

Verditakst landbrukseiendom
Nordbygdavegen 737, gnr 73 bnr 19, 80/5
Nome kommune
Jord og skog



Adresse	Nordbygdavegen 737
Matrikkelnummer	Gnr 73 bnr 19 og 80/5
Kommune	Nome
Dato for befaring	28.05.2026
Hjemmelshaver	Halvard Kleppe's dødsbo
Vår ref	2965



Aarnes
Bygg og Takst



EIENDOMSBETEGNELSE, HJEMMELSHAVER M. M.			
Adresse / eiendommens navn Nordbygdavegen 737		Gnr. 73 80	Bnr. 19 5
Kommune Nome		Bydel / område Kleppe	
Postnr 3825	Poststed Lunde	Rekvirent Jorunn Clausen	
Hjemmelshaver Halvard Kleppe's dødsbo		Besiktigelsesdato 28.05.2026	☐ Ikke besiktiget
Opplysninger gitt av Jorun Clausen		Tilstede ved besiktigelsen. Takstingeniør Oddvard Aarnes	☐ Ingen tilstede
PRINSIPPER, PREMISER OG FORUTSETNINGER			
Innledende opplysninger Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befarig. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. En verditakst av landbrukseiendom baseres på en lettere teknisk gjennomgang og må ikke forveksles med en tilstandsrapport som er mer inngående på bygningens tekniske tilstand. Ingen konstruksjoner er åpnet. Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m. Prinsipper Verditaksten gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven jf. § 9 og Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet og da spesielt M-3/2002, M-1/2021 og M-2/2021. Denne eiendom Eiendommens arealklassifisering på skog og landskap oppfyller ikke dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2. Eiendommen er konsesjonspliktig med lovpålagt boplikt jfr. 5 2.ledd ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie), og kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg. Ved et fritt salg vil det ikke være priskontroll. Eiendommen er underlagt Jord (driveplikt) - og Skoglov. Konsesjonsplikten medfører at kjøper må søke kommunen der eiendommen ligger om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Taksten bygger på: • befarig av eiendommen, skogen er ikke fysisk befart • innhentet informasjon fra og i samtale med Jorunn Clausen • kart/databaser • Aktivitetsoversikt i skogen siste 25 år med informasjon om innestående på skogfondkonto, mottatt fra Nome og Midt-Telemark Landbrukskontor Oppdraget er utført av en uavhengig og landbrukssertifisert Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.			



Fremlagte dokumenter

- Jordleieavtale, 34,7 dekar jord.
 - Leiearealet brukes til korn.
 - Leieavgiften var kr. 8.586,- i 2025.
- Forsikringsdokumenter.
- Oversikt kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt:
 - Grunnlag for eiendomsskatt landbruk-bolig Kr. 1.338.000,- x 70% = kr 936.600,-
 - Skattesats 4 promille, utgjørende kr. 3.746,- pr. år., i tillegg kommer kommunale gebyrer.
 - Prognose kommunale gebyrer for året 2026: kr. 23.686,00

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til Skole	veikvalitet
8	200	200	8	God kvalitet

HEFTELSE OG RETTIGHETER KNYTTET TIL EIENDOMMEN

Grunnboken sett på skjerm 06.06.2026

- Det ble ikke registrert forhold som vurderes slik at de vil få en virkning på verdien av eiendommen.

Det understrekes imidlertid at grunnboken må gjennomgås før et eierskifte for evt. justeringer i denne.

ANDRE EIENDOMSOPPLYSNING - BELIGGENHET

- Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og større enn 100 dekar.. Boplikt kan oppstå ved erverv av eiendommen.
- Boplikt : Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører i utgangspunktet personlig boplikt. Jfr konsesjonsloven 11
- Odel : Det vurderes ikke som en odelseiendom med henvisning til odelslovens arealkrav jfr. § 2.
- Ved salg i det åpne markedet vil denne eiendommen ikke være underlagt priskontroll.
- Leieavtaler : ja, jorda leies ut til for kr.8.586,- pr. år.
- Grensetvist : nei.
- Pålegg fra brann/feievesen : ja, se info i tilstandsrapport.
- Pålegg fra el-tilsyn : nei.
- Vann og avløp
 - Vann: privat løsning med borebrønn.
 - Avløp: privat løsning, tett septiktank
- Veg : privat veg, ca. 200 m til offentlig veg.
- Søppelfylling : nei.
- Andre avtaler som har eller kan ha betydning for gården : eier kjenner ikke til andre avtaler.



BELIGGENHET

Eiendommen ligger ca. 8 km fra Lunde sentrum og ca. 7km fra Bø sentrum.

Det er privat veg, ca. 200 m., opp fra Nordbygdavegen til tunet. Bolig / tunområdet ligger på en høyde med den fulldyrka jorda rundt tunet.

Tunet ligger fritt og fint til ca. 94 m.o.h. med skogsteigen ca 2,5km sørøst for tunet på andre siden av Noremstjønnna. Området er dominert av landbruksarealer med spredt boligbygging. Bø sentrum er det naturlige handelssenter.

BEBYGGELSE

- Eiendommen/tunet er bebygget med: våningshus, uthus, garasje, tidligere eldhus, gammel garasje.

TEIGER

- Jordteiger 1 stk
- Skogsteiger 1 stk

REGULERING – KART OVER EIENDOMMEN

Id	2019 02
Navn	Kommuneplan Nome kommune 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2021
Delarealer	43681m2 LNFR areal for spredt bolig-fritids- eller næringsbebyggelse 43681m2 KPH hensynssone H740-2 Båndlegging etter andre lover 54m2 Arealbruk : Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

REGULERINGSPLAN

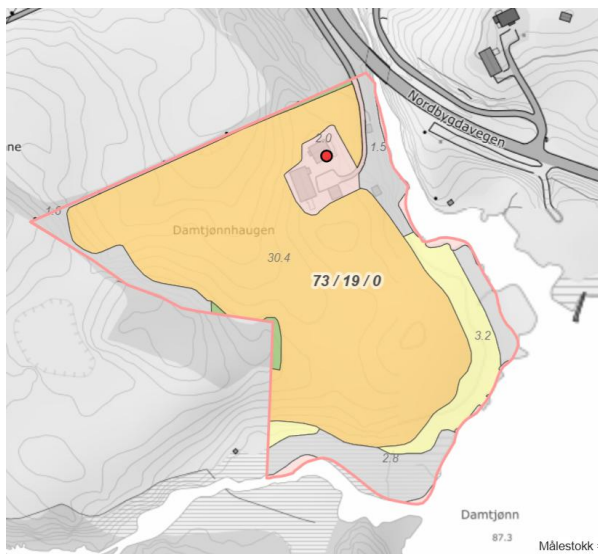
ID 2011_01

Reguleringsplan for RV 359 –
 Kleppe bru

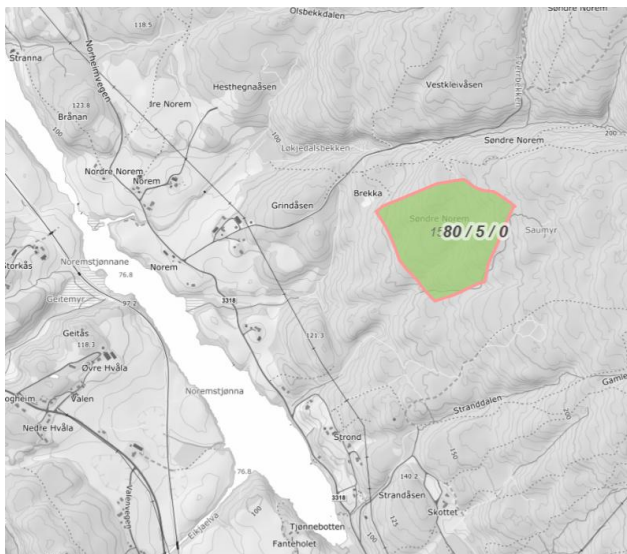
Ikrafttredelse : 21.03.2013

Delareal : 9m2 kjørevei, delareal : 636m2 midlertidig bygg og anleggsområde (utgått)

Delareal : 636 Landbruksformål, delareal 19m2 annen veggrunn-grøntareal, delareal 121 kjørevei



Tunområdet med fulldyrka jorda rundt



Skogsteigen som ligger sørøst for tunet.

AREALGRUNNLAG PÅ EIENDOMMEN – fra gårdskart

Type areal	dekar	sum type areal
Fulldyrka jord	30,4	
Overflatedyrket jor	0	
Innmarksbeite	3,5	33,9
Skog av særs høg bonitet	0	
skog av høg bonitet	4,3	
skog av middels bonitet	70,2	
skog av lav bonitet	81	155,5
Uproduktiv skog	3,1	3,1
Samlet areal skog		158,6
Myr	2,8	
Åpen jordekt fastmark	0,9	
Åpen grunnlendt fastmark		3,7
Bebygd. samf., vann, bre	2,5	
Ikke klassifisert	0	2,5
Sum areal iflg. Gårdskart		198,7
DATO NÅR HENTET FRA GÅRDSKART	06.06.2026	

JORD OG BEITE: beskrivelse av jord og beiter, kvalitet på jorda, jordleie evt. annet

Område og beliggenhet	Areal dekar	vanning ja /nei	Driftsvei avst. I mtr	avkastning pr. dekar	Total avkastning pr. år
Fulldyrka jord	30,4	nei	0	622,00	18 908,80
Innmarksbeite	3,5	nei	100	8,00	700,00
Sum jordbruksarealer	33,9				19 608,80
Verdi jordbruksareal	33,9	kapitaliseringsrente		4 %	490 220,00
Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv, rundskriv M-3/2002 med senere endringer.					
Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente I rundskriv M4-2004 fra Landbruks og matdepartementet datert 21.6.2004 ble kapitaliseringsrenten fastsatt til 4 %. Årsaken til endringen var utviklingen i den generelle renteutviklingen samt et ønske om at flere kunne ønske seg å selge jordbruksarealer i stedet for å drive med usikre utleieforhold.					

Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerder, jordleie osv.

Vurdering av jordkvalitet

I denne takst har vi også brukt NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi) sine kartdatabaser over jordkvaliteten på gården.

Nibio deler jordkvaliteten inn i 3 klasser.

Svært god jordkvalitet

Jordbruksareal som er lettdrevne og som normalt sett gir gode og årvisse avlinger av kulturvekster tilpasset det lokale klimaet. Det forutsettes at arealer med grøftebehov har fungerende grøftesystem og at områder som er noe tørkeutsatt blir kunstig vannet. Jordbruksareal i denne klassen har mindre enn 20 prosent helling.

God jordkvalitet

Jordbruksareal med egenskaper som kan begrense vekstvalg og påvirke den agronomiske praksisen. Det kan dreie seg om jordegenskaper som er ugunstige for enkelte kulturvekster, eller areal med hellingsgrad mellom 20 og 33 prosent som kan begrense bruken av enkelte jordbruksmaskiner. Svært tørkeutsatt jord hører hjemme i denne klassen, men med gunstige klimaforhold og tilgang til vanningsanlegg kan jorda likevel være svært godt egnet til grønnsaksdyrking og andre tidligproduksjoner.

Mindre god jordkvalitet

Jordbruksareal med store begrensninger, enten i form av jordegenskaper som i stor grad påvirker valg av vekster og agronomisk praksis, eller grunnet bratt terreng (over 33 prosent helling). En stor del av arealene i denne klassen brukes som beite, noe de ofte er svært godt egnet til.

Resultat for denne eiendom

- **Svært god jord**
 - Samlet ca. 1,4 dekar
 - **God jordkvalitet**
 - Samlet ca. 25,5 dekar
 - **Middel gode jordressurser** 4,4 daa.
 - **Mindre gode jordressurser**, ingen registrering

Lettvint og god arrondering, gir normalt greie av avlinger på mellom 4-500 kg pr dekar forutsatt normale værmessige driftsforhold.

Leietaker har drevet jorda i mange år og har vekslet mellom hvete, havre og bygg.

Det er noe stein å plukke hvert år, rundt 4 dekar ligger litt baksølt til, dvs. noe mer skyggefullt.

Informasjon dersom jorda blir solgt som tilleggsgjord

Tilleggsgjord kan i markedet oppnå en høyere verdi enn ordinær jordbruksjord som følge av rasjonaliseringsgevinster for tilgrensende bruk. Verdien kan i enkelte tilfeller ligge opp til 50 % over normal jordverdi, avhengig av arrondering, beliggenhet og nytteverdi for kjøper.



SKOG - UTMARK

Skogfondkonto : innestående kr. 27.979,75

Skogen er ikke befart, det finnes heller ingen skogbruksplan. Vi har imidlertid innhentet av avvirkningsoversikt fra landbrukskontoret.

Gjennomført hogst

Det foreligger avvirkningsoversikt som viser at det i 2021 og 2022 ble avvirket til sammen 2 618 m³ tømmer på eiendommen. Av dette utgjorde furu 2 212 m³, gran 338 m³ og lauv 68 m³. Hovedtyngden av avvirkningen ble gjennomført i 2022 med 2 173 m³.

På bakgrunn av avvirkningsvolumet vurderes det at en betydelig del av den hogstmodne skogen er tatt ut i perioden 2021–2022.

Gjenværende stående kubikkmasse er vurdert skjønnsmessig. Med bakgrunn i registrert produktivt skogareal, gjenværende hogstklassefordeling og dokumentert avvirkning anslås gjenværende stående volum til om lag 600 m³ under bark. Anslaget er beheftet med usikkerhet og må betraktes som et grovt estimat.

Skjønnsmessig verdivurdering : kr. 1.800,- pr dekar utgjørende en verdi av kr. 279.900,-

Eiendommen er med i veglaget Løkedalsvegen

Gnr. 80, bnr. 5 i Nome kommune er pliktig medeier i Løkedalsvegen veglag med en total eierandel på 5,04 % Eiendommen har fulle rettigheter og plikter etter jordskiftekjennelsen av 11.06.2020

Strekning: Omfatter skogsbilvegen fra Fylkesvei 104 til felles vendehammer og velteplass ved Tverrbekken.

Inndeling: Vegen er delt inn i to parseller

- **Parsell 1:** Fra Fylkesvei 104 til bommen nær grensen mellom gnr. 80, bnr. 2 og 10
- **Parsell 2:** Fra bommen til enden av vegen ved Tverrbekken.

Vegområdet: Inkluderer kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp, pluss 1–2 meter på utsiden. Møteplasser, snuplasser, parkeringsplasser og vendehammer tilhører vegen.

Eierandel og kostnader:

- Totaleierandel i veglaget er fastsatt til 5,04 %.
- For kostnader som kun gjelder Parsell 1, er eiendommens eierandel 5,51 %
- Eiendommen er ikke oppført med eierandel på Parsell 2. Den har dermed som utgangspunkt ikke nøkkel til bommen, med mindre det betales særskilt bomavgift/årsavgift eller foreligger avtale om skogsdrift

Kommentar

Interessen for skog og utmark har hatt en særskilt økning i senere tid, der verdien utover ren avkastning utgjør en større del også for de mindre skogeiendommer. Det å eie skog og utmark gir populære muligheter som i dette tilfelle vil være storvilt og småviltjakt, hente ut egen ved, men i tillegg for denne eiendom levering/salg av tømmer.

JAKT OG FISKE

	kr		kr
Verdi av jakt og fiske pr. år	500,00	Samlet verdi av jakt og fiske	12 500,00

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4 %

Opplysningskilder, beskrivelse

Eiendommens areal er med i storviltjakten på elg og hjort som inngår i Breisås storvald

Jaktlaget: Brekka jaktlag

Hvilke regler som gjelder for elg/hjortejakt innad i jaktlaget må ny eier gjøre seg kjent med, men eiendommen har annethvert år kunne delta i jakten, da sammen med en naboeiendom.

De har en som har jakter for seg nå, men om ny eier ønsker å jakte, så må han/hun ta kontakt med jaktleder.

Som eier av eiendommen kan en drive småviltjakt på egen eiendom.

Bestandstetthet og avskyting varierer fra år til år, og kan over et lengre tidsrom ha relativt store variasjoner. Det er derfor viktig å understreke at utbytte og kvote kan ha store variasjoner i perioder.

Kommentarer

I denne takst er verdien lagt inn skjønnsmessig med kr. 500,- pr. år som er kapitalisert med 4%.

DRIFTSBYGNINGER

Bygning	byggeår	reh./utv	bta m2	teknisk nyverdi	slitasje,elde tilstand	drift relevans	nedskrevet gjenskaff. verdi
Uthuset	1946		305	3 700 000,00	4	5	740 000,00
Garasjen	2013		45	425 000,00	9	8	306 000,00
Eldhuset	1935		22	120 000,00	3	3	10 800,00
Gammel garasje			13	75 000,00	2	5	7 500,00
							1 064 300,00

Beskrivelse av låven

Låven er en tradisjonell rød låve oppført i 1946 med en fjøsdel og med hønserom over fjøsdelen.

Låvedelen har det gamle gulvet med honbord (ukantede sagbord) slik det var vanlig på den tiden.

I søndre ende er det nå en garasje (traktoren står der) med grusgulv

Taket er tekket med stålplater som på vestre side er rustfargepreget, det kan være at takplatene mot tunsiden (østre side) har blitt fornyet en gang.

Fjøsdelen er slik den var, det sees noen sprekkdannelser i murdelen og i betonggulv.

Hønserommet over har et areal på 5,78m x 9,45m = 54,6m² gulvflate. Romhøyde 1,97m.

I hønserommet er det montert plater langs veggene, platene har en høyde på ca. 1,20m i en lengde rundt på til sammen ca 30m. Til informasjon så er platene mest sannsynlig av asbest.

Asbestholdige plater anses normalt ikke som helsefarlige når de står urørt og i god stand. Ved fremtidig riving, utskifting eller annen bearbeiding må det påregnes særskilte tiltak for sikker håndtering og godkjent avfallsbehandling i henhold til gjeldende regelverk.

Låvebrua er i betong og understøttes av en betongmur i nedre kant, denne har lagt seg kraftig over. Dagens store traktorer vil uansett ikke kunne bruke låvebrua, det må være lette traktorer/kjøretøy.

I øvre planet er det kjørebro i del av låvens lengde, med en bredde på 3,83m og lengde på 9,8m, utgjørende 36 m² gulvflate.

Selve bygningskroppen har et BTA på 206m², i tillegg legges til arealet av kjørebro med 37m² og hønserommet med 62m², samlet BTA blir da 305m².

Det er lagt opp godt med strøm og lys i bygget.

Manglende rekkverk ved låvebru og kjørebro

Eldre driftsbygninger og låver er ofte oppført uten rekkverk langs låvebru, kjørebro og tilhørende nivåforskjeller. Dette var en vanlig utførelse på byggetidspunktet, men tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå. Manglende fallsikring medfører økt risiko for fallulykker, særlig ved ferdsel i mørke, vinterforhold eller ved bruk av maskiner og transportutstyr. Det anbefales å etablere hensiktsmessige rekkverk eller andre sikringstiltak for å redusere risikoen for personskader.

Viktig forbehold: Gjennomgangen er basert på en enkel, visuell befaring og må **ikke** forveksles med en formell teknisk tilstandsrapport



Låven sett fra sørøstre side



og fra nordøstre side med fjøsdelen innenfor



Låven fra sørvestre side

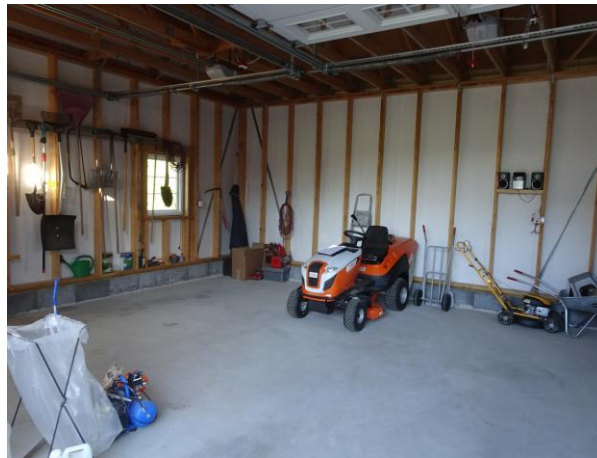


Støtte og bæremuren må rettes opp.

Garasje, ny i 2013

Ny garasje oppført i 2013 med støpt plate på mark, ringmur i leca. Over ringmuren er garasjen oppført i uisolert bindingsverk, men vindtettet, det er enkelt å isolere med opptil 15cm i ytterveggene. Taket er tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Innvendig målt : 6,38m x6,37m = 40,6m² = 41m² BRA-E



2 stk. alu-leddporter el-styrt.
Det er varmekabler under begge garasjeporter

Romhøyde under oppslått port 2,80m, lukket
3,25m til oppunder taksperre.

Eldhus oppført i 1935

På en liten høyde over elva noen meter unna tunet befinner eldhuset seg, et enkelt bygg plassert på steinpunkter. Taket er tekket med sinkplater. Et tidligere ildsted er tatt vekk.



Det er 2 rom i eldhuset.

Gammel garasje – nå bod/lager



Den gamle garasjen sin plassering sees nærmest i bilde. Betonggulvet i garasjen er kraftig sprukket opp innenfor døren.

TEKNISK VERDIBEREGNING VÅNINGSHUSET

Beregnete byggekostnader	kr	5 950 000,00
Verdireduksjon -40 %	kr	- 2 700 000,00
Beregnete byggekostnader etter fradrag	kr	3 250 000,00
sum beregnet teknisk verdi	kr	3 250 000,00

Byggeår	1850	tilbygg - rehab	1975, 2003
Boligverdi av våningshuset som bolighus / våningshus på eiendommen			3 100 000,00

KORT BESKRIVELSE AV VÅNINGSHUSETS TILSTAND OG BRUKSOMRÅDER.

Mer inngående opplysninger om våningshuset får du/dere ved å lese tilstandsrapporten som leveres i samme prospekt.

Kort beskrivelse

Våningshuset består av en opprinnelig bygningsdel fra ca. 1850 med tilbygg fra 1975. Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og har gjennomgått flere oppgraderinger, blant annet bad, vaskerom og kjøkken i 2003. Innvendige overflater holder gjennomgående normal standard i forhold til alder.

Det er registrert enkelte bygningsdeler med vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Dette gjelder blant annet eldre vinduer og dører, lokale råteskader i kledning, fuktpåvirkning i kjellerkonstruksjoner, skjevheter i etasjeskillere, ventilasjonsforhold, samt aldrende vann- og avløpsinstallasjoner. Det er også registrert setningsrelaterte sprekker i deler av grunnmurene.

Bad og vaskerom fra 2003 fungerer i dag, men har enkelte avvik knyttet til fallforhold, fuger, ventilasjon og overflatesjikt. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i kontrollerte konstruksjoner ved befaringen.

De mest alvorlige forholdene gjelder enkelte branntekniske avvik ved ildsteder og pipe, samt fukt- og råterelaterte forhold i den eldste kjellerdelen. Flere av de registrerte avvikene må sees i sammenheng med bygningens høye alder og konstruksjonsmåte. Boligen vurderes samlet sett å ha normal brukbar standard for alder og type, men med et løpende behov for vedlikehold og enkelte utbedringer.

AREALER VÅNINGSHUSET.

etasje	BRA -I	BRA-E	BRA	ALH	GUA	TBA
1 etg	116	0	116	0	116	32
2 etg	30	0	30	16	46	
Kjeller		3	3	75	78	
	146	3	149	91	240	32

Arealberegninger

BRA = samlet innvendig areal innenfor yttervegger i boligen (= BRA i+e)

BRA- i = internt bruksareal,

BRA-e = eksternt bruksareal, areal av rom som ikke kan nås fra innvendig bolig

BRA-b = innglasset balkong, veranda, eller altan når denne er tilknyttet boenheten

TBA = terrasse og balkongareal, åpne arealer av terrasser, balkonger eller altan tilknyttet bolig

ALH = areal lav takhøyde

GUA = gulvareal som vil si BRA + ALH



SAMLET VURDERING - VERDIELEMENTENE

Verdielementene	ant. dekar	verdi pr. dekar	Verditotal
Jord og beite	33,9	14 460,77	490 220,00
Skog	155,5	1 800,00	279 900,00
Uproduktiv skog/utmark	3,1	200,00	620,00
Jakt og fiske			12 500,00
Driftsbygninger			1 064 300,00
Boligverdi av våningshuset			3 100 000,00
Boverditillegg i henhold til beliggenhet			950 000,00
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			5 897 540,00

MARKEDSVURDERING

Noen momenter i verdivurderingen :

- Bolighuset ligger fint til på en høyde i terrenget med utsikt, i tillegg idylliske partier i nærområde til tunet bl.a annet en sandstrand nede ved elven.
- God og enkel adkomstveg, asfaltert et godt stykke, nygruset for øvrig.
- God arrondering på den dyrkbare jorda som er lettdrevet og har gitt gode normale avlinger
- Salg av landbrukseiendommer – sammenlignbare salg.

SALG AV JORDBRUKSEIENDOMMER

dato solgt	Adresse	våningshus byggeår	areal jord	areal skog	annet areal	samlet areal	andre bygg	pris oppnådd
	Norheimvegen 160							
31.10.2025	obs skifteoppgjør	Ikke kjent	44,8	122,4	9,2	176,4	uthus, gammelt hus	3 500 000,00
12.05.2025	Hantovegen 226	1982	49	106	39	194	Uthus, garasje	4 200 000,00
16.06.2025	Brekkegrendvegen 294		20,5	129	29	178,5	bolig, uthus	5 100 000,00

Om sammenlignbare salg

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

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konesjonsloven

Kr. 5.900.000,-



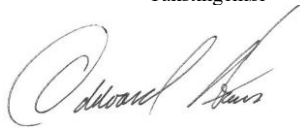
VERDIVURDERINGSKONKLUSJON

Oppdragsgiver/hjemmelshaver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes. Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og eller mangler. Ut fra en overfladisk visuell befaring og opplysninger gitt under befaringen settes:

Dagens antatt normale markedsverdi : Kr 5.900.000,-

Denne verdivurderingen er basert på undertegnede takstmann sin kjennskap til markedet og lokale forhold, takstobjektet med dets bygninger ut fra besiktigelsen/ befaringen, samt opplysninger gitt under befaringen.

UNDERSKRIFT

Sted / Dato	Takstingeniør	Takstingeniør
Årnes, 09.06.2026	Oddvard Aarnes	



Tilstandsrapport

 Våningshus
 Nordbygdavegen 737, 3825 LUNDE
 NOME kommune
 gnr. 73, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 28.05.2026

Rapportdato: 09.06.2026

Oppdragsnr.: 20124-1143

Eiendomsverdi ref nr: UI1168

Autorisert foretak: Aarnes Eigedom AS

Vår ref: 2965



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

Norsk takst

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



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

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

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

Aarnes Bygg og Takst v/Oddvard Aarnes har i en årrekke arbeidet med taksering av eiendommer i Telemark innenfor følgende fagområder :

- Landbruk
- Næring
- Bolig
- Skjønn

Oddvard Aarnes har mesterbrev innenfor bygg/tømrer området.



Rapportansvarlig

Oddvard Aarnes
Uavhengig Takstingeniør
post@byggogtakst.no
907 84 247



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshuset består av en opprinnelig bygningsdel fra ca. 1850 med tilbygg fra 1975. Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og har gjennomgått flere oppgraderinger, blant annet bad, vaskerom og kjøkken i 2003. Innvendige overflater holder gjennomgående normal standard i forhold til alder.

Det er registrert enkelte bygningsdeler med vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Dette gjelder blant annet eldre vinduer og dører, lokale råteskader i kledning, fuktpåvirkning i kjellerkonstruksjoner, skjevheter i etasjeskillere, ventilasjonsforhold, samt aldrende vann- og avløpsinstallasjoner. Det er også registrert setningsrelaterte sprekker i deler av grunnmurene.

Bad og vaskerom fra 2003 fungerer i dag, men har enkelte avvik knyttet til fallforhold, fuger, ventilasjon og overflatesjikt. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i kontrollerte konstruksjoner ved befaringen.

De mest alvorlige forholdene gjelder enkelte branntekniske avvik ved ildsteder og pipe, samt fukt- og råterelaterte forhold i den eldste kjellerdelen. Flere av de registrerte avvikene må sees i sammenheng med bygningens høye alder og konstruksjonsmåte. Boligen vurderes samlet sett å ha normal brukbar standard for alder og type, men med et løpende behov for vedlikehold og enkelte utbedringer.

Våningshus - Byggeår: 1850

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med ru dobbeltrumbetongtakstein under taksteinen er det registrert undertak utført med profilerte stålblader. Det er montert fuglesperre innunder 1 st. steinrad. Takrenner/nedløp i plastbelagt stål. Nedløpene er tilkoblet avløp

Opprinnelig bygningsdel fra ca. 1850 vurderes oppført med tømmer i 1. etasje og bindingsverk i 2. etasje. Tilbygget fra 1975 er oppført med bindingsverkskonstruksjoner. Fasadene er utvendig kledd med stående trekledning. Innvendig er det også kledd, så en ser ikke noe av tømmerkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen over tilbygget fra 1975 er utført som sperrekonstruksjon. Fra loftsrom på nordsiden var det adkomst til konstruksjonen, hvor deler av takkonstruksjonen og undertaket kunne inspiseres.

Malte trevinduer med 2 lag glass av noe nyere dato
Hovedinngangsdør : 2 fløyet isolert tredør, malt med 3 lag isolerglass, pakning i anslaget.
Verandadør : Døren har 2 lag isolerglass i sitt glassfelt

Veranda på vestsiden av boligen er oppført i 2005. Konstruksjonen er utført i tre og er utstyrt med rekkverk som ble fornyet i 2025.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1 etg.
Gulv : furugulv, flis, parkett, beleg
vegger : malt panel, malte plater
Himling : malt panel, natur panel, malte plater

2 etg.

Gulv : furugulv, malte gulvbord, teppe
vegger : malt panel, tapet
Himling : malt panel, malt platte

Etasjeskillet er i tre

Boligen har følgende piper og ildsteder :

Pipe :

- Teglsteinspipe antall : 1 Pipen har luftekanal
- Lettklinker pipe i 1975 tilbygget

Ildsteder tilsluttet teglsteinspipen

- 60 cm vedovn i 1 etg. , liten vedovn i soverom 2 etg.

1975 pipen

peisarrangement med peisinnsett

1975 kjeller

Kjelleren er en råkjeller, dvs med betonggulv, grunnmuren er med pussede blokker (antatt leca)

Lakkert furutrapp med sving. 10,5 cm åpning mellom trinn.

Rekkverk 90 cm høyt.

Malte plane dører, 1 stk. ramtredør i 2 etg. malt

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad /wc

Badet har flislagte gulv og vegger, malt trepanel i himlingen. veggmontert wc.

dusjnise

Gulvmontert innredning med hel servantplate, sideskap, speil i midtsone.

Sluktype : plast

Membran : smøremembran

Vaskerom

Gulv : vinylbelegg

vegger : malt plate, vinyltapet i våtsone

himling: malt plate

Innredning : noe blandet, gammel kjøkkeninnredning, bordplate

Vaskested : vegghengt stålkum med blandebatteri montert på vegg over

Opplegg for vaskemaskin : avløp + el-kontakt montert

Sluk : montert

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulv : belegg fliser, vegger: malt panel himling : malt panel

Innredning : Drømmekjøkken

Fronter : malte profilerte skap : folierte benkeplate : foliert

Oppvaskkum m/skyllekum

plate topp og stekeovn

Oppvaskmaskin : montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørinstallasjon

Blandet installasjon :

Beskrivelse av eiendommen

- Den eldre installasjonen er med kobberør
- Rør i rør installasjon trolig fra 2003 i forbindelse med oppgradering av badet og kjøkkenet
Avløpsrørene består av plastrør trolig fra 2003 ifbm nytt kjøkken, bad og vaskerom.
Det sees noen kun ett eldre støpejernsrør som stikker opp av betonggulvet i gamle kjelleren.

Ventilasjonen av boligen er noe begrenset og består av enkelte ventiler og ventilasjonskanal i den gamle teglsteinspipen.

Varmepumpe luft til luft ny i 2021

El-installasjon
Alder : Mye er fornyet, men noe er fra byggeåret 1975
Sikringer : automatsikringer
Anlegg : blandet mellom åpent og skjult anlegg
Hovedsikring : 40 A
Overspenningsvern : montert
Sikringsskapet står plassert i sidekott innenfor soverom i 2 etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ikke kjent.
Et dreneringssystem består av dreneringsrør som legges ned langsetter såle/fundament, for slik å føre vekk vann som siger ned i grunnen nær byggets grunnmur. I tillegg monteres det grunnmursplast (knotteplast) for å beskytte grunnmuren mot fukt fra grunnen. Knotteplasten skal føres til litt over terrenget for der å bli festet med en klemlist som tetter toppen av grunnmursplasten.

Observasjon ved dette bygg :

1975 tilbygget
Dreneringsrørene er fra byggeperioden, men er jo ikke synlige ved befarng.
Grunnmursplast ser det ikke ut til å være brukt da det ikke var synlig over terrenget

1850 delen

Det vurderes til ikke å være noen fuktsikring eller drenering på denne delen av bygget.

1975 delen

Grunnmuren er ført opp i lettklinkerblokker som er pusset av det som sees utvendig, og innvendig pusset
Fundamentene antas å bestå av støpt såle eller fundamentsblokker.

1850 delen

Gråsteinsmur som innvendig delvis har blitt forblendet/forsterket med betong.
Boligen ligger på en høyde i terreng

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning fra borebrønn. Alder på borebrønnen er ikke kjent. Trykktank i kjeller er merket med produksjonsår 2011, noe som kan indikere oppgradering eller arbeider på vannforsyningsanlegget omkring dette tidspunktet. Avløpsløsningen er privat. Det er opplyst at eiendommen har septiktank, antatt volum ca. 6 m³. Nærmere opplysninger om tanktype, alder, eventuelle spredgrøfter eller annen etterfølgende avløpsrensing foreligger ikke. Det er ikke fremlagt analyser eller vannprøver for privat vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg. Det er opplyst at eiendommen har en septiktank med anslått volum på ca. 6 m³.

Nærmere opplysninger om tankens alder, utførelse og eventuell videre rensing eller infiltrasjon foreligger ikke.
Undertegnede løftet på trelokket som ligger over tanken, fikk da se at tanken er en glassfibertank.

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

[Gå til side](#)

Det er registrert enkelte forhold som avviker fra dagens krav til helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet manglende håndløper i innvendig trapp, åpninger i rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav, for lav rekkverkshøyde på veranda/terrasse, mangler ved røykvarslere og håndsløkkeutstyr, samt manglende dokumentasjon på radonmålinger. Det er også registrert branntekniske forhold knyttet til enkelte ildsteder og avstander til brennbart materiale. Forholdene er ikke uvanlige for boliger av denne alderen, men bør vurderes og utbedres for å oppnå et sikkerhetsnivå nærmere dagens krav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

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

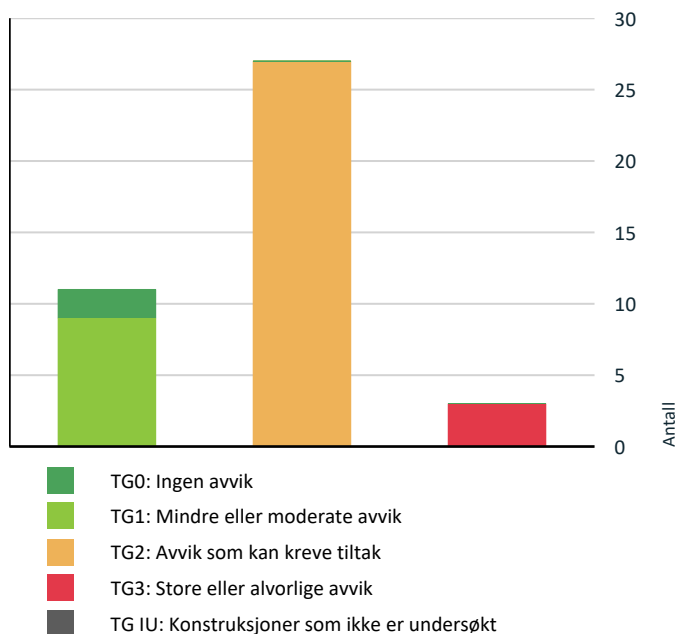
Fasadetegning viser kun østre og nordre fasade.

Rominndeling i 1 etg. er litt annerledes enn tegning viser.

2 etg. er det ikke plantegning av.

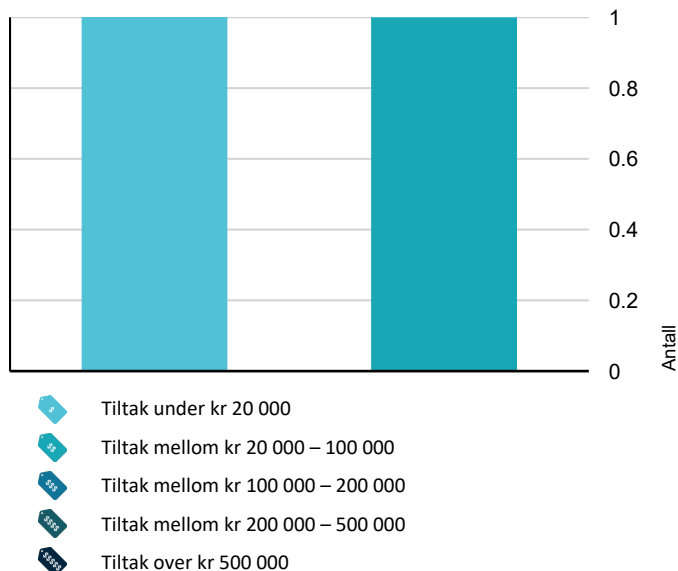
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Selger plikter å lese gjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om åpenbare feil oppdages, det gjelder også om eiendomsmegler benyttes. Før rapporten endelig tas i bruk er det viktig at eventuelle forhold som er uteglemt blir gjort kjent for undertegnede om det vurderes å kunne ha betydning for kjøper.

Kjøper må lese rapporten grundig

Fuktsøk og målinger er utført med Protimeter MMS 2

Det tas forbehold om skrivefeil som en ut fra sammenheng skjønner må være feil.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng gamle delen [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - noen eldre vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > ytterdør vestre side [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv 1 etg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad /wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad /wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad /wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad /wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

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

! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1850

Kommentar
Matrikkel tidfestet 1800-1899

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal god standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt, men enkelte områder er vanskelig tilgjengelig.

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg	Tilbygg på nordsiden inneholdende, ekstra stue, bad og soverom. Det er kjeller under tilbygget.
2005	Veranda	Ny veranda bygget på østre side av bygget
2003	Nytt bad og nytt kjøkken	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med ru dobbeltkrum betongtakstein, under taksteinen er det registrert undertak utført med profilerte stålplater.
Det er montert fuglesperre innunder 1 st. steinrad.

Årstall: 2000

Kilde: Andre opplysninger: Det har ikke fremkommet sikker informasjon om når dagens taktekking ble gjort. Undertegnede har skjønnsmessig vurdert det til rundt år 2000

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert mosevekst på deler av takflaten. Mose etablerer seg over tid på betongtakstein og bidrar til økt fuktbelastning på tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne mose og holde takflatene under jevnlig vedlikehold. Dersom moseveksten får utvikle seg over tid kan dette bidra til økt fuktbelastning og redusert levetid på taktekkingen.



Mosevekst på nordre takflate

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/nedløp i plastbelagt stål
Nedløpene er tilkoblet avløp

Årstall: 2000

Kilde: Andre opplysninger: Det har ikke fremkommet sikker informasjon om når dagens taktekking ble gjort. Undertegnede har skjønnsmessig vurdert det til rundt år 2000, det er da naturlig at også takrenner og nedløp er fra samme tid.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Opprinnelig bygningsdel fra ca. 1850 vurderes oppført med tømmer i 1. etasje og bindingsverk i 2. etasje. Tilbygget fra 1975 er oppført med bindingsverkskonstruksjoner. Fasadene er utvendig kledd med stående trekledning. Innvendig er det også kledd, så en ser ikke noe av tømmerkonstruksjonen.

Det er registrert lokal råteskade : TG 3 lokalt for dette.

Årstall: 1850

Kilde: Andre opplysninger: Tilbygget er fra 1975

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det ble registrert lokale råteskader i trekledningen ved sørvestre hjørne av den opprinnelige bygningsdelen samt råteskader i nedre vannbrett på sørfasaden. Vegetasjon står enkelte steder tett inntil ytterveggen og vurderes å ha bidratt til økt fuktbelastning over tid og redusert uttørking.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Råteskadede bygningsdeler bør utskiftes. Vegetasjon bør holdes på noe avstand fra fasadene slik at konstruksjonene sikres tilfredsstillende lufting og uttørking. Dersom forholdet ikke utbedres må det påregnes videre nedbrytning av trevirket og økende omfang av skadene over tid.



råteskade ved sørvestre hjørne

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen over den opprinnelige bygningsdelen fra ca. 1850 er i hovedsak skjult, da det ikke er noen loftsluke og det var kun delvis tilgjengelig for inspeksjon fra sidekott langs ytterveggene. Takkonstruksjonen over tilbygget fra 1975 er utført som sperrekonstruksjon. Fra loftsrom på nordsiden var det adgang til konstruksjonen, hvor deler av takkonstruksjonen og undertaket kunne inspiseres.

Årstall: 1975

Kilde: Andre opplysninger: Tilbyggets takkonstruksjon er fra 1975. Alder på opprinnelig bygget fra 1850 er usikkert og det er trolig ikke fra 1850.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

1975

Det ble registrert enkelte taksperrer med vridninger. Slike deformasjoner kan oppstå som følge av uttørking, naturlige bevegelser i trevirket og belastninger gjennom konstruksjonens levetid, i kombinasjon med noe utilstrekkelig innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales å rydde på loftet i 1975 delen, men også noe i sidekottene på den gamle delen.

Det er ingen umiddelbare tiltak å utføre, bortsett fra å sjekke taket gjennom årstidene, da særlig etter vinteren.



1975 delen. Det anbefales å rydde på loftet



Enkelte taksperre som har lagt seg litt over/vridd seg noe



Spotlightbokser uten tildekking med isolasjon på loftet (1975 side)



Spotlightbokser uten tildekking med isolasjon på loftet (1850 side)

Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2 lag glass av noe nyere dato.

Tilstandsrapport

! TG 2 Vinduer - noen eldre vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lag isolerglass fra 1975 og eldre vinduer med koblede rammer

Årstall: 1975 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det ble registrert eldre vinduer med isolerglass og koblede rammer. Enkelte vinduer har værslitte overflater med flassende maling, samt noen falser der kittet løsner. Forholdet vurderes å være alders- og vedlikeholdsrelatert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduene bør overflatebehandles og vedlikeholdes etter behov for å opprettholde beskyttelsen av trevirket. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og gradvis utskiftingsbehov som følge av alder. Manglende vedlikehold kan over tid føre til nedbrytning av trevirke og redusert levetid.



slitasje sees, sidebelistning åpen



behov for vedlikehold



malingsavflassing

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør : 2 fløyet isolert og malt tredør, med 3 lag isolerglass, pakning i anslaget.

Verandadør : døren har 2 lag isolerglass i sitt glassfelt.

! TG 2 ytterdør vestre side

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelter med enkelt glass.

Årstall: 1975 **Kilde:** Andre opplysninger: Det antas at denne døren er fra 1975 i

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdøren vurderes å være fra byggeåret for tilbygget (ca. 1975). Det ble registrert lettere værslitasje på utvendige overflater. Døren har enkle glassfelt og bærer litt preg av alder og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflater samt justering og kontroll av dørens tetthet mot karm og anslag. Som følge av alder må det påregnes fortsatt vedlikeholdsbehov og behov for utskifting på sikt. Redusert tetthet kan medføre trekk, varmetap og redusert komfort.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda på vestsiden av boligen er oppført i 2005. Konstruksjonen er utført i tre og er utstyrt med rekkverk som ble fornyet i 2025. Det ble registrert enkelte mindre sprekkeformasjoner i terrassebordene. Slike forhold er vanlig forekommende som følge av uttørking, værpåvirkning og naturlige bevegelser i trevirket over tid.

Årstall: 2005 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport



Veranda på østre side av bygget

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

1 etg.

Gulver : furugulv, flis, parkett, belegg

Vegger : malt panel, malte plater

Himling : malt panel, natur panel, malte plater

2 etg.

Gulver : furugulv, malte gulvbord, teppe

Vegger : malt panel, tapet

Himling : malt panel, malt plalte

De innvendige overflatene fremstår generelt som godt vedlikeholdt og med normal slitasje ut fra alder og bruk. Tilstandsgraden er knyttet til enkelte registrerte forhold som er nærmere beskrevet under avvik og årsak, og vurderes ikke å være representativ for overflatenes generelle tilstand.

Våtrom og kjøkken sine overflater blir beskrevet i egne bolker. Kjeller beskrives i "rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert et mindre parti med nedbøyde takplater i gang i tilbygget. Forholdet vurderes å kunne være relatert til tidligere arbeider i konstruksjonen over himlingen. Videre ble det registrert åpninger i enkelte plateskjøter på soverom i tilbygget samt noe slitasje på furugulv. I malte panelhimlinger ble det flere steder observert gjennomslag fra kvister, noe som er et vanlig forhold i malte furupaneler over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedbøyde takplater og åpne plateskjøter kan utbedres ved overflatearbeider dersom et bedre estetisk resultat ønskes. Slitte gulvoverflater kan vedlikeholdes eller overflatebehandles ved behov. Gjennomslag fra kvister vurderes hovedsakelig som et estetisk forhold og kan reduseres ved egnet sperrebehandling og overmaling. Forholdene vurderes ikke å ha vesentlig betydning for bygningsdelens funksjon på befaringsstidspunktet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

2 etg.

Etasjeskillet er i tre

Denne vurdering gjelder 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er knirk i gulvet i det store soverommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



bilde viser åpning mellom gulvlist og gulv



soverom 2 etg. som har størst skjevhet i gulvet

TG 2 Etasjeskille/gulv 1 etg

Beskrivelse

Etasjeskillet er i tre

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planet ble sjekket i stuene i den eldre delen.

Det ble registrert litt knirk i gulvet i spisestuen og i tv-stuen. Forholdet vurderes å være relatert til alder, naturlige bevegelser og mindre deformasjoner i etasjeskiller og gulvkonstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har følgende piper og ildsteder :

Pipe :

- Teglsteinspipe : antall 1. Pipen har luftekanal.
- Lettklinker pipe i 1975 tilbygget.

Ildsteder tilsluttet teglsteinspipen

- 60 cm vedovn i 1 etg. , liten vedovn i soverom 2 etg.

1975 pipen

Peisarrangement med peisinnatts.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det er fyringsforbud for peisen i stue 1975 tilbygget, da det er for liten avstand til brennbart.

Pipevange er litt tildekket på kjøkkensiden, det er krav til at alle sider på en teglsteinspipe skal være synlig.

Ildstedet i 2 etg. har for liten avstand til brannmur, krav er min 10 cm. avstanden er 7-8 cm. Det er avskallinger på pipe/brannmur i denne sonen ved ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Peisen i tilbygget skal ikke benyttes før nødvendige utbedringer er utført, f.eks. med skjermende tiltak og forholdet er vurdert/godkjent av kvalifisert fagperson eller feievesenet. Teglsteinspipen bør fristilles slik at alle sider blir tilgjengelige for inspeksjon og kontroll. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det har vært kontroll fra brannvernet i kommunen den 20.02.2025 og feiing den 05.05.2026. Det er i hovedsak de samme forhold som er påpekt der, men ikke noe om synlig av pipevanger på teglsteinspipen. Når det gjelder pipevanger kan det derfor være at forholdene slik de er på stedet er vurdert som akseptabelt.

Ildstedet i 2. etasje bør flyttes eller skjermes slik at forskriftsmessig avstand til brannmur oppnås. Avskallinger på pipe/brannmur bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov. Dersom forholdene ikke utbedres, foreligger økt risiko for varmepåkjennning av brennbare konstruksjoner og redusert brannsikkerhet ved bruk av ildstedene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ildsted 1 etg 60 cm vedovn



åpen peis i stue 1975 tilbygget



liten vedovn 2 etg tilsluttet teglsteinspipen

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

1975 kjeller

Kjelleren er en råkjeller, dvs med betonggulv, grunnmuren er med pussede blokker (antatt leca)

Årstall: 1975

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble registrert saltutslag og soppdannelser på deler av kjellerveggene. Forholdet indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Årsaken kan være fuktvandring gjennom veggkonstruksjonene, aldring av drenerings- og fuktsikringsløsninger eller fuktbelastning fra omkringliggende terrengmasser.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Fuktforholdene bør holdes under oppsikt og årsaken til fuktpåvirkningen vurderes nærmere dersom omfanget øker. Det anbefales å opprettholde god ventilasjon og luftavfukting i rommet. Organiske materialer som utsettes for fukt bør kontrolleres jevnlig. Dersom fuktbelastningen vedvarer eller øker, kan dette føre til videre soppvekst, nedbrytning av materialer og redusert brukskvalitet i rommet.

Det ble målt inntil 15,2 % fukttinnhold i himlingskonstruksjonen på befaringstidspunktet. Det var samtidig plassert avfukter i rommet, noe som kan ha påvirket fuktforholdene i positiv retning.



15,2% RF er ikke høyt fuktnivå



Fuktskjolder, saltutslag sees

TG 3 Rom Under Terreng gamle delen

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller under den opprinnelige bygningsdelen er utført med gråsteinsmurer. Deler av murflatene er innvendig forblendet og utbedret med betong. Gulvet består av støpt betong. Kjelleren har begrenset takhøyde og fremstår som en tradisjonell kjellerkonstruksjon fra byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det ble registrert eldre råteskade i deler av en bjelke. Videre ble det registrert hull og tidligere insektangrep i enkelte trekonstruksjoner. Skadene vurderes å være et resultat av tidligere fuktpåvirkning og bygningens høye alder. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i de undersøkte områdene på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales fortsatt kontroll av kjellerens fuktforhold og trekonstruksjonene mot grunnmur ved fremtidige inspeksjoner. Eventuelle løse eller svekkede partier bør utbedres ved behov. Forholdet vurderes å være av eldre dato, men ytterligere fuktpåvirkning kan over tid føre til videre nedbrytning av trekonstruksjonene dersom forholdene endrer seg.

Kjelleren fremstod ryddig og oversiktlig ved befaringen. For denne typen eldre kjellerkonstruksjoner anbefales det at porøse og fuktømfintlige materialer helst ikke lagres her og i hvert fall ikke direkte på gulv eller inntil yttervegger, for å redusere risikoen for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



flyvehull etter insekt



råteskade i del av stokk

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert furutrapp med sving. 10,5 cm åpning mellom trinn. Rekkverk 90 cm høyt.

Årstall: 2003

Kilde: Andre opplysninger: Trappen står i vaskerommet som ble pusset opp i 2003, regner med at trappen er fra denne tid.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte plane dører, 1 stk. ramtredør i 2 etg. malt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1 ETASJE > BAD /WC

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger, malt trepanel i himlingen.
Veggmontert wc.

Dusjnisje.

Gulvmontert innredning med hel servantplate, sideskap, speil i midtsone.

Årstall: 2003

Kilde: Kontaktperson



bad 1 etg



bad 1 etg

1 ETASJE > BAD /WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger, malt panel i himlingen

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1 ETASJE > BAD /WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler, egen dusjnisje med flislagt avskjerming

Årstall: 2003

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt fall mot sluk, men fallet er mindre enn den preaksepterte løsningen angitt i veiledningen til TEK97. Målt fall var ca. 12 mm over en strekning på 0,8 m, mens anbefalt fall er 16 mm. Forholdet medfører redusert sikkerhetsmargin for avrenning av vann mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vedlikeholde fuger i gulv og overganger mellom gulv og vegg. Stedvis omfuging med sementbasert fugemasse samt utskifting av mykfuger ved behov vil bidra til å opprettholde våtrommets funksjon. Det vurderes ikke som nødvendig å bygge om gulvkonstruksjonen utelukkende for å tilfredsstille den preaksepterte løsningen. Ved bruk av dusj bør det likevel påregnes at mindre vannmengder kan bli stående på gulvet før det renner til sluk.



hardfuger (sementbaserte) har løsnet noe



åpen mukfuge

Tilstandsrapport



fuge ved slukrist

1 ETASJE > BAD /WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype : plast

Membran : smøremembran

Årstall: 1850

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk i plast

1 ETASJE > BAD /WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert innredning med hel servantplate.

Veggmontert wc.

Årstall: 2003

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er avvik:

Det ble registrert noe treg avrenning fra servant. Ved visuell kontroll ble det observert at avløpsrøret etter vannlåsen har et mindre motfall, noe som vurderes å bidra til redusert avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Tiltak:

VDet anbefales å justere avløpsrøret slik at det oppnås fall i avløpsretningen. Dersom forholdet ikke utbedres kan det oppstå økt risiko for avleiringer i røret og ytterligere redusert avrenning over tid.

1 ETASJE > BAD /WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El-avtrekksvifte montert i yttervegg med tilluft via ventil i himlingen.

Årstall: 2003

Kilde: Kontaktperson

1 ETASJE > BAD /WC

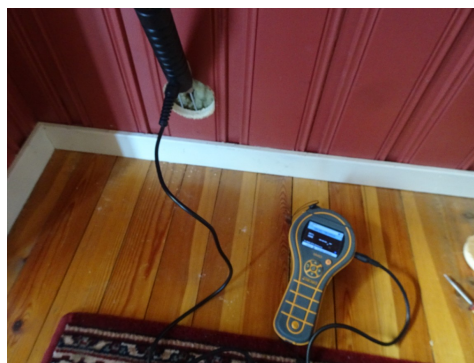
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble tatt ut et rundt hull på 73mm i vegg mot dusjonen for kontroll av fuktforhold direkte mot utsatt område.

Det ble ikke registrert fukt.

Det er montert et blindlokk over hullet, en har nå en enkel løsning for senere å følge med på fuktforholdene i vegg mot dusjonen.



tørre forhold, ingen utslag på fukt

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Gulv : vinylbelegg

vegger : malt plate, vinyltapet i våtsone

himling: malt plate

Innredning : noe blandet, gammel kjøkkeninnredning, bordplate

Vaskested : vegghengt stålkum med blandebatteri montert på vegg over

Opplegg for vaskemaskin : avløp + el-kontakt montert

Sluk : montert

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

vegger : malt plate, vinyltapet i våtsone
himling: malt plate

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert åpning i vinyltapetet innenfor våtsone. Skaden medfører at veggens fuktbeskyttelse ikke fremstår intakt i det aktuelle området. Forholdet vurderes å være relatert feilmontasje evt strekk i underliggende materialer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpningen anbefales utbedret slik at veggens fuktbeskyttende funksjon gjenoprettes. Dersom forholdet ikke utbedres kan fukt og vannsprut trenge inn bak overflatesjiktet og over tid medføre skader på underliggende konstruksjoner.



åpning i vinyltapeten i våtsonen

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert fall mot sluk i den mest utsatte våtsone. Utenfor denne sonen ble det registrert feil fall på gulvet, hvor laveste punkt er ved dørterskelen. Vann som kommer utenfor våtsone vil derfor ikke ledes mot sluket slik intensjonen er.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør tas hensyn til ved bruk av rommet og vurderes utbedret i forbindelse med fremtidig rehabilitering av vaskerommet. Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbar ombygging av gulvkonstruksjonen. Dersom større vannmengder tilføres gulvet utenfor våtsone, kan vann bli stående eller trekke mot dørterskelen, noe som over tid kan øke risikoen for fuktbelastning og skader på tilstøtende konstruksjoner.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran/tettesjikt er vinylbelegget.

Sluk er i plast.

Vinylbelegget er korrekt plassert under klemringen til sluket.

Årstall: 2003

Tilstandsrapport



sluk med vinylbelegget korrekt plassert under klemringen

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt vaskekum i stål

Innredning : noe blandet, gammel kjøkkeninnredning, bordplate

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den eldre innredningen er nok fra 50-60 tallet og gis TG 2

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen spesielle tiltak som må gjøres umiddelbart



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i vegg

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble tatt ut et rundt hull på 73mm i vegg mot dusjsonen for kontroll av fuktforhold direkte mot utsatt område.

Det ble ikke registrert fukt.

Det er montert et blindlokk over hullet, en har nå en enkel løsning for senere å følge med på fuktforholdene i vegg mot dusjsonen.



Ingen fukt i vegg mot vaskerom

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulv : beleggfliser, vegger: malt panel himling : malt panel

Innredning : Drømmekjøkken

Fronter : malte profilerte skap : folierte benkeplate : foliert

Oppvaskkum m/skyllekum

plate topp og stekeovn

Oppvaskmaskin : montert.

Årstall: 2003

Kilde: Kontaktperson



Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Det er avvik:

Ved inspeksjon av ventilasjonskanalen fra skapet over kjøkkenventilator ble det registrert betydelige mengder museekskremitter samt skader på den fleksible ventilasjonskanalen. Forholdet indikerer at mus har hatt adgang til området og nok har bidratt til skader på kanalen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonskanalen og området rundt må rengjøres og utbedres før ventilatoren tas i bruk. Skadde kanaldeler må fornyes og mulige adkomstveier for skadedyr tettes. Bruk av ventilatoren før forholdet er utbedret anbefales ikke, da dette kan medføre spredning av forurensninger fra området til inneluften.



Ventilasjonskanalen fra avtrekket har raknet / er åpent og mye muselort sees

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Blandet installasjon :

- Den eldre installasjonen er med kobberør
- Rør i rør installasjon trolig fra 2003 i forbindelse med oppgradering av badet og kjøkkenet

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Over halvparten av forventet levetid gjelder kobberørene. Det ble registrert irrdannelser på deler av kobberørene. Forholdet vurderes å være relatert til fuktpåvirkning, kondens eller naturlig oksidering av kobberoverflatene over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Dersom forholdet skyldes kondens eller normal overflateoksidering vurderes dette å ha begrenset betydning for rørets funksjon. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan korrosjon utvikle seg over tid og redusere rørets levetid.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene består av plastrør trolig fra 2003 ifbm nytt kjøkken, bad og vaskerom.

Det sees noen kun ett eldre støpejernsrør som stikker opp av betonggulvet i gamle kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

De eldre støpejernsrørene har høy alder og kan ha redusert restlevetid sammenlignet med de nyere avløpsdelene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

De eldre støpejernsrørene bør holdes under jevnlig observasjon og kontrolleres ved tegn til lekkasjer, tilstopping eller funksjonssvikt. Som følge av alder må det påregnes vedlikeholds- og utskiftingsbehov på sikt. Dersom rørene svekkes ytterligere kan dette medføre lekkasjer, redusert funksjon og behov for reparasjoner.



Nyere avløpsrør koblet inn på gammelt støpejernsrør



Gammelt sluk i den gamle kjelleren

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen av boligen er noe begrenset og består av enkelte ventiler og ventilasjonskanal i den gamle teglsteinspipen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har en begrenset ventilasjonsløsning sammenlignet med dagens byggeskikk. Luftutskiftningen er i hovedsak basert på naturlig ventilasjon gjennom noen få ventiler, vinduslufting og ventilasjonskanal i teglsteinspipen.

Det mangler ventilasjon på soverommet i 2 etg.
Det er begrenset med ventiler og også i 1 etg.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å benytte eksisterende ventiler aktivt og sørge for regelmessig lufting av boligen. Ved fremtidige oppgraderinger kan forbedrede ventilasjonsløsninger vurderes. Begrenset luftutskiftning kan medføre økt luftfuktighet, redusert inneluft og økt risiko for kondens i perioder med høy fuktbelastning.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft ny i 2021

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Alder : Mye er fornyet, men noe er fra byggeåret 1975.

Sikringer : automatsikringer.

Anlegg : blandet mellom åpent og skjult anlegg.

Hovedsikring : 40 A

Overspenningsvern : montert.

Sikringsskapet står plassert i sidekott innenfor soverom i 2 etg.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Det er svart vet ikke

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

er ikke besvart

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

er ikke besvart

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

vet ikke

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

Ukjent vet ikke

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget ser ut til å være installert av fagfolk, men grunnet manglende dokumentasjon som samsvarserklæringer samt at dette er et dødsbo anbefales det den kontroll av anlegget av et faglig personell

Generell kommentar

Det er montert mye downlights i takene, en del av lampepunktene var uten lys, det regnes med at det kun er pærer som må byttes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Et dreneringssystem består av dreneringsrør som legges ned langsetter såle/fundament, for slik å føre vekk vann som siger ned i grunnen nær byggets grunnmur. I tillegg monteres det grunnmursplast (knotteplast) for å beskytte grunnmuren mot fukt fra grunnen. Knotteplasten skal føres til litt over terrenget for der å bli festet med en klemlist som tetter toppen av grunnmursplasten.

Observasjon ved dette bygg :

1975 tilbygget

Dreneringsrørene er fra byggeperioden, men er jo ikke synlige ved befaring.

Grunnmursplast ser det ikke ut til å være brukt da det ikke var synlig over terrenget

1850 delen

Det vurderes til ikke å være noen fuktsikring eller drenering på denne delen av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

1975 delen

Grunnmuren er ført opp i lettklinkerblokker som er pusset av det som sees utvendig, og innvendig pusset.

Fundamentene antas å bestå av støpt såle eller fundamentsblokker.

1850 delen

Gråsteinsmur som innvendig delvis har blitt forblendet/forsterket med betong.

Vurdering av avvik:

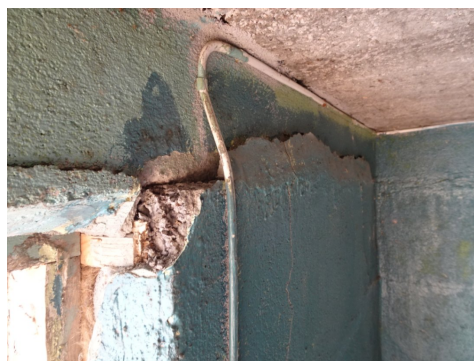
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble registrert sprekkdannelser i grunnmuren både i tilbygget fra 1975 og i den opprinnelige grunnmurskonstruksjonen. Sprekkene vurderes å være relatert til setninger og bevegelser som har oppstått over tid. For den eldste gråsteinsmuren kan forholdet ha sammenheng med endrede grunnforhold etter etableringen av tilbygget, hvor utgraving og endrede fuktforhold i grunnen kan ha medført mindre setninger i tilstøtende konstruksjoner. På enkelte steder ble det også registrert lokale oppsprekninger og mindre løse partier i pussede og betongforsterkede overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene bør holdes under observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Løse puss- og betongpartier bør sikres og repareres ved behov for å hindre videre nedbrytning. Dersom sprekken viser tegn til økende bevegelse eller utvidelse, bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig. Uten oppfølging kan lokale avskallinger og nedbrytning av overflater tilta over tid.



sprekker i vf ved kjellernedgang

Tilstandsrapport



sprekker ved vindu fasade nord



sprekker i gråsteinsmur nordre side mot tilbygget



sprekker i gråsteinsmur vestre side

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på en høyde i terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det ble registrert fall inn mot mur på vestre side.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning fra borebrønn boret i 2012. Trykktank i kjeller er merket med produksjonsår 2011. Avløpsløsningen er privat. Det er opplyst at eiendommen har septiktank, antatt volum ca. 6 m³.

Nærmere opplysninger om tanktype, alder, eventuelle spredegrøfter eller annen etterfølgende avløpsrensing foreligger ikke.

Det er ikke fremlagt analyser eller vannprøver for privat vannforsyning.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Det foreligger begrenset dokumentasjon om privat vann- og avløpsanlegg. Alder på borebrønn, septiktank og eventuell etterfølgende rense- eller infiltrasjonsløsning er ikke kjent. Det er heller ikke fremlagt vannprøver som dokumenterer kvaliteten på vannforsyningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at vannkvaliteten kontrolleres ved analyse av vannprøve. Videre anbefales det å fremskaffe nærmere opplysninger om avløpsanleggets oppbygning, kapasitet og funksjon dersom dette er mulig. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggenes tilstand, funksjon og restlevetid. Eventuelle feil eller mangler ved private vann- og avløpsanlegg kan medføre behov for kostnadskrevende utbedringer eller oppgraderinger.



et lite brønnhus over borebrønnen



borebrønnhuset

Tilstandsrapport



trelokk som ligger over septiktank

Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg. Eiendommen har en septiktank med anslått volum på ca. 6 m³. Nærmere opplysninger om tankens alder, utførelse og eventuell videre rensing eller infiltrasjon foreligger ikke.

Undertegnede løftet på trelokket som ligger over tanken, fikk da se at tanken er en glassfibertank. Det opplyses om at det er tett tank, dvs. ingen avrenning fra tanken som da må tømmes oftere.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Avløpsanlegget består av en glassfibertank. Det foreligger begrenset dokumentasjon om anleggets alder, kapasitet, tekniske utførelse. Anlegget må derfor vurderes å ha en usikker funksjon og restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon om avløpsanlegget og avklare anleggets oppbygning og godkjenningsstatus. Ved fremtidig eierskifte, myndighetskrav eller funksjonssvikt kan det ikke utelukkes behov for oppgradering eller utskifting av deler av avløpsanlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets funksjon og fremtidige vedlikeholdsbehov. Det er imidlertid opplyst at det er en tett tank, som normalt da betyr oftere tømming.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert enkelte forhold som avviker fra dagens krav til helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet manglende håndløper i innvendig trapp, åpninger i rekkverk som ikke tilfredsstillers dagens sikkerhetskrav, for lav rekkverkshøyde på veranda/terrasse, mangler ved røykvarslere og håndslukkeutstyr, samt manglende dokumentasjon på radonmålinger. Det er også registrert branntekniske forhold knyttet til enkelte ildsteder og avstander til brennbart materiale. Forholdene er ikke uvanlige for boliger av denne alderen, men bør vurderes og utbedres for å oppnå et sikkerhetsnivå nærmere dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Selve boligtomten ligger ikke i flomutsatt, men eiendommen forøvrig har arealer som er flomutstatt.

Røykvarslere :

2 etg. begge røykvarslere gav ingen alarm

1 etg. Brannslukker apparat 6 l skum var det ingen dato på regnes som utgått.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

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

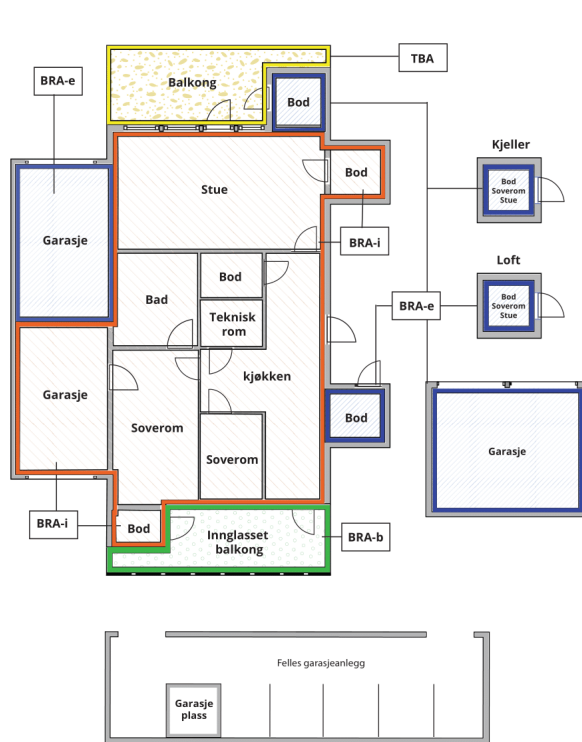
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	116			116	32		116
2 Etasje	30			30		16	46
Kjeller	3			3		75	78
SUM	149				32	91	240
SUM BRA	149						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, spisestue, tv-stue, kjøkken, stue, gang, soverom, bad /wc, vindfang 2, vaskerom		
2 Etasje	Trapperom /gang, soverom, soverom 2		
Kjeller		Vindfang	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fasadetegning viser kun østre og nordre fasade.
Rominndeling i 1 etg. er litt annerledes enn tegning viser.
2 etg. er det ikke plantegning av.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt rekkverk på verandaen i 2025. Varmepumpe montert i 2021

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Oddvard Aarnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4018 NOME	73	19		0	43736.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordbygdavegen 737

Hjemmelshaver

Kleppe Halvard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nome kommune, men litt nærmere Bø sentrum i Midt-Telemark enn til Lunde sentrum.
Det er ca. 7 km til Bø sentrum.

Adkomstvei

Privat veg ca 200m inn fra kommunal veg, en god del av den private vegen er asfaltert.

Tilknytning vann

Privat løsning

Tilknytning avløp

Privat løsning

Regulering

KOMMUNEPLANER

Id : 2019_02
Navn : Kommuneplan Nome kommune 2020-2030
Plantype : Kommuneplanens arealplan
Status : endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse : 14.12.2021

REGULERINGSPLANER

Id : 2011_01
Navn : Reguleringsplan for RV 359 - Kleppe bru
Plantype : Detaljregulering
Status : Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse : 21.03.2013
Delarealer 9 m2 Formål Kjøreveg Feltnavn f_KV3
Delareal 636 m2 Bestemmelsesområdemidlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
Delareal 636 m2 Formål Landbruksformål Feltnavn LNFRL
Delareal 19 m2 Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_AVG
Delareal 121 m2 Formål Kjøreveg Feltnavn KV

Om tomten

Tunet ligger på en liten høyde i terrenget ved Gryteåa nær Damtjønn.
Tomten er beplantet, har gruset adkomst/parkering.
Enkelte store bjørketre, plenarealer grensende inn mot kornåkeren.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboken sett på skjerm 31.05.2026
Ingen forhold vurderes til å ha betydning for denne rapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Meglerpakken inneholder normalt bl.a. tegninger, reg.plan, kommunal informasjon, ferdigattest / midlertidig brukstillatelse	20.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	
2	10.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UI1168>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Nordbygdavegen 737, 3825 LUNDE

19 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nordbygdavegen 737

Postadresse

Nordbygdavegen 737

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2002

Når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen trenger du kun å ta med våningshus og kårbolig med tilhørende garasje. Øvrige driftsbygninger kan du se bort fra.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1124813

Informasjon om selger

Selger

Clausen, Jorunn Kristine

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Huset ble betydelig renoveret av fagfolk i 2003. Et snekkerfirma som sto for all renovering/ombygging. De fleste vinduene i 1. etg. ble byttet. Kjøkkenet er fra «Drømmekjøkken». Nytt sikringsskap og nesten alt det elektriske ble byttet i 2003. Også nesten alt av rør ble byttet samme år. Borevann fra 2012. Tett septiktank på 6000 liter. Ett stort rom i 2. etg. som ikke er renoveret. Varmekabler på bad og i vindfang. Varmepumpe luft /luft montert for ca. 4 år siden. Stor veranda bygd i ca. 2003, nyrestaurert sommeren 2025 med nytt rekkverk, lamper mm. Huset fremstår som pent og godt vedlikeholdt.
Stor dobbel garasje med god takhøyde bygd i 2013. God stand. Elektriske porter og varmekabel.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 72363526

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Jorunn Kristine Kleppe Clausen **2026-05-19**

Identification



Jorunn Kristine Kleppe Clausen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jorunn Kristine Kleppe Clausen 19/05-2026
20:30:51

BankID OIDC
High

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 73, Bruksnr 19	Kommune:	4018	Nome
Adresse:		Grunnkrets:	103	Kleppe
Veiadresse:	Nordbygdavegen 737, gatenr 5050	Valgkrets:	21	Svenseid
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	5140801	Lunde og Flåbygd

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Kleppe Søndre	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	11.09.1916	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	43 736,1 kvm	Skyld:	0,55		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	4018/73/19	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	4018/73/19	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning: 12.09.2016 Matrikkelført: 12.09.2016		Avgiver Avgiver Avgiver Avgiver Avgiver Mottaker	4018/73/1 4018/73/6 4018/73/19 4018/73/26 4018/73/27 4018/200/2	-2 583,5 -360,1 -25,8 -70,0 -47,5 3 086,9
Annen forretningstype	Forretning: 06.09.2016 Matrikkelført: 06.09.2016		Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	0819/Vannteig(er) 4018/73/6 4018/73/19 4018/73/27 4018/200/2	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Annen forretningstype	Forretning: 05.09.2016 Matrikkelført: 05.09.2016		Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	0819/Eierløs(e) teig(er) 0819/Vannteig(er) 4018/73/1 4018/73/3 4018/73/5 4018/73/6 4018/73/7 4018/73/13 4018/73/14 4018/73/19 4018/73/22 4018/73/26 4018/73/27 4018/73/30 4018/200/2	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Annen forretningstype	Forretning: 31.10.2012 Matrikkelført: 31.10.2012		Berørt Berørt Berørt Berørt	0819/Eierløs(e) teig(er) 4018/73/1 4018/73/7 4018/73/19	0,0 0,0 0,0 0,0
Annen forretningstype	Forretning: 09.10.2012 Matrikkelført: 09.10.2012		Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	0819/Eierløs(e) teig(er) 4018/73/1 4018/73/3 4018/73/7 4018/73/13 4018/73/19 4018/73/22 4018/73/30	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 04.10.2012 Matrikkelført: 04.10.2012		Berørt Berørt Berørt	0819/Eierløs(e) teig(er) 4018/73/1 4018/73/19	0,0 0,0 0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 04.10.2012 Matrikkelført: 04.10.2012		Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	0819/Eierløs(e) teig(er) 0819/Vannteig(er) 4018/73/1 4018/73/6 4018/73/7 4018/73/19	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 04.10.2012 Matrikkelført: 04.10.2012		Berørt Berørt Berørt Berørt	0819/Eierløs(e) teig(er) 4018/73/1 4018/73/19 4018/73/30	0,0 0,0 0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: 11.09.1916 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	4018/73/1 4018/73/19	0,0 0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Våningshus (Kilde: Sefrak)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordbygdavegen 737	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	147,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	147,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1900	
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	140522236			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		103,0		103,0				
H02			44,0		44,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
Nåværende funksjon:	819 7 12	Våningshus,søndre Kleppe	1800-1899
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Kjeller grav ut,kjellerlem lukket. 2. Etasje stelt opp (rundt krigsårene). Gammel tømra stue ble kjøkken (1962). Annen stue og kjøkken slått sammen til stor stue (1965). Ny svalgang bygget inn (før 1962). Bislag bygget til (1975). Tilbygg (1975). Svalgang re	

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	46,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	43,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	43,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.01.2020	
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	300372117			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				43,0	43,0			43,0	43,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		

Avløp:
Vannforsyning:
Bygningsnr: 165592840

Har heis:

Nei Tatt ibruk (GAB):
Antall boliger:
Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

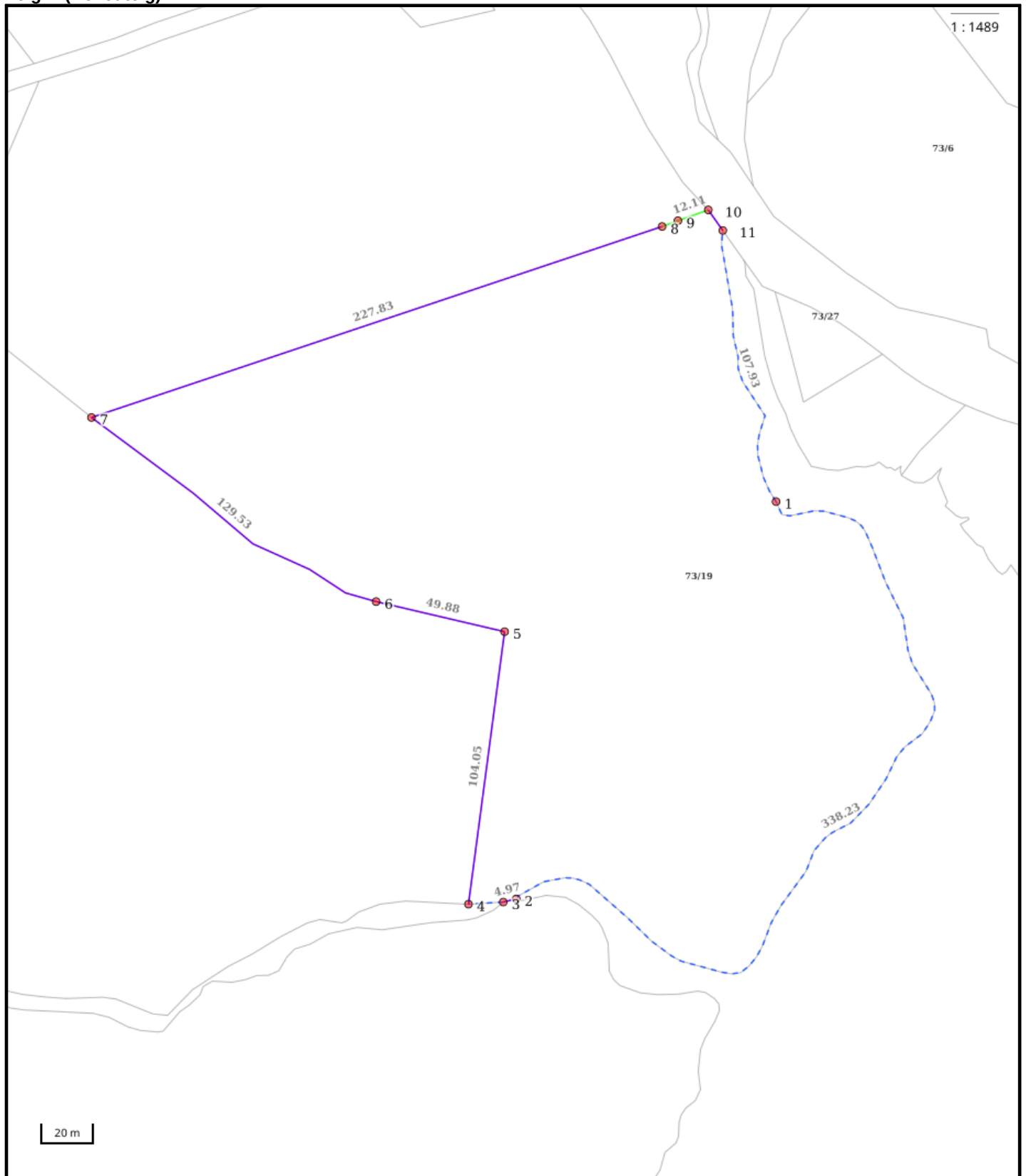
— Vannkant
— Veikant

..... Fiktiv / Teigdeler
..... Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

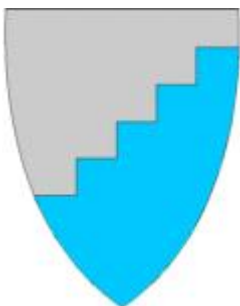
- Bygningspunkt
 - ▲ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 43 736,10m²**Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 579 655,66	503 559,93	338,23m	Scannet fra kart: Rissfolie	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 579 496,96	503 475,52	4,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 579 495,41	503 470,80	13,24m	Scannet fra kart: Rissfolie	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 579 493,35	503 457,73	104,05m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 579 597,31	503 462,02	49,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 579 604,31	503 412,63	129,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 579 664,07	503 298,99	227,83m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 579 755,54	503 507,65	6,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 579 758,22	503 513,41	12,11m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
10	6 579 763,29	503 524,41	9,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 579 756,06	503 530,60	107,93m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

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

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



Nome kommune

Utskriftsdato: 21.05.2026

Adresse: Ringsevja 30, 3830 ULEFOSS

Telefon: 35 94 62 00

Bygningsopplysninger og pålegg

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nome kommune

Kommunenr.	4018	Gårdsnr.	73	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nordbygdavegen 737, 3825 LUNDE								

Informasjon om gitte byggetillatelser

Byggetillatelse etter oppføring:

- tilbygg til våningshus 1975

Det finnes bygning på eiendommen som er oppført før 1850 (antatt 150 år gammelt ved SEFRAK-registrering i 1982). Se informasjon under.	☒
Det finnes bygninger som er verneverdige eller fredet på eiendommen	☐
Det er gitt pålegg etter plan- og byggningsloven eller forurensingsloven	☐
Har bygningsmyndigheten godkjent bygging på naboeiendommen inntil 3 år tilbake	☐

1850-bygg: I følge kulturminneloven plikter kommunen å sende søknad om riving eller vesentlig endring av ikke fredet byggverk eller anlegg oppført før 1850 til regional kulturminnemyndighet senest fire uker før søknaden avgjøres. Vedtak om riving eller vesentlig endring av slike byggverk og anlegg skal umiddelbart sendes vedkommende myndighet, dersom denne myndigheten har uttalt seg mot riving eller vesentlig endring, jf. kulturminnelova [§ 25](#).

Verneverdige: Bygg på eiendommen kan være verneverdig som følger av at de ligger i område som i reguleringsplanen er regulert til spesialområde bevaring eller hensynssone bevaring av kulturmiljø, samt angitt med hensynssone kulturmiljø i kommuneplanen, jf punkt 3.4.3 i kommuneplanens bestemmelser.

Fredet: bygg på eiendommen som er vedtaksfredet etter kulturminneloven eller angitt som båndlagt område i kommuneplanen etter kulturminneloven.

Type pålegg:

Godkjent byggearbeider på naboeiendom:

FORBEHOLD VED UTOVERING 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. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.
--

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Nome kommune

Adresse: Ringsevja 30, 3830 Ulefoss

Telefon: 35 94 62 00

Utskriftsdato: 20.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nome kommune

Kommunenr.	4018	Gårdsnr.	73	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordbygdavegen 737, 3825 LUNDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	2 746,00 kr
Feiing	1 070,00 kr
Renovasjon	4 278,00 kr
Slam	12 906,60 kr
Sum	21 000,60 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt Bolig	0%	936600 0/00	4.00	1/1	0 %	3 746,00 kr	936,50 kr
Feie-tilsynsavgift	0%	2 pipe	555.00	1/1	0 %	1 110,00 kr	277,50 kr
Grunngebyr hushold	25%	1 pr.ab	2024.88	1/1	0 %	2 024,88 kr	506,23 kr
140 L restavfall	25%	1 pr.dunk	2314.13	1/1	0 %	2 314,13 kr	578,52 kr
Slam årlig tømning	15%	2 tank/år	5446.63	1/1	0 %	10 893,26 kr	2 723,31 kr
Slam m3>4 årlig	15%	4 pr.m3/år	899.41	1/1	0 %	3 597,66 kr	899,41 kr
					Sum	23 685,93 kr	5 921,47 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.



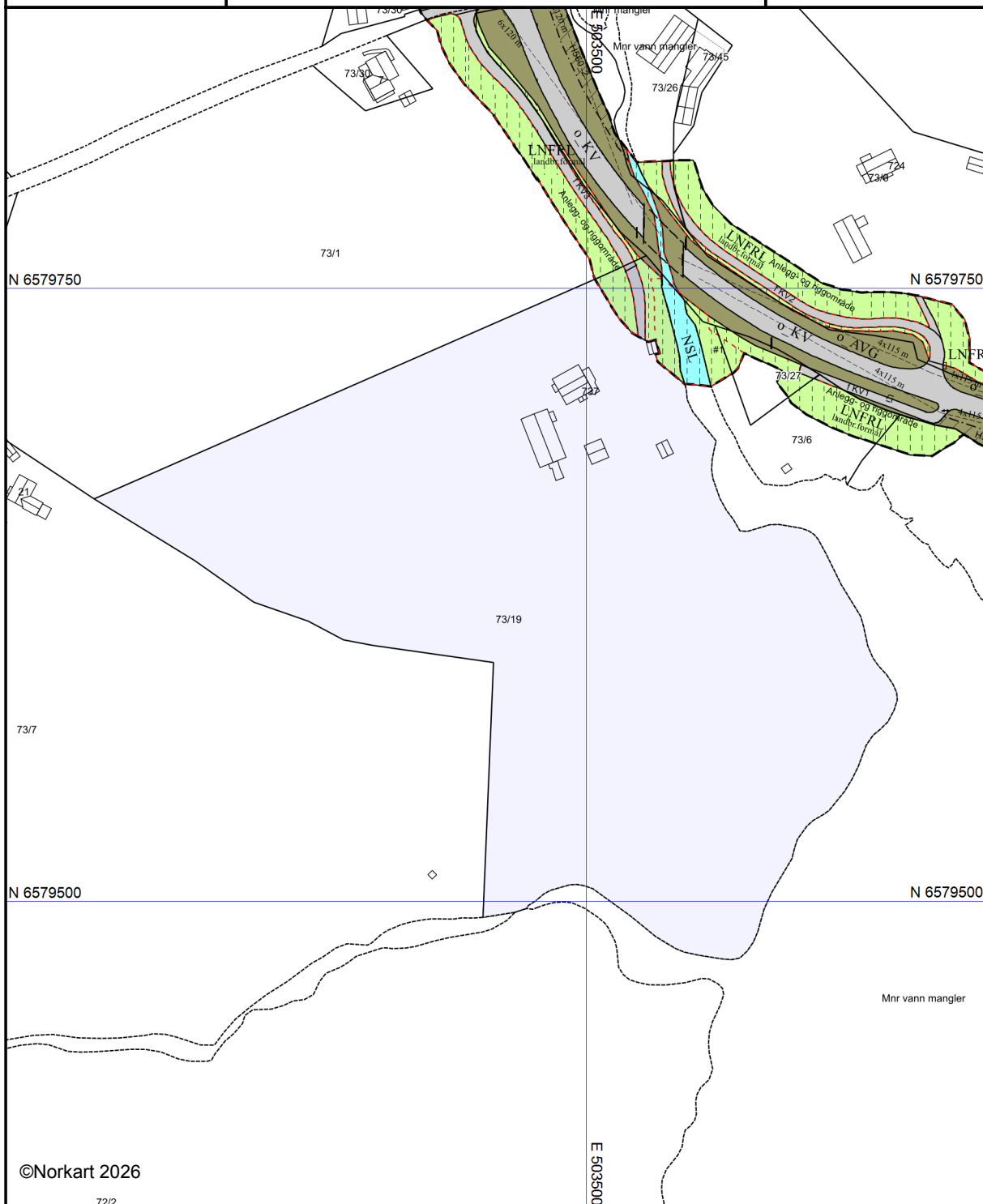
Nome kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 73/19
Adresse: Nordbygdavegen 737
Utskriftsdato: 20.05.2026
Målestokk: 1:2500



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

-  Landbruksformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningsanlegg)
-  Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL 1985 og 2007)

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitt hensynsgrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Frisiktslinje
-  Bru
-  Avkjørsel
-  Brukar
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Nome kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 73/19
Adresse: Nordbygdavegen 737
Utskriftsdato: 20.05.2026
Målestokk: 1:2500



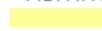
UTM-32



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

Tegnforklaring

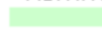
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

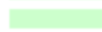
 Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu

 LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsst

 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

 Båndlegging etter andre lover - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Hovedveg bro - nåværende

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - framtidig



Nome kommune

Adresse: Ringsevja 30, 3830 Ulefoss

Telefon: 35 94 62 00

Utskriftsdato: 20.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nome kommune

Kommunenr.	4018	Gårdsnr.	73	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordbygdavegen 737, 3825 LUNDE								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019_02
Navn	Kommuneplan Nome kommune 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4018/dokumenter/517/Kommuneplanbestemmelsene%202020-2030.pdf
Delarealer	Delareal 54 m ² Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
	Delareal 43 736 m ² KPHensynsonenavn H740_2 KPBåndlegging Båndlegging etter andre lover
	Delareal 43 681 m ² Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende Områdenavn LNFR_B2

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2011_01
Navn	Reguleringsplan for RV 359 - Kleppe bru
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.03.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4018/dokumenter/303/2011_01xbest.pdf
Delarealer	Delareal 9 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn f_KV3
	Delareal 636 m ² Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 636 m ² Formål Landbruksformål Feltnavn LNFRL
	Delareal 19 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_AVG
	Delareal 121 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn KV

Reguleringsbestemmelser til Detaljregulering for Fylkesveg 359 Kleppe bru i Nome kommune

Plan-id: 2011_01
Dato: 1. november 2012
Revisjon: 4. januar 2013

Formål

Hovedformålet med reguleringsplanen er å legge til rette for en utbedring av Kleppe bru på fylkesveg 359 i Nome kommune. Brua er fra før en flaskehals og utgjør et trafikkfarlig punkt på strekningen mellom Lunde og Bø, både fordi den er smalere enn vegen ellers, det er til dels krapp kurvatur der og trafikkfarlige avkjørsler tett inn mot brua. Planen viser også nødvendige tilhørende utbedringer av fylkesvegen og berørte adkomstveger inn mot brua fra begge sider.

Generelt

Bestemmelsene gjelder for område vist med reguleringsgrense på plankart «Detaljregulering for Fv 359 Kleppe bru» datert 1. november 2012.

I planområdet reguleres det til følgende formål i henhold til Plan- og bygningslovens §§12-5 og 12-6:

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Annen veggrunn – grøntareal

5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

- Landbruksformål

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

7. Hensynssone

- Faresone, høyspenningsanlegg
- Bevaring naturmiljø.

8. Bestemmelsesområde

- Anlegg- og riggområde

9. Rekkefølgebestemmelser

- Støy
- Rigg- og marksikringsplan

§ 1 Fellesbestemmelser

1.1 Støy

For boliger nær planområdet skal det vurderes lokale støytiltak for å bringe støynivået under $L_{den} = 55$ dB utendørs i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012. Dette skal gjøres for følgende bygninger/eiendommer:

Adresse:	Gnr. / bnr.	Type:
Skigardskåsa 7	73/30	Enebolig
Nordbygdavegen 737	73/19	Enebolig
Nordbygdavegen 724	73/6	Enebolig
Nordbygdavegen 716	73/14	Enebolig

For boliger nær planområdet skal det vurderes fasadetiltak for å bringe støynivået under $L_{pekv,24} = 30$ dB innendørs i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012. Dette skal gjøres for følgende bygninger:

Adresse:	Gnr. / bnr.	Type:
Nordbygdavegen 737	73/19	Enebolig
Nordbygdavegen 724	73/6	Enebolig
Nordbygdavegen 716	73/14	Enebolig

I byggeplanfasen skal det gjennomføres en befaring og vurdering av disse boligene på de opplistede eiendommene, slik at tiltak for å forsøke å nå kravet til utendørs og innendørs støynivå avdekkes og gjennomføres.

1.2 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn for utforming av alle offentlige trafikkområder.

1.3 Frisikt

I sikktrekanten innenfor siktlinjene skal terrenget ikke være høyere enn kjørebane på tilstøtende fylkesveg. Innenfor sikktrekantene skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m. Enkeltstående skiltstolper og belysningsstolper tillates innenfor siktlinjene. Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i hele kjørebane ut til sikt lengden på primærveg.

Ved etablering av alle regulerte driftsavkjørsler skal kravet til frisikt (4x115m) oppnås.

1.4 Avkjørsler

Avkjørsler merket med pil på plankartet gjelder for driftsavkjørsler fra fylkesveg i samsvar med dagens bruk. Andre avkjørsler reguleres som kjørevege.

1.5 Eiendomsgrenser

Mindre endringer i vegens skråningsutslag innenfor områder regulert til annen veggrunn – grøntareal kan skje som følge av uforutsette forhold, grunnforhold eller unøyaktighet i kartgrunnlaget. Areal som ikke blir brukt til vegformål kan gå tilbake til opprinnelige formål.

1.5 Byggegrenser

Veglovens generelle krav til byggegrenser langs fylkesveg skal gjelde der byggegrenser ikke er innenfor planområdet og vist i planen.

1.6 Bygninger / tekniske bygg som forutsettes revet

Bygninger innenfor planområdet som forutsettes revet ved gjennomføring av vegtiltakene er vist på plankartet og tegnforklaringen. Dette gjelder:

- Gammelt pumpehus for vann fra Damtjønn. Liten betongkonstruksjon som ikke er i bruk.

1.7 Kulturminner

Dersom det under byggearbeider støtes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet stanses og kulturminnemyndighetene varsles umiddelbart.

§ 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Kjøreveg (o_KV og f_KV)

Formålene skal benyttes til kjørebane med vegskuldre.

Områdene benevnt o_KV omfatter fylkesveg 359 og de kommunale vegene Kleppvegen og Skigardskåsa, samt alle avkjørsler og adkomstveger som ligger på offentlig grunn.

Områdene omfatter også private veger som verken er fellesveger eller offentlige (KV).

-Område f_KV1 skal benyttes som felles avkjørsel/adkomstveg for eiendommene 73/14, 73/6 og 73/27.

-Område f_KV2 skal benyttes som felles avkjørsel/adkomstveg for eiendommene 73/6, 73/6/1 og 73/26.

-Område f_KV3 skal benyttes som felles avkjørsel/adkomstveg for eiendommene 73/1 og 73/19.

2.2 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Annen veggrunn skal brukes til vegens grøfter, skjæringer, fyllinger, rekkverksrom og andre sideareal som er en del av den offentlige vegens nødvendige areal. Eventuelle støttemurer, kummer, stikkrenner, skilt og belysning i forbindelse med vegen skal ligge innenfor dette formålet.

Annen veggrunn skal revegeteres slik at det ikke kommer i konflikt med frisktlinjer eller gjør nødvendig vedlikehold vanskelig. Gress skal etableres der det er formålstjenlig. I områder med artsrike vegkanter kan det benyttes stedlige toppmasser for en naturlig revegetering. Avgrensning og fremgangsmåte detaljeres ytterligere i en Ytre miljø-plan i prosjekteringsfasen.

Mindre endringer i skråningsutslag innenfor områdene vil kunne skje som følge av uforutsigbare forhold som for eksempel grunnforhold eller unøyaktigheter i kartgrunnlaget. Arealer som ikke blir brukt til vegformål kan nyttes til utenforliggende formål.

-Område o_AVG1 skal nyttes til motfylling og bakkeplanering i henhold til geoteknisk rapport av 1. november 2012. Alle terrenginngrep skal avklares med og følges opp av geoteknisk fagperson. Grunnen består av kvikkleire, og det skal tas spesielle hensyn for å unngå skred/grunnbrudd.

§ 5 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

5.1 Landbruksformål (LNFRL)

Områdene skal benyttes til landbruksformål som skogbruk og jordbruk med tilhørende nødvendige anlegg. Ny bebyggelse innenfor formålet tillates ikke.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

6.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (NSL)

Vassdraget med tilhørende kantsonevegetasjon skal berøres i minst mulig grad. Rydding av oppdemt materiale og vandringshindre som hindrer vanngjennomstrømning eller fiskevandring i vassdraget kan tillates. Rydding av vegetasjon i forbindelse med friskt kan tillates. I områdene er det tillatt å etablere nødvendig erosjonssikring.

§ 7 Hensynssoner

7.1 Faresone (H370)

Området omfatter nødvendig sikringssone langs høyspentlinje i luft, 6 meter til hver side for senter linjetrasé, til sammen en faresone med bredde 12 meter. Alle tiltak innenfor faresonen skal avklares med kabeletat.

7.2 Bevaring naturmiljø

Hensynssone for bevaring naturmiljø H560_1 omfatter område ved Hegna beitemark. Lokaliteten Hegna skal i størst mulig grad være urørt av tekniske inngrep, men bør skjøttes som beiteområde.

Hensynssone for bevaring naturmiljø H560_2 omfatter område mellom fylkesvegen og elva Gryteåa. For at lokaliteten Gryteåa i størst mulig grad skal forbli urørt, skal tekniske inngrep og hogst unngås i

kantvegetasjonen til elva, med unntak av nødvendig rydding/hogst for å tilfredsstille kravene til frisikt i forbindelse med fylkesvegen og kryss med Kleppevegen.

§ 8 Bestemmelsesområde

8.1 Anlegg- og riggområde

Området skal benyttes til midlertidig anleggs- og riggområder ved gjennomføring av de tiltak planen omfatter. Etter at anleggsarbeidene er ferdige skal områdene ryddes og føres tilbake til opprinnelige formål og tilnærmet samme tilstand. Anleggsarbeidene skal utføres på en slik måte at de ikke påfører unødig skade på vassdraget og kantvegetasjonen, og det skal utarbeides en Ytre miljø-plan i prosjekteringsfasen hvor eventuelle konkrete krav og tiltak skal beskrives. Vassdraget med tilhørende kantsoner tilbakeføres til opprinnelig stand enten gjennom naturlig revegetering eller ved bruk av stedegent plantemateriale.

Område Anlegg- og riggområde #1 ved Gryteåa skal benyttes til midlertidig utfylling for omkjøringsveg under arbeidene med ny bru og fylkesvegen. Utfyllingen skal utføres på en slik måte at den ikke påfører unødig skade på vassdraget og kantvegetasjonen, og det skal utarbeides en Ytre miljø-plan i prosjekteringsfasen hvor eventuelle konkrete krav og tiltak for å hindre partikkelavrenning og forurensning til vassdraget beskrives. Anleggsvegen og fyllingsmasser skal fjernes umiddelbart etter ferdigstillelse av ny bru og kjøreveg. Etter fjerning av anleggsveg skal vassdraget med tilhørende kantsoner tilbakeføres til opprinnelig stand enten gjennom naturlig revegetering eller ved bruk av stedegent plantemateriale.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Støy

Tiltak mot støy eller tilbud om slike tiltak som planen med bestemmelser beskriver skal gjennomføres innen anleggsarbeidene avsluttes og ny veg endelig åpnes for trafikk.

9.2 Rigg- og marksikringsplan

Det skal utarbeides en rigg- og marksikringsplan før anleggsarbeidene i henhold til reguleringsplanen starter, for å sikre anleggsområdets sidearealer mot unødvendige og skadelige inngrep.

Nome – nært og godt!

Kommuneplan 2020 – 2030

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

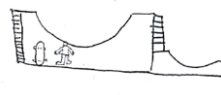
Vedtatt i kommunestyret 02.03.21 (sak KS-003/21)

Til revisjon i 2024

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens kartdel

INNHold

INNHold	1
OM KOMMUNEPLANEN OG PLANENS HENSIKT	2
HVORDAN BESTEMMELSENE ER STRUKTURERT	2
DEFINISJONER OG FORKORTELSER	3
DEL 1. GENERELLE OG TEMATISKE BESTEMMELSER, PBL §11-9	4
1.1. FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGSPLANER	4
1.2. PLANKRAV (PBL §§11-9 PKT 1 OG 12-1).....	4
1.3. UTBYGGINGSAVTALER (PBL §11-9 PKT 2 OG KAP.17).....	4
1.4. VANNFORSYNING, AVLØP, VEG OG ANNEN TRANSPORT (JF. § 11-9 PKT 3 OG §18-1 OG § 27-5 OG 30-6)	4
1.5. REKKEFØLGKRAV (PBL §11-9 PKT. 4).....	5
1.6. BYGGEGRENSER, UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV (PBL. §11-9 PKT.5, §11-11 PKT. 5, §§20-1, 2, 3).....	5
1.7. MILJØKVALITET, ESTETIKK, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR (JF. §11-9 PKT. 6)	8
1.8. HENSYN TIL BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNEN KULTUR (PBL §11-9 PKT 7).....	9
1.9. BEVARING AV KULTURLANDSKAP OG KULTURMINNER, MILJØOPPFØLGING OG OVERVÅKING (PBL. §11-9, PKT. 8)	10
DEL 2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PBL §11-7).....	11
2.1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §11-7 PKT 1).....	11
2.2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. §11—7 PKT. 2)	15
2.3. GRØNNSTRUKTUR.....	16
2.4. LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT LNFR (PBL §11-7 PKT 5)	16
2.5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §11-7 PKT 6)	18
2.6. LINJER OG PUNKTER	19
DEL 3. HENSYNSSONER (PBL §11-8).....	20
3.1. H190-1, HENSYNSSONE OVER JERNBANETUNNELER	20
3.2. KpFARESONE (PBL §§11-8 PKT A, 12-6)	20
3.3. KpSIKRINGSONE (PBL §§11-8 PKT A,12-6).....	21
3.4. KpANGITTHENSYNSONE (PBL §§11-8 PKT C, 12-6).....	22
3.5. KpBÅNDLEGGINGSONE (PBL §11-8 PKT D)	24



Mindre snus

OM KOMMUNEPLANEN OG PLANENS HENSIKT

Kommuneplanens arealdel 2020 – 2030 bestemmer arealbruken i Nome kommune i perioden. Arealdelen skal sikre helhetlig overordnet arealplanlegging, og styrke Nomes visjon om gode og nære lokalsamfunn. Kommuneplanens arealdel er utarbeidet med utgangspunkt i kommunens vedtatte samfunnsplan, samt nasjonale, regionale, og kommunale planer og føringer. Planen skal sikre og bygge opp under strategiene i samfunnsplanen:

1. Nært og godt å bo
2. Nærhet til mulighetene – gode forbindelser
3. Nær de du er glad i – god eldreomsorg, barnehage og skole
4. Nær der du bor – godt samhold
5. Nær jobben – gode jobber, arbeidskraft og kompetanse
6. Nær brukervennlig natur – godt å bruke naturen
7. Nært til kommunen – god kommune

Kommuneplanens arealdel består av plankart og tilhørende bestemmelser med retningslinjer. Dette følger [lov om planlegging og byggesaksbehandling](#) (plan og bygningsloven LOV-2008-06-27-71, heretter forkortet pbl). Bakgrunn og forarbeid til kart og bestemmelser finnes i planbeskrivelsen og konsekvensutredningen. Arealplanen gir hovedretningen for fremtidig arealdisponering i kommunen. I denne fastsetter kommunen rammer og betingelser både for nye reguleringsplaner og for behandling av byggesaker, slik at kommunen kan opptre forutsigbart overfor innbyggere, grunneiere og utbyggere.

Bestemmelsene inneholder retningslinjer og regler for saksbehandling, som ikke er juridisk bindende. De gir derfor ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak. Innholdet er likevel viktig for politikk og forventninger. Derfor skal retningslinjene legges til grunn for arealplanlegging, og ved søknad om tiltak. De vil i mange tilfeller bli innarbeidet i reguleringsplaner. Da blir de juridisk bindende. Bestemmelsene inneholder også juridisk bindende bestemmelser:

§0 Juridisk bindende bestemmelser skrives slik (§nr, innrykk og fet skrift).

Retningslinjer: Retningslinjer skrives slik (nederst i avsnittet, normal skrift, merket Retningslinjer:).

Plankartet er juridisk bindende. Kart og bestemmelser gjelder for det som pbl definerer som tiltak, se [pbl § 1-6](#), og [§ 20-1](#), 1.ledd, a til m. Tiltak etter pbl § 1-6 skal følge kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

Hvordan bestemmelsene er strukturert

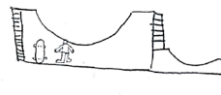
Bestemmelsene følger strukturen i pbl, og overskriftene angir hvilken paragraf avsnittet er hjemlet i. Paragrafen gjelder hele punktet, hvis ikke annet er oppgitt. Der det henvises til annet lovverk og veiledninger, er det lagt koblinger i teksten, slik at det skal være lett å finne fram til aktuell paragraf.

1. del. Generelle og tematiske bestemmelser (pbl § 11-9):
Gir informasjon, samt generelle og overordna definisjoner, rammer og krav.
2. del. Bestemmelser knyttet til arealformål (pbl §§ 11-10 og 11-11):
Gir føringer for planens ulike arealformål (pbl § 11-7).
3. del. Bestemmelser knyttet til hensynssoner (pbl § 11-8):
Gir føringer for ulike hensynssoner.



Definisjoner og forkortelser

- **Pbl**= [plan og bygningsloven LOV-2008-06-27-71](#)
- **TEK 17** = [Byggeteknisk forskrift](#)
- **BYA** = Bebyggd areal. BYA er det arealet som bygningen opptar av tomtens areal (fotavtrykket) inkludert parkeringsareal.
- **BRA** = Bruksareal. Bygningenes målverdige bruksareal samlet for alle plan og etasjer. Arealene er uavhengig av bruken.
- **Utnyttelsesgrad** = Regulerer forholdet mellom arealet av et byggefelt eller en tomt, inklusive veier, grøntområder med mer, og det samlede bebygde arealet (BYA) av de bygninger som hører til. Utnyttelsesgraden som er vist i kommuneplanen gjelder for områder som mangler reguleringsplan eller for regulerte områder der utnyttelsesgraden ikke er bestemt. Utnyttelsesgraden vises i % av eiendommens totalareal.
- **VA** = Vann og avløp
- **G/S-veier** = Gang og sykkel vei
- **LNF** = Landbruks-, natur- og friluftsområder



DEL 1. GENERELLE OG TEMATISKE BESTEMMELSER, PBL §11-9

1.1. Forholdet til eldre reguleringsplaner

§1. Regulerings- og bebyggelsesplaner som er vedtatt før denne kommuneplanen gjelder fortsatt. Hvis kommuneplanen og reguleringsplanen ikke samsvarer, skal kommuneplanen gjelde. Når den ene planen har bestemmelser der den andre planen ikke har bestemmelser, utfyller de to planene hverandre.

Retningslinjer: Følgende eldre reguleringsplaner skal vurderes opphevet:

Nr	Navn
1996_01	Rønningen Perskås
2001_03	Sundbø og Haugen

1.2. Plankrav (pbl §§11-9 pkt 1 og 12-1)

§2. Det er krav om godkjent reguleringsplan før det settes i gang tiltak som nevnt i [pbl §20-1](#) i områder som er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg ([§ 11-7, pkt 1](#)).

§3. Følgende er unntatt fra krav om reguleringsplan:

- LNFR-områder med spredt boligbygging.
- Mindre tiltak i områder som er avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ([§11-7 pkt 2](#)). Som mindre tiltak regnes utbedring av sving, etablering av busslomme og lignende.
- Fremtidige byggeområder B7 og B8 (enkelttomter), forutsatt at nye bygninger tilpasses omkringliggende bebyggelse.

Retningslinjer: Unntaket fra plankravet gjelder ikke dersom tomtearealet inngår i et område hvor det er mulig å etablere flere tomter/boenheter enn det det søkes om.

1.3. Utbyggingsavtaler (pbl §11-9 pkt 2 og kap.17)

§4. Under forhåndskonferansen skal det avklares om det er behov for utbyggingsavtale mellom grunneier/utbygger og kommunen. En eventuell utbyggingsavtale skal utarbeides og underskrives før bygging kan settes i gang på det aktuelle området.

1.4. Vannforsyning, avløp, veg og annen transport (jf. § 11-9 pkt 3 og §18-1 og § 27-5 og 30-6)

1.4.1. Vannforsyning, avløp, og overvann

§5. Overvann, flomveger og mulige løsninger for vann og avløp skal vurderes i reguleringsplanen. Det skal foreligge en plan for vann, avløp og overvann før byggetiltak godkjennes.

Retningslinjer: Den til enhver tid gjeldende hovedplan for vann og avløp er retningsgivende for planlegging, utbygging og drift av vann og avløpsanlegg samt spredt utslipp i kommunen.

Ved vesentlige endringer av eksisterende bebyggelse og anlegg kan det settes krav til påkobling til offentlig VA-nett og eventuelt oppgradering av utslippsanlegg, jf. [Forskrift om rammer for vannforvaltningen](#) (vannforskriften).



I pbl §§[27-1](#) og [27-2](#) slås det fast at kommunen har rett til å kreve tilkobling til kommunale vann- og avløpsledninger. Kommunens VA-norm er grunnlag for planlegging.

1.4.2. Veg og transport

§6. Når Nome kommune skal overta private veger i boligområder, skal vegen ha fast dekke med to lag asfalt, samt gatelys.

§7. Alle nye bygg skal plasseres slik at avkjøring fra veg kan skje i samsvar med holdningsklasser for veg, vist i plankart og §15.

Retningslinjer: Planarbeid og saksbehandling bør fokusere på å legge til rette for G/S-veger og eventuelle sykkelfelt på vegskulder. Dette er spesielt viktig langs hovedtransportbåndet gjennom kommunen, men også mellom sentrum/skoleområder og større byggefelt/boligområder.

Vegnorm for Nome kommune skal legges til grunn for planlegging og dimensjonering av nye veger og G/S-veger.

Kriteriene for holdningsklassene går fram av rammeplan for avkjørsler som omfatter alle riks- og fylkesveger i Telemark, se [kart](#). Rammeplanen er delt i meget streng (holdningsklasse A) og streng holdning (holdningsklasse B).

1.4.3. Energibruk

§8. Kraftverk som ikke er konsesjonspliktige, skal behandles etter pbl. Det vil si minikraftverk (100-1000 kW), og mikrokraftverk (<100kW). Det er ikke tillatt å oppføre mini- eller mikrokraftverk innenfor LNFR-områder i verna vassdrag, selv om de bare produserer strøm til bruk i landbruksdrift og således kan betraktes som ledd i stedbunden næring (pbl §20-4, 2.ledd, punkt f).

Retningslinjer: Forslagsstiller/utbygger skal gjøre rede for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder, jf. [TEK 17 §14](#).

1.5. Rekkefølgekrav (pbl §11-9 pkt. 4)

1.5.1. Utbyggingsrekkefølge

§9. Veg, vann og avløp skal være ferdig etablert før det kan oppføres bebyggelse i nye områder.

1.5.2. Krav til teknisk infrastruktur, samfunnsservice og grønnstruktur

Retningslinjer: Det stilles rekkefølgekrav til G/S-veger i reguleringssaker der det er relevant, se: 2.6.1. . Vegadkomst og trafikkavvikling må være avklart mellom utbygger og offentlige myndigheter og vises i plankart/ planbestemmelser.

1.6. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (pbl. §11-9 pkt.5, §11-11 pkt. 5, §§20-1, 2, 3)

1.6.1. Byggegrenser

§10. Når byggegrensene avviker fra generelle bestemmelser, gjelder byggegrensa som er fastsatt i plankartet.

§11. Byggegrense langs dyrka mark er 20 meter, og 10 meter innenfor tettstedsgrense. Avstanden kan endres ved regulering, når de lokale forholdene er nærmere undersøkt.



§12. Det er ikke tillatt med tiltak etter pbl §§[20-1](#), [20-2](#) og [20-3](#), innenfor byggegrensa til vann og vassdrag, som er vist i plankartet. Dette gjelder ikke for:

- Areal som er satt av til bebyggelse innenfor tettstedsavgrensingen i Ulefoss og Lunde.
- For eksisterende bebyggelse går byggegrensa i retning vassdraget i fasade/vegg-livet.
- Byggegrensa gjelder ikke der det ligger offentlig veg mellom vassdraget og bebygd område.
- Forbudet gjelder ikke tiltak i samsvar med godkjent reguleringsplan.
- Forbudet gjelder ikke tilrettelegging for friluftstiltak som vil komme allmennheten til gode.

§13. Hvis bebyggelsen er planlagt lavere enn nivået for 200-årsflom, skal det gjennomføres tiltak for å sikre bebyggelsen mot flom (pbl [§11-11](#), pkt 4). Dette gjelder også fornying, og/eller reetablering av eksisterende bebyggelse.

§14. Byggegrense langs elektromagnetisk felt er 5-8 meter avhengig av spenningsnivå. Det tillates ikke etablering av arealer for varig opphold i områder der magnetfelt fra høyspentledning overstiger 0,4 µT i årsgjennomsnitt.

§15. Byggegrense langs kommunale veger er 8,5 m i uregulerte områder. Vegmyndighetene skal uttale seg når det er dårlig sikt eller andre negative trafikale forhold. Det vises for øvrig til gjeldende [veglov](#).

§16. I spredtbygd område er det 60 meters byggegrense til kirkebygg, med mindre det er gitt tillatelse fra departementet (kirkelova [§21](#), 5.ledd).

1.6.2. Utnyttelsesgrad, utbyggingsvolum og krav til byggetetthet

§17. Boligeiendommer innenfor sentrumsgrensene kan ha en utnyttelsesgrad på inntil 40% (%-BYA) inkludert parkering.

§18. Boligeiendommer som ligger innenfor sentrumsavgrensingen og har mer enn 2 boenheter kan ha en utnyttelsesgrad på inntil 60% (%-BYA) inkludert parkering.

§19. Næringseiendommer og eiendommer med kombinerte formål som ligger innenfor sentrumsavgrensingen kan ha en utnyttelsesgrad på inntil 70% (%-BYA) inkludert parkering.

§20. Eiendommer innenfor tettstedsavgrensingen kan ha en utnyttelsesgrad på inntil 35% (%-BYA) inkludert parkering.

§21. Utnyttelsesgraden i denne arealplanen (% bebygd areal = %-BYA) erstatter eksisterende utnyttelsesgrad i de reguleringsplaner som er innenfor sentrums- og tettstedssonen. I eksisterende planer der det allerede er vedtatt høyere utnyttelsesgrader, skal disse fortsatt gjelde. Dette gjelder kun utnyttelsesgraden, og ikke andre planbestemmelser.

Retningslinjer: Det bør legges spesiell vekt på etablering av tilbud for eldre og enslige. Arealplanleggingen skal redusere behovet for transport. Boliger innenfor 1 km av



sentrumsavgrensingen bør derfor planlegges med livsløpsstandard. Utrekning av % bebygd areal følger [Veileder for grad av utnytting](#).

1.6.3. Uteareal og lekeplasser

§22. For hver ny boenhet skal det avsettes uteoppholdsareal som vist. Arealet kan anlegges som fellesareal:

- For eneboliger: Minst 100 m²
- For tett småhusbebyggelse og sammenbygde småhus: Minst 80 m²
- For boligblokk: Minst 30 m²

§23. Uteareal for barn og unge skal omtales spesielt i reguleringsplan for boliger. Areal til sandlekeplass, nærlekeplass og grendelekeplass kommer i tillegg til uteoppholdsarealet, og skal være etablert før boliger tas i bruk. Når det skal etableres nye boligfelt gjelder følgende minstenormer for etablering av lekeplasser:

Type	Maks avstand til boliger	Maks antall boliger	Min antall boliger	Minimum areal
Grendelekeplass	500 m	500	100	5,0 daa
Nærlekeplass	150 m	150	10	1,5 daa
Sandlekeplass	50 m	30	3	0,25 daa

Retningslinjer: I reguleringsplan for boliger vises felles lekeplass og/eller andre uteområder som er egnet både for sommer- og vinterlek. Utearealene som blir avsatt til lek og opphold skal tilfredsstillе Miljøverndepartementets krav til sikkerhet, støy og luftforurensning. I arbeid med reguleringsplan for boliger skal utearealer for barn og unge bli vurdert og omtalt spesielt, jf [Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen](#). Drift og vedlikehold bør være avklart når fellesarealer/lekeplasser tas i bruk. Når areal som er regulert til lek for barn og unge skal omdisponeres til annet bruk, skal det stilles erstatningsareal, jf [Rikspolitiske retningslinjer](#).

Nye boliger bør planlegges slik at barn i størst mulig grad kan gå eller sykle trygt til skole og skoleskys. Nome kommune sikrer barn og unges interesser gjennom innspill fra barn og unge, blant annet fra Barnetråkk-undersøkelser. Dette gjelder særlig bruk av natur, friluftsliv og tiltak langs skolevegene.

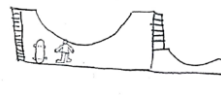
1.6.4. Skilt og reklame

Retningslinje: Skilt og reklame skal behandles i henhold til den kommunale [skiltveilederen](#).

1.6.5. Parkering

§24. Det skal avsettes nødvendig areal for varelevering og oppstillingsplass for bil og sykkel, som normen viser. Dette arealet inngår i BYA. Tilrettelegging for ladepunkter for el-bil vurderes i den enkelte reguleringsplan. Parkeringsareal skal fysisk skilles fra tilstøtende vegareal.

Parkering, norm	Grunnlag	Bil	Bil besøk	Sykkel
Enebolig, individuell parkering	Pr. boenhet	1 (18 kvm)	1 (18 kvm)	Min 2
Bolig fellesparkering	Pr. boenhet	1 (18 kvm)	0,5 (9 kvm)	Min 1
Fritidsbolig	Pr. fritidsbolig	1 (18 kvm)		
Camping	Pr. campingvogn	1 (18 kvm)		
Småbåthavn	Pr. båtplass	Min 0,5 (9 kvm)		



Parkering næring, norm	Grunnlag	Bil ansatt	Bil besøk	Sykkel
Forretning u/dagligvarer	100 m ² BRA	Min 0,3 (6 kvm)	Min 1,0	1,5
Forretning: dagligvarer	100 m ² BRA	Min 0,5 (9 kvm)	Min 2,0	1,2
Næringsbebyggelse: Behov for parkering avklares endelig i reguleringsplan / byggesak.	Per ansatt	0,5 (9 kvm)	Min 0,2	0,5

§25. Der det er formelle krav til HC-parkering, skal minst 5 % av plassene i det enkelte prosjekt/tiltak (minimum 1 plass totalt) være tilpasset funksjonshemmede. Disse plassene skal i hovedsak plasseres nær hovedinngang, men kan etter avtale med kommunen plasseres nær annet tjenlig punkt, som heis, rampe og alternativ inngang.

§26. Kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Innbetalte beløp kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg. (Se pbl. §28-7, 3. avsnitt)

1.6.6. Avfall

Retningslinjer: Nome har tvungen renovasjon og sortering etter avtale med avfallsselskap ([IATA](#)).

1.7. Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (jf. §11-9 pkt. 6)

§27. Ved søknadspliktige terrenginngrep har tiltakshaver plikt til å vurdere og eventuelt undersøke om tiltaket berører forurenset grunn jf forurensningsforskriftens §2-4. Dersom grunnen er forurenset er det krav om å undersøke og vurdere konflikter mellom miljøhensyn og brukerinteresser, og vurdere behov for tiltak.

1.7.1. Støy

§28. Nye tiltak skal følge retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging ([T-1442](#)). Retningslinjene skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl §20-1.

1.7.2. Luftkvalitet

§29. Nye tiltak skal følge retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging ([T-1520](#)).

1.7.3. Vannkvalitet

§30. Vannforskriftens §12 skal følges dersom inngrep og utbygging ved vann kan få konsekvenser for miljø (jf gjeldende [regional plan for vannforvaltning i Vestfold og Telemark](#)).

§31. Det er ikke tillatt å dumpe landmasser i vann. Bygge- og mudringsarbeider o.l. som vil forringe vannkvaliteten er heller ikke tillatt.

1.7.4. Flom og flomveger

§32. I områder med flomfare skal tiltakshaver dokumentere flomberegninger.

§33. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

§34. Det er ikke tillatt å lukke bekkeløp.



Retningslinjer: [NVEs aktsomhetskart for flom](#) gir informasjon om flom og flomveger, dokumentasjon av flomberegninger følger [NVEs retningslinjer for flom og flomsikkerhet i arealplanlegging](#).

1.7.5. Kvikkleire

§35. Tiltak i kvikkleireområder krever at områdestabilitet og lokalstabilitet er ivaretatt. Herunder sprengning, andre inngrep i grunnen, masseoppfylling og bygging. Det skal legges fram dokumentasjon på at tiltak vil bli sikret mot skred og utglidning, jf pbl [§28-1](#). Dette gjelder også andre arealer som kan bli berørt av tiltaket.

1.7.6. Ras og skred

§36. I alle områder under marin grense, og spesielt der det er kvikkleire, skal det legges fram dokumentasjon på at tiltak vil bli sikret mot skred og utglidning, herunder sprenging, masseoppfylling, bygging og andre inngrep i grunnen. Dette gjelder også andre arealer som kan bli berørt av tiltaket. Kvikkleireskred skal dokumenteres.

§37. Kommunen kan kreve at tiltak (som nevnt i §36) på leirgrunn brattere enn 25 grader blir utredet/dokumentert av geoteknisk fagkyndig.

§38. Kommunen kan kreve at tiltak (som nevnt i §36) i terreng brattere enn 45 grader blir utredet/dokumentert av geoteknisk fagkyndig.

Retningslinjer: Kvikkleireskred dokumenteres som vist i [NVEs veileder](#). Andre typer skred dokumenteres som vist i [NVEs retningslinjer for flom og skredfare i arealplaner](#).

1.7.7. Estetikk, landskap og grønnsstruktur §11-9 pkt. 6

§39. Bygg og anlegg skal tilpasses landskap/terrengform, kulturmiljø, eksisterende tomte- og bygningsstruktur og vegetasjon. Det skal bl.a. legges stor vekt på å bevare landskaps-silhuetter og sikre grønt preg langs ferdselsårer. Avvik eller brudd med eksisterende bygg kan vurderes i tilfeller der et tiltak tilfører området nye kvaliteter.

Retningslinjer: Det bør legges til rette for grønnsstruktur ved regulering av bygg og anlegg, og ved andre tiltak. Et velfungerende og sammenhengende turveisystem som binder sammen boligområder, skoler, barnehager og de større skogs/ friluftsområdene er særlig viktig.

1.7.8. Naturmangfold

§40. Tiltakshaver skal kartlegge naturmangfoldet i området før oppstart av regulering eller tiltak etter pbl [§20-1](#) (a,k,l) i uberørte områder. Undersøkelsene skal gjennomføres etter anerkjente metoder. Det skal normalt ikke gjennomføres tiltak hvis det avdekkes nasjonale/ regionale naturverdier, men dispensasjon kan gis hvis det er tilfredsstillende dokumentert at tiltaket har stor samfunnsmessig betydning. Avbøtende tiltak som reduserer negative konsekvenser, eller erstatter kvaliteter som ellers vil gå tapt, skal i så fall godkjennes før arbeidet starter.

1.8. Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annen kultur (pbl [§11-9](#) pkt 7)

Retningslinjer: Arkitektur, historiske bygninger og miljø skal bidra til å skape stedsidentitet og positive opplevelser. Tiltak bør derfor tilpasses stedets kulturhistoriske uttrykk.

1.8.1. Automatisk fredet kulturminne, undersøkelsesplikt etter kulturminnelovens (kml) [§9](#)

§41. Alle forslag til planer og tiltak innenfor områder hvor det er registrert automatisk freda kulturminner etter kml [§4](#) skal sendes fylkeskommunen til uttalelse, jf undersøkelsesplikten etter kml [§9](#).



§42. Hvis det oppdages nye automatisk freda kulturminner under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kml §8.

1.8.2. Bevaringsverdige bygg og kulturmiljø

§43. Søknadspliktige tiltak på bygninger som er oppført før 1850 skal vurderes av fylkeskommunen før vedtak, jf kml §25.

Retningslinjer: Bygninger som er eldre enn 1850 er samlet i en egen liste som følger planbeskrivelsen, og de vil bli merket i kommuneplanens arealdel ved neste rullering. Bevaringsverdige bygg og kulturmiljø registreres i verneliste. Vernelista og hensynssone kulturmiljø H570 erstatter den etablerte sedvanen med A, B og C- kategorisering av SEFRAK-bygg.

1.9. Bevaring av kulturlandskap og kulturminner, miljøoppfølging og overvåking (pbl. §11-9, pkt. 8)

1.9.1. Kulturlandskap

§44. Tiltak som kan forringe bevaringsverdige kulturlandskap og kulturminner er ikke tillatt.

§45. Innenfor kulturlandskapsområdene Romnes (K3) og Holla-Håtveit (K4) er verneinteressene spesielt knyttet til kulturminner i landskapet. Ny bebyggelse utenom landbruksnæring er ikke tillatt.

Nr kplan 2020	Kulturlandskapsområde i Nome kommune – navn på område:
K1	Flåbygd
K2	Tveitan
K3	Romnes
K4	Holla-Håtveit
K5	Munken

Retningslinjer: Det legges spesiell vekt på å tilpasse nye bygninger og tiltak til eksisterende bebyggelse og lokal byggeskikk, i områder med spesielle kulturlandskapsverdier hvor det er åpnet for spredt utbygging. Ikke søknadspliktige tiltak bør tilpasses eksisterende bebyggelse i størst mulig grad.



DEL 2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PBL §11-7)

2.1. Bebyggelse og anlegg (pbl §11-7 pkt 1)

2.1.1. Boligbebyggelse 1110 (pbl §11-10 pkt. 1,2,3 og 4)

For uregulerte områder utenfor tettstedsavgrensingen med formål bolig, gjelder følgende bestemmelser:

Utnyttingsgrad og høyder:

- §46. Det er tillatt å bygge åpen småhusbebyggelse (eneboliger, enebolig med sekundærleilighet inntil 70 m² (BRA) eller tomannsboliger). Annen boligbebyggelse tillates bare med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
- §47. Boligeiendommer kan ha en utnyttelsesgrad på inntil 30% (%-BYA), inkludert carport/garasje/uthus.
- §48. Oppføring av nytt bolighus er ikke tillatt dersom eiendommen har bolighus fra før. Dette gjelder ikke oppføring av kårbolig på landbrukseieendommer.

Uthus/garasje/parkering:

- §49. Carport/garasje/uthus kan oppføres som frittliggende bygning eller bygd sammen med bolighuset. Frittstående garasje/uthus skal tydelig underordne seg hovedbygning mht. plassering, størrelse og formspråk.
- §50. Tillatt gesimshøyde er inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5,5 meter, regnet fra gjennomsnittlig terrenghøyde.
- §51. Maksimal tillatt størrelse på carport/garasje/uthus er 50 m² BYA per boenhet og 25 m² BYA per sekundærleilighet.
- §52. Når innkjøringen til carport/garasje er vinkelrett på vei, skal avstanden fra garasje til tomtengrense mot kommunal/privat veg være minst 5 meter. Når innkjøringen er parallelt med kommunal/privat veg skal avstanden til tomtengrense mot veg være minst 1,5 meter.
- §53. Dersom det ikke planlegges carport/garasje/uthus samtidig med boligen, skal det ved beregning av utnyttelsesgrad avsettes minst 36 m² BYA for eventuell senere oppføring av garasje for hver boenhet, og minst 18 m² BYA for hver sekundærleilighet.

Retningslinjer: Plassering av carport/garasje/uthus bør være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for boligen, selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig. Garasjen bør føres opp i tilsvarende materiale og farge som boligen, med unntak av områder der det er tradisjon for å føre opp garasjen i annen farge enn bolighuset.

Kommunen vurderer forslag om regulering til boligtomter etter følgende prinsipper: Markedsbehov, om etableringen fører til fortetting, digital infrastruktur, vegstandard, lav grad av privatisert infrastruktur, G/S-veg og kollektivtransport, avstand barnehage og skole, nullutslipp og livsløpsstandard. Nye boligfelt prioriteres etter i hvor stor grad de svarer til disse forutsetningene.



Formål framtidig boligområde:

Nr kplan 2020	Navn på område	Gnr/bnr	Antall daa
B1	Helgia	51/19-21	3,8
B2	Fiskodde Nordre	102/8	7,7
B3	Kaste	41/12	33,2
B4	Tvaraåsen	10/48, 10/3	118,8
B5	Brennåsen	104/1	31,3
B6	Hammerstad	41/8	43
B7	Hanto Øst	41/8	1,9
B8	Hegna Nord	8/11	1,8
B9	Kullhusbakken Vest	12/257	22
B10	Lindalen / Pindus	42/1	7
B11	Smukkestdadsaga	102/65	12
B12	Skjellaugsvegen	99/32, 99/33, 99/34, 99/35	8,7
B13	Stenstad	56/4	31,4
B14	Bratsberg - Wienerberger	101/477	36,5
B15	Ajer (unntatt rettsvirkning)	88/1, 88/2, 88/3	40,5
B16	Stigen	55/8, 53/63	64
Sum antall daa			463,6

2.1.2. Fritidsbebyggelse 1120 (pbl §11-10 pkt 1,2,3 og 4)

- §54.** I nåværende byggeområder for fritidsbebyggelse utenfor 100-meters belte til vassdrag, er det tillatt med tiltak etter pbl §20-1 uten regulering, dersom det ikke søkes om mer enn 1 enhet i området i planperioden.
- §55.** Eiendommer til fritidsbolig kan ha en utnyttelsesgrad på maks 25% eller maks 130 m². Arealet på fritidsboligen skal ikke overstige 90 m². Det kan i tillegg bygges terrasser med et areal med et areal på 35 m². Det tillates ikke mer enn 2 bygg på en tomt. Frittliggende anneks eller uthus kan være maks 20 kvm BYA, og skal maks ligge 6 m fra hytta.
- §56.** Det skal benyttes dempede og nøytrale farger som er tilpasset naturlige fargenyanser på fasader, inkludert listverk, vinduer og tak. Reflekterende materiale er ikke tillatt.
- §57.** Maksimal mønehøyde for fritidsbolig er 6,5 meter og 4,5 meter for anneks/ uthus.
- §58.** Fritidsboligen skal ikke plasseres slik at den gir silhuettvirkning.
- §59.** Inngrep i terrenget skal avgrenses til det som er nødvendig for oppføring av bygg med tilhørende anlegg. Omkringliggende terreng skal ikke påføres større inngrep ved fjerning av vegetasjon, graving eller planering, annet enn det som er nødvendig for å oppføre bygningene, areal for tilkomst og parkering, samt tekniske anlegg o.l.
- §60.** Gjerdet er bare tillatt dersom det utgjør nødvendig sikring mot skrent eller riksveg.



Formål fritidsbebyggelse

Nr kplan 2020	Navn på område	Gnr/bnr	Antall daa
LNFR_F1	Engrav	84/2	24,7
LNFR_F2	Grasfjell	115/10	30,2
LNFR_F3	Sannesåsen	39/15	103,3
Sum antall daa			158,2

2.1.3. Sentrumsformål 1130

§61. Bygg som ligger innenfor sentrumsavgrensingen skal ha maks 3 etasjer med mønehøyde på inntil 12 m, regnet fra gjennomsnittlig terrenghøyde.

§62. I senterområder/tettsteder skal det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner på bakkeplan. Bygningers størrelse, form og lokalisering skal ha som mål å bidra til å skape gode uterom, torgplasser og områder for ulike aktiviteter.

Retningslinjer: Bygningene bør ha fasader og innganger som bevisst henvender seg til uteområdene. Vareleveranse legges til den siden av bygningene som gir optimal trafikal løsning og minst konflikt med myke trafikanter. Sentrum bør være kompakt og fortettet med god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende. Kjøre- og parkeringsarealer tilrettelegges slik at de oppleves som trygge for alle. Arealplanleggingen skal bidra til å redusere behovet for transport mellom boligområder og barnehage, skole og sentrumsfunksjoner.

2.1.4. Offentlig eller privat tjenesteyting 1160 (§11-10 pkt 1,2,3 og 4)

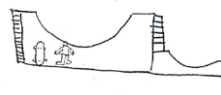
Retningslinjer: Nyetablering av offentlig/privat tjenesteyting med høy besøksfrekvens eller høyt antall arbeidsplasser, bør legges til sentrum/sentrumsnært.

2.1.5. Råstoffutvinning 1200

§63. Det skal ikke finne sted arbeid og tiltak etter pbl §20-1 i nye områder som er avsatt til råstoffutvinning, før området inngår i reguleringsplan (jf pbl §20-4, 2.ledd, pkt a). Reguleringsplan skal vise omfang, etappevis uttak, terrengtilpasning og avslutning, med plan for istandsetting og etterbruk. Eventuelle krav til konsekvensutredning skal vurderes som beskrevet i pbl §33-2.

Områder for råstoffutvinning (1200) som videreføres fra eksisterende til ny kommuneplan:

Nr kplan 2020	Navn	Kategori	Notat	Antall daa
R_Sn/Gn1	Stormo/Flåbygd	Steinbrudd/grustak	Utvidelse grustak	1200
R_Ge2	Verpe	Sand/grus		137
R_Te3	Tipp Kjeldal	Knusing steindeponi		180
R_Le5	Oppheim	Leirtak		35,6
R_Le6	Ova Skjellaug	Leirtak		268
R_Le9	Helgetveit/Leikvoll	Leirtak		92
R_Le10	Helgetveit/Bergland	Leirtak		125
R_Le13	Baksås	Leirtak	Gjenstår lite felt	7
R_Le14	Danmark/ Stoadalen	Leirtak		19
R_Sn2	Kjeldal	Steinbrudd		180
R_Ln3	Steinhaus	Leirtak	Gjenopptakelse	13
R_D1	Nome sandtak	Sandtak	Ikke avsluttet	63
Sum antall daa				2319,6



Retningslinjer: I områder med formål råstoffutvinning kan det drives kommersielt uttak av leire, stein og sand/grus. Bestemmelsene omfatter ikke mindre uttak til gards-/privat bruk.

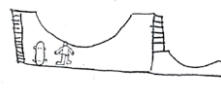
Der det er mangler i avtalene for eldre grustak, vil kommunen bidra til å inngå avtaler om avslutning og tilbakeføring.

2.1.6. Næringsbebyggelse 1300 (pbl §11-10 pkt 1,2,3 og 4)

§64. Det kan etableres næring med lager, industri, tjenestevirksomhet, verksted og engros-virksomhet i områder med næringsformål utenfor sentrumsavgrensingen. Det er ikke tillatt med detaljvarehandel i slike områder.

§65. Planer og bestemmelser knyttet til av/påkjøring og trafiksikkerhet for Ytre Helgen næringspark skal godkjennes av veimyndighetene. Det skal utredes konsekvenser av alle relevante forhold knyttet til regulering og utvikling av området. Det er krav til planprogram.

Nr kplan 2020	Navn på område	Eierforhold	Status regulering per 2020	Antall daa
N1	Leikvoll Gartneri	Privat	Uregulert	9
N2	Industri Stormo	Privat	Regulert	41
N3	Lågmo Industri	Privat	Regulert	77
N4	Byggi, Lunde	Privat	Regulert	11
N5	Tveito maskin	Privat	Regulert	14
N6	XY Lunde	Privat	Regulert	3
N7	Teglverket	Privat	Regulert	67
N8	Slusevegen/Skoekåsene	Privat	Regulert	44
N9	Con Form	privat	Regulert	11
N10	Fahre	Privat	Regulert	4
N11	Bua - LBU AS*	Privat	Under regulering	5
N12	Sagamoen	Kommunen/Privat	Regulert	147
N13	Tinholt	Privat	Uregulert	2
N14	Dagsrud slakteri	Kommunen/Privat	Uregulert	1
N15	Idea AS	Privat	Uregulert	7
N16	SBblikk AS	Privat	Regulert	1
N17	Klemets jorde (Bruket)	Privat	Regulert	16
N18	Ulefoss jernverk	Privat	Regulert	84
N19	Kaste industriområde	Privat	Regulert	24
N20	Romnes industriområde	Privat	Regulert	6
N21	Ulefoss mekaniske	Privat	Uregulert	4
N22	Søve fabrikker	Privat	Regulert	20
N23	Vang Auto	Privat	Uregulert	3
N24	Vårheim	Privat	Regulert	2
N25	Best	Privat	Uregulert	2
N26	Sørnorsk boring	Privat	Uregulert	18
N27	Ytre Helgen, nordre	Privat / NI	Under regulering	20
N28	Øygardsmyra	Privat	Regulert	2,5
Næ1	Ytre Helgja næringspark	Privat / NI	Under regulering	111,8
	Øra/Ulefoss (inngår i sentrum)	Privat	Under regulering	55
Sum antall daa				812,3



Mindre snus

Retningslinjer: Tilbudet av næringstomter tilpasses markedsbehovet. Kommunen vurderer næringstomter etter:

- God vegforbindelse (fortrinnsvis RV og FV)
- God digital infrastruktur
- VA, enten eksisterende eller enkelt å bygge

2.1.7. Idrettsanlegg 1400

§66. Anlegget skal være allment tilgjengelig, og anlegges i størst mulig utstrekning med universell utforming, og med bredder og størrelser slik at det kan driftes maskinelt. Dersom det skal gjennomføres større terrengarbeider må det søkes tillatelse til dette. Nødvendig kjøring til anlegget kan tillates etter avtale med grunneier og kommunen. Unødig lysforurensing og inngrep i terreng/natur skal unngås.

2.1.8. Andre typer bebyggelse og anlegg (framtidig) 1500

§67. Områdene D_RA er avsatt til utredning for framtidig deponi for radioaktive masser fra Søve industri.

Nr kplan 2020	Navn på område	Gnr/bnr	Ant daa
D_RA1	Ormtjønn	16/1	4,1
D_RA2	Teigemoen	16/1	10,8
D_RA3	Blomtjønnkleiva	16/1	3,3
Sum antall daa			18,2

2.1.9. Uteoppholdsareal 1600 (pbl §11-10 pkt. 1,2,3 og 4)

§68. Grunneier eller ansvarlig for hundeparker skal sørge for forsvarlig inngjerding, vedlikehold og renhold/rydding.

§69. Når hundeparken avvikles skal den ansvarlige fjerne installasjoner og gjerder, samt rydde området.

2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §11—7 pkt. 2)

2.2.1. Veg/bane (2010/2020)

§70. Det er forbudt å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling og lignende, innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje uten tillatelse fra eier av kjøreveien (Bane NOR). Dette gjelder også selv om det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjoner innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje med grunnlag i annen lov (jf jernbaneloven §10, 1.ledd).

Retningslinjer: Kollektivtransport og jernbanen, med Lunde stasjon, er viktig for Nome kommune. I området som er regulert til jernbane, kan det tilrettelegges med parkeringsarealer, publikumsområder, informasjonssystemer, og nærings/salgs-aktiviteter rettet mot reisende og turisme. Innenfor området kan det også tilrettelegges for tømmertransport og annen virksomhet som styrker bruk av jernbanen. Området kan også tilrettelegges og utvikles som kollektivknutepunkt.

2.2.2. Flyplass (2030)

§71. Det er ikke tillatt å legge fast dekke på rullebane. Eventuell ny bebyggelse skal lokaliseres i direkte nærhet til eksisterende bebyggelse, og ikke på dyrka eller dyrkbar



mark. Aktivitet og bebyggelse skal ta hensyn til fuglefredningsområde og boligbebyggelse.

2.2.3. Traseer for infrastruktur (2100)

Retningslinjer: Felles traseer for ulike parter (G/S-veg / strøm / kommunikasjon / vann og avløp) bør utredes og prioriteres der det er mulig og fornuftig. Kommunen fokuserer på tverrfaglig samarbeid for best mulig resultat for kommunens innbyggere.

Det blir lagt til rette for VA-trasé fra Helgen bolig felt til Ytre Helgen næringspark. Fra Hjelsethvegen til Sjørholtvegen kan VA-traséen sammenfalle med G/S veg, og eventuelt fremføring av høyspent jordkabel på samme strekning. Traseen er merket i plankartet. Dette gjelder også strekningen Ulefoss – Lunde.

2.3. Grønnstruktur

Retningslinjer: Det er tillatt med tiltak som fremmer friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon. Slike tiltak må ta hensyn til miljø og naturmangfold.

2.3.1. Friområde 3040

Offentlig friområde/badeplass:

Nr kplan 2020	Navn	Eierskap	Kategori
Fr1	Kalvodde	Kommunal/statlig	friområde/badeplass
Fr2	Nomestranda	Kommunal/statlig	friområde/badeplass
Fr3	Nordheimtjønna	Kommunal/statlig	friområde/badeplass
Fr4	Tvaratjønn badeplass	Vestfold og Telemark FK	badeplass
Fr5	Torsnes badeplass	Kommunal/statlig	friområde/badeplass
Fr6	Ulefoss gjestebrygge.	Kommunal/statlig	friområde/badeplass

2.3.2. Overvannstiltak 3100

Retningslinjer: Kommunen har en tredelt strategi for arbeid med overvann og grønnstruktur i arealplanlegging, slik [Miljødirektoratet](#) anbefaler. Blågrønn faktor kan brukes som metode for håndtering av overvann. Hovedlinjene i den tredelte strategien er:

1. Forsinket avrenning gjennom infiltrasjon
2. Forsinket avrenning gjennom fordrøyning
3. Trygg avledning til resipient

2.4. Landbruks-, natur-, og friluftsmål samt reindrift LNFR (pbl §11-7 pkt 5)

§72. For formålet gjelder jordlova §§9 og 12.

§73. Det er ikke tillatt med spredt hytte/fritidsbebyggelse.

§74. Det kan være tillatt å bygge erstatningsbolig, tilbygg og påbygg til eksisterende bolig og fritidsbolig. I byggeforbudssonen langs vassdrag kan ikke tilbygg plasseres nærmere vann/bekk enn eksisterende bygg.

§75. Tidligere fradelte boligtomter som ikke er bebyggt, kan bebygges under forutsetning at de ikke er i konflikt med viktige sektorinteresser.

§76. Boligtomter som er fradelte tidligere i LNFR-områder, men som ikke er vist i plankartet, inngår i arealplanen som boligområde og er ikke i strid med planen.



Retningslinjer: Nome kommune praktiserer et strengt jordvern. Nome kommune skal være i tidlig dialog med grunneier om å finne alternativer som ikke inkluderer bygging på dyrka og dyrkbar mark, når det søkes om nybygg på landbrukseiendommer. Når reguleringsplanen tillater omdisponering av jordbruksareal, bør det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal benyttes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon, jf Fylkesmannens [jordvettregler](#).

2.4.1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag 5100

Retningslinjer: Det er tillatt med tiltak som er nødvendig for landbruksdrifta og gårdstilknytta næringsvirksomhet basert på gårdens ressurser (stedbunden næring). Det er normalt ikke tillatt å oppføre nye boliger eller fradele tomt til nye boliger, fritidsbebyggelse eller ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

2.4.2. LNFR-areal for spredt boligbebyggelse 5210

§77. Ved spredt boligbygging kan tomtestørrelsen være på inntil 2 daa og BYA kan være inntil 30% inkl. parkering.

§78. Ved fradeling av gårdstun med eksisterende bebyggelse skal resterende jord- og skogbrukseiendommer selges som tilleggsareal til landbrukseiendom i drift. Boligeiendommen skal ikke være større enn hva som blir vurdert som tilstrekkelig for formålet med delingen, og maksimalt 5 daa.

§79. Et bygg i et gårdstun skal ikke deles fra tunet som egen tomt.

Antall boliger som kan bygges i LNFR-områder med spredt boligbebyggelse (5210):

Nr kplan 2020	Navn på område	Gnr/bnr	Antall boliger
LNFR_B1	Flåbygd	Flere	5
LNFR_B2	Svenseid og Nordbygda	Flere	7
LNFR_B3	Romnes	Flere	2
LNFR_B4	Tveitankroken	Flere	3
LNFR_B5	Helgja	Flere	10
Sum antall spredte boliger som tillates bygget innenfor planperioden			27

Retningslinjer: Lokaliseringskriterier for spredt boligbygging:

- Tilfredsstillende vann og avløpsløsning
- Tilfredsstillende tilkomst/avkjøring/skoleveg
- Ikke utsatt for ras og flom
- Ikke får en dominerende plassering eller utforming i høve til landskap og tilgrensende bygg
- Ikke utsatt for støy eller annen forurensing

Spredt boligbygging kan ikke komme i konflikt med:

- Dyrka eller dyrkbar mark
- Automatisk freda eller vedtaksfreda kulturminne eller kulturmiljø,
- Viktige område for biologisk mangfold
- Viktige friluftsområder
- Viktige kulturlandskap



2.4.3. Spredt fritidsbebyggelse 5220

§80. Ny fritidsbebyggelse skal legges til eksisterende hyttefelt.

2.4.4. LNFR-område med spredt næringsbebyggelse 5230

§81. Det er tillatt å utnytte gårdens og områdets ressursgrunnlag til turistnæring, naturbasert opplevelsesnæring og lignende. Tiltak må underordne seg områdets naturkvaliteter, kulturlandskap og kulturmiljø.

Retningslinjer: Veileder «[H-2401 Garden som ressurs](#)» er retningsgivende for tilrettelegging av ny landbrukstilknyttet næringsvirksomhet.

2.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §11-7 pkt 6)

§82. Naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsjnteresser skal tas vare på langs vassdrag.

§83. Et naturlig vegetasjonsbelte med gode siktlinjer langs vassdrag skal holdes ved like og utvikles hvis det er mulig. Hensikten er å ivareta ferdsel, viktige økologiske funksjoner, motvirke erosjon og bidra til flomsikring.

§84. Tiltak langs kanalstrekningen fra Flåvatn (grensa til Kviteseid kommune) og Sjørholt (grensa til Skien kommune) skal tilpasses Telemarkkanalens lokalhistoriske særtrekk.

Retningslinjer: I arealplanen er det avsatt areal som naturområder, friluftsområde og småbåthavner i sjø og vassdrag. Byggesaksbehandlingen kan vurdere tiltak som er i tråd med formålet i friluftsområder som primært er tenkt til badeplass.

2.5.1. Småbåthavn 6230

§85. Det skal utarbeides reguleringsplan før etablering av nye småbåthavner når det søkes om mer enn 5 båtplasser og mer enn 150 m² havneareal (vannareal).

§86. Når ny brygge skal etableres, skal det vurderes mulighet for fellesløsninger eller samlokalisering med andre brygger. Kommunen kan kreve fellesløsning eller samlokalisering. Det kan tillates endring av eksisterende private enkeltbrygger. Ved endring skal samlet bryggeareal være maksimalt 12 m². Lengden skal ikke overstige 6 m. Det samme gjelder for oppføring av nye brygger.

§87. Det er ikke lov å sette opp gjerder, bygg eller andre innretninger som hindrer allmennhetens frie ferdsel, eller som privatiserer brygge eller landområdet innenfor.

Retningslinjer: Brygger bør plasseres der det allerede finnes adkomst. Etablering av ny brygge åpner ikke for bygging av ny adkomstveg. Brygger bør sikres/forankres med wire eller lignende for å hindre at brygga tas av flom.

2.5.2. Drikkevann 6500

§88. Det er ikke tillatt med inngrep som kan påvirke vannkvaliteten negativt. Søknad om tiltak som kan forringe drikkevann skal forelegges Mattilsynet og Miljøhygienisk avdeling Notodden til uttalelse og godkjenning.

§89. Endring av arealbruk i umiddelbar nærhet til inntaket for Ulefoss vannverk (fra Langodde og til grense Midt Telemark kommune) skal fremlegges kommunen for



uttale. I det samme området skal det være streng kontroll av private utslipp. Dette samordnes med Midtre Telemark vannområde.

Nr kplan 2020	Navn	Forklaring	Forsyningsområde
D1	Rekatjønn/Nekatjønn		For Lunde
D2	Bergeåsen		Deler av Svensseid
D3	Norsjø		Ulefoss (inntak utenfor Romnes)
D4	Hauglandstjønna	Reserve	Lunde

Retningslinjer: Hensynssoner nedslagsfelt for drikkevannskilder er listet under §101. Norsjø er drikkevannskilde for Ulefoss (inntak utenfor Romnes) og Skien (inntak Fjærekilen).

[Drikkevannsforskriften](#) med veiledning gir utfyllende bestemmelser om sikring av drikkevannskilder.

2.6. Linjer og punkter

2.6.1. Samferdselslinje: Gang/sykkelveg 1130

§90. Rekkefølgekrav for G/S-veger skal vurderes i reguleringsaker.

Retningslinjer: Det legges vekt på at nye utbyggingsområder blir tilrettelagt med effektive sykkelforbindelser til sentrum, kollektivknutepunkt/jernbane og skole/barnehage. Nye boliger bør planlegges slik at barn kan gå eller sykle trygt til skole og skoleskyss.

Det forutsettes at planavdelingen er godt informert om demografisk utvikling og kunnskap om marked og behov.

2.6.2. Samferdselspunkt: Kollektivknutepunkt 1159

§91. Reguleringsplaner som grenser til hovedtransportbåndet og kollektivt rutenett, skal vurdere behov for framtidige holdeplasser.

Retningslinjer: I områdeplanen for Ulefoss sentrum er det lagt til rette for å utvide og fornye nåværende kollektivknutepunkt. Dette legges til grunn også i kommuneplanen.

Kollektivknutepunktet i Lunde er Lunde jernbanestasjon. Det forutsettes at området kan utvikles videre og legges til rette som knutepunkt.



DEL 3. HENSYNSSONER (PBL §11-8)

3.1. H190-1, hensynssone over jernbanetunneler.

§92. Det er ikke tillatt å bygge i hensynssonen. Alle tiltak etter pbl 20-1 skal vurderes av jernbanemyndighetene.

Retningslinjer: Hensynssonene tilsvare 30 m fra nærmeste spormidte.

3.2. KpFareSone (pbl §§11-8 pkt a, 12-6)

Avsnittet handler om kartlegging, vurdering og prioritering av flaskehalser og risikoområder. Se [NVE veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#).

3.2.1. H310 Ras, skred (herunder kvikkleire)

§93. I alle områder under marin grense, og spesielt der det er kvikkleire, kan kommunen kreve dokumentasjon på at tiltak vil bli sikret mot skred og utglidning. Dette gjelder også andre arealer som kan bli berørt av tiltaket, herunder jernbane, hvor tiltakshaver skal beskrive eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak.

§94. Kommunen kan kreve at tiltak på leirgrunn brattere enn 25 grader blir utredet/dokumentert av geoteknisk fagkyndig.

§95. Kommunen kan kreve at tiltak i terreng brattere enn 45 grader blir utredet/dokumentert av geoteknisk fagkyndig.

Kvikkleiresoner

Nr kplan 2020	Navn	Ant daa
H310_1-K	Sandnesmoen	134
H310_2-K	Djupedal	280
H310_3-K	Stenstad	207
H310_4-K	Næset	136
H310_5-K	Huset	238
H310_6-K	Langeland	166
H310_7-K	Skjørholt	86

Retningslinjer: NGI har kartlagt 7 kvikkleiresoner i Nome kommune (over). Retningslinjer for bygging i sonene finnes i NVE-veileder [Sikkerhet mot kvikkleireskred](#). Mindre inngrep som ikke forverrer stabiliteten, følger retningslinjer fra NGI i [Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner](#). [NGI \(2006\)](#), program for økt sikkerhet mot leirskred viser hvilke områder som utløser krav om dokumentasjon.

3.2.2. H320 Flomfare

§96. Det er ikke tillatt å føre opp bygg eller konstruksjoner som kan bli rammet av 200-års flom uten at det gjøres kompensierende tiltak. Dersom nivået for 200-års flom ikke er kjent, skal tiltakshaver gjennomføre flomberegninger som dokumenterer nivået.

Retningslinjer: Vurdering av dokumentasjon følger [gjeldende retningslinjer fra NVE](#).

3.2.3. H330_S Strålingsfare

§97. I hensynssonen må det gjennomføres kartlegging av stråleverdier før, under og etter gjennomføring av tiltak for innendørs og utendørs oppholdsareal etter pbl §20-1, og gjennomføres avbøtende tiltak for å oppnå normale grenseverdier. Hvis det avdekkes rødberg eller rauhaugitt i grunnen under bygging av arealer for varig opphold, må det gjennomføres tilsvarende målinger og tiltak.



§98. I områder med syredannende bergarter i grunnen skal reguleringsplan eller byggesøknad beskrive opplegg for massehåndtering, herunder tiltak for å sikre oppgravde masser og eksponert grunn mot avrenning og eventuell svelling.

§99. Det skal gjennomføres kontrollmålinger ved ferdigstilling av boliger og utendørsarealer for å dokumentere at nivåene ligger under grenseverdiene gitt av Statens strålevern i brev av 10.06.2005. Det betyr at doserater over ferdige tomter og fellesarealer ikke skal overstige 0,5 $\mu\text{Sv/h}$. Doserater innendørs skal ikke overstige 0,25 $\mu\text{Sv/h}$.

Retningslinjer: Nome kommune har områder med syredannende bergarter i grunnen. Det vil være risiko for forurensning hvis bergartene kommer i kontakt med luft eller vann. Områder med syredannende bergarter skal behandles som forurenset grunn, ifølge [forurensningsforskriften](#).

På Fensområdet ved Ulefoss er det påvist spesielt forhøyede konsentrasjoner av bakgrunnsstråling fra berggrunn. Bakgrunnsstråling bør måles før det anlegges utendørs oppholdsarealer, og støpes i byggegropen.

3.2.4. H360 Skytebaner

Nr kplan 2020	Navn	Støy
SB1	Flåbygd	Gul sone
SB3	Hauglandstjønna	Gul sone
SB4	Holla	Gul sone

3.2.5. H370 Høyspenningsanlegg

§100. Arealer for varig opphold skal ikke anlegges der det er elektromagnetisk stråling fra kraftledninger over 0,4 μT (mikrotesla).

Retningslinjer: Høyspenningsanlegg omfatter høyspentlinjer, jordkabler og transformatorstasjoner. Ved nyetablering av bolig, fritidsbolig, skole, barnehage eller institusjon, eller ved nyetablering/opprustning av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at bygg ikke har magnetfelt over 0,4 μT . Typiske verdier for boliger upåvirket av høyspenningsanlegg er 0,01–0,1 μT . Beregninger av nivået på magnetfelt skal basere seg på fakta om anlegget, og forventet gjennomsnittlige strømbelastninger gjennom året. Aktuelle tiltak for å redusere magnetfeltnivået skal utregnes dersom nyetablering eller opprustning medfører magnetfelt over 0,4 μT i berørte bygg.

Omtrentlige avstander ved magnetfeltnivåer under 0,4 μT er som følger:

- 22 kV ledning: 10–20 meter fra nærmeste linje
- 132 kV ledning: 30–40 meter fra nærmeste linje

3.3. KpSikringSone (pbl §§11-8 pkt a, 12-6)

3.3.1. H110 Vannkilder med nedslagsfelt

§101. Innenfor sikringssoner for drikkevann skal alle tiltak i pbl §1-6 omsøkes og godkjennes av vannverkseier og miljøhygienisk avdeling. Herunder høstpløying, bading, søppeldeponering, bygging og andre inngrep. Det er ikke tillatt med inngrep som kan medføre ulempe eller forurense drikkevannskilden.



Nr kplan 2020	Navn	Forklaring	Forsyningsområde
H110_D1	Rekatjønn/Nekatjønn		For Lunde
H110_D2	Bergeåsen		Deler av Svensseid
H110_D3	Norsjø		Ulefoss (inntak utenfor Romnes)
H110_D4	Hauglandstjønna	Reserve	Lunde

Retningslinjer: Nedslagsfeltet til Norsjø er ikke avmerket på plankart. Tiltak etter pbl §20-1 kan aksepteres innenfor nedslagsfelt for Rekatjønn/Nekatjønn ved Lunde. Det forutsettes at tiltaket ikke medfører forringelse av vannkvaliteten eller ulemper for bruk av vannkilden.

3.3.2. H210, H220 StøySone

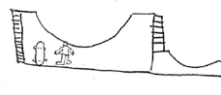
§102. Retningslinje for støy i arealplanleggingen (**T 1442**) skal legges til grunn ved søknad om tiltak innenfor rød og gul sone (H210 og H220).

3.4. KpAngittHensynSone (pbl §§11-8 pkt c, 12-6)

3.4.1. H560 Naturområder

Verdifulle naturområder av lokal karakter

Nr kplan 2020	Navn	Kategori
H560_n1	Nomevann/Straumen	våtmark- fugler (trekk/overvintring)
H560_n2	Barlaugsejva	våtmark-fugler (trekk/hekkeplass)
H560_n3	Grotevja/Standardevja	våtmark-fugler (hekkeområde)
H560_n4	Straumen	våtmark-fugler (overvintring)
H560_n5	Stormo	kvartærgeologi (isranddelta)
H560_n6	Nomehaugen	kvartærgeologi (israndavsetning)
H560_n7	Stoadalen	kvartærgeologi (ravinelandskap)
H560_n8	Eidselva	våtmark-fugler (overvintring/hekkeområde)
H560_n9	Torva	fugler (hekkeområde)
H560_n10	Øra våtmark	fugler (trekk/overvintring/hekkeområde)
H560_n11	Tollaskogen	biologisk mangfold (gammel furuskog)
H560_n12	Holla prestegård	geologi (Fensfeltet)
H560_n13	Søvestranda	geologi (Fensfeltet)
H560_n14	Kåsa havn	geologi (Fensfeltet)
H560_n15	Kirkestranda	biologisk mangfold (sumpskog)
H560_n16	Gruveåsen	botanikk (edelløvsog) (del av n15)
H560_n17	Kåsa havn	geologi (Fensfeltet)
H560_n18	Damtjern v/Vibeto	biologisk mangfold (kalksjø)
H560_n19	Melteig	geologi (Fensfeltet)
H560_n20	Juve	geologi (Fensfeltet)
H560_n21	Ormen	geologi (Fensfeltet)
H560_n22	Lunnebruene	geologi (Fensfeltet)
H560_n23	Bolladalen	geologi (Fensfeltet)/botanikk/kulturvern
H560_n24	Lintjern	biologisk mangfold (stor salamander)
H560_n25	Stangefjell	biologisk mangfold (sopp/edelløvsog)
H560_n26	Norddalen	biologisk mangfold (gråorheggeskog)
H560_n27	Goddalen	biologisk mangfold (sumpskog)
H560_n28	Husefjell/Lugufjell/Skurufjell	biologisk mangfold (gammelskog)
H560_n29	Håtveittjønn	biologisk mangfold (kalksjø)
H560_n30	Flom S	biologisk mangfold (gml. trær)
H560_n31	Fjelldam SV av Kringletjern	biologisk mangfold (naturlig fisketomt tjern)



Nr kplan 2020	Navn	Kategori
H560_n32	Vasslausfjell Ø	biologisk mangfold (rik edelløvskog)
H560_n33	Helgjevikkbekken, Ytterbødale	biologisk mangfold (rik sumpskog)
H560_n34	Gygrestolfjellet S	biologisk mangfold (gammel løvskog)
H560_n35	Kåsaknattjuvet, Omnes	biologisk mangfold (gammel granskog)

Retningslinjer: Dette er områder med dokumenterte verneinteresser av lokal/regional karakter, men som det ikke er planer om å gi formelt vern. Disse er vist i plankartet for å hindre tiltak som kan være i strid med sektorinteressene. Kommunen innhenter vurdering fra Fylkesmannen ved behov.

3.4.2. H570 Hensynssoner kulturmiljø (pbl §11-8 pkt c)

§103. Kulturmiljø skal behandles som viktigere å bevare enn andre bygg og anlegg, og vil bli behandlet etter pbl §31-1 når det opprettes byggesak og reguleringssak. Det betyr at når bygget skal pusses opp eller rehabiliteres, må man gjøre det på en måte som tar vare på den historiske, arkitektoniske og kulturelle verdien (pbl §31-1). Det er særlig fasade og utvendig uttrykk som er viktig.

Kulturmiljø med lokal verdi:

Nr kplan 2020	Navn	Kategori
H570_1	Søve gård	Landbruksskole
H570_2	Holden	Hovedgårdsmiljø
H570_3	Øvre Verket	Arbeidermiljø
H570_4	Øvre Tveitan	Gårdstun
H570_5	Lunde prestegård	Prestegård
H570_6	Lunde bygdetun	Bygdetun
H570_7	Felland	Bygdetun
H570_8	Lensmannsgården / Skrivargården Flåbygd	Gårdstun i Flåbygd kulturlandskap
H570_9	Ekornrød	Arbeidermiljø
H570_10	Arbeidermiljø Ulefoss	Arbeidermiljø
H570_11	Holla prestegård	Prestegård
H570_12	Landsmarka kapell	Kapell med omegn
H570_13	Helgja kirke	Kirke med omegn
H570_14	Flåbygd kirke	Kirke med omegn
H570_15	Lunde kirke	Kirke med omegn
H570_16	Holla kirke	Kirke med omegn
H570_17	Romnes kirke	Kirke med omegn

Retningslinjer: Kulturmiljø og kulturminner i Nome som ikke er freda, men som gis lokalt vern etter pbl §11-8 c.

Hensynssonene er merket av på kartet med en ytre avgrensing. Hensynssonene kan inneholde:

- Infrastruktur, som veg eller tun, samt
- Automatisk freda eller vedtaksfreda kulturminner, i tillegg til
- Lokalt verna kulturminner, herunder også
- Nyere tids kulturminner.
- H570 benyttes også for immateriell kulturarv som kan kartfestes.

Et bygg som er kulturminne, kan falle innunder §13 i brannloven. Det betyr i så fall at det kan bli påkrevd jevnlig branninspeksjon, med tilhørende dokumentasjon. Disse byggene skal identifiseres nærmere før neste rullering av kulturminneplan og kommuneplan.



Kommunen vurderer om tiltak innenfor 60 meter for hensynssone H570_12-17 (kirkene) vil forringe kirkebygget eller byggets plassering i nærmiljøet.

3.4.3. H590 Hensynssone mineralressurser

§104. Det er ikke tillatt å bore etter jordvarme i området H590_REE1. Det skal ikke anlegges ny boligbebyggelse i dette området. Bestemmelsen omfatter ikke allerede regulerte boligtomter eller bebygde eiendommer.

Nr kplan 2020	Navn på område	Kategori	Gnr/bnr	Antall daa
H590_REE1	Fensfeltet	REE mineral	Flere	1456
H590_Le1	Eie N	Reserve leire	5/1, 5/5	
H590_Le2	Baksås-Rønningen	Reserve leire	2/6, 3/5	
H590_Le3	Stavangshaugen	Reserve leire	90/1, 82/6, 84/9	
H590_Le4	Bleka-Odden	Reserve leire	86/12, 86/1	
H590_Le5	Hellestad 3-4		90/1, 89/3, 89/4	
H590_Le6	Enggrav	Reserve leire	84/5	
H590_Le7	Flom	Reserve leire	116/2, 116/3, 116/7	
H590_G1	Stormo	Reserve sand/grus		
H590_G2	Nesmoen	Reserve sand/grus		
Sum antall daa (kjent)				1456

Retningslinjer: Arealkartet viser både områder for drift og framtidig drift i planperioden. Framtidige tiltak blir vurdert mot interesser knyttet til framtidig råstoffutvinning, slik at man unngår arealkonflikter.

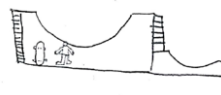
Nome kommune beholder noen av de tidligere vurderte områder for teglverksproduksjon for å sikre muligheter for annen framtidig virksomhet og produksjon.

3.5. KpBåndleggingSone (pbl §11-8 pkt d)

3.5.1. H720 Hensynssone naturvern

Områder vernet etter naturvernloven:

Nr kplan 2020	Navn	Ant daa	Kategori
H720_1	Mørkvassjuvet naturreservat	18721,2	Skogvern, Barskog
H720_2	Nomevatn fuglelivsfredning	715,7	Fugler (våtmark)
H720_3	Brånaråsen naturminne	4,2	Geologi (Fensfeltet)
H720_4	Tveithaugen naturminne	1,7	Geologi (Fensfeltet)
H720_5	Damtjern naturminne	7,4	Geologi (Fensfeltet)
H720_6	Hollastulmyr naturreservat	61	Eksentrisk høymyr
H720_7	Tveitstulmyr naturreservat	93,5	Eksentrisk høymyr
H720_8	Murefjellet naturreservat	1 687	Barskog
H720_9	Helgja naturminne	1,1	Geologi (Fensfeltet)10
H720_10	Stenstad naturreservat	9,2	Smylebøkeskog
H720_11	Ajertangen naturreservat	19,5	Furumoskog
H720_12	Strømodde naturminne	1,2	Geologi (Fensfeltet)
H720_13	Holden gård naturminne	83,5	Engelsk parkanlegg
H720_14	Kåsene Sør naturminne	0,2	Geologi (Fensfeltet)
H720_15	Kåsene Nord naturminne	0,4	Geologi (Fensfeltet)
H720_16	Søvedalen naturminne	0,8	Geologi (Fensfeltet)
H720_17	Vesthagen naturminne	1,1	Geologi (Fensfeltet)



Mindre snus

Nr kplan 2020	Navn	Ant daa	Kategori
H720_18	Cappelenbruddet naturminne	2,9	Geologi (Fensfeltet)
H720_19	Simonsodden naturminne	1,2	Geologi (Fensfeltet)
H720_20	Labukta naturminne	0,1	Geologi (Fensfeltet)
H720_21	Torsnes naturminne	1,3	Geologi (Fensfeltet)
H720_22	Minnesjø naturreservat	2294,4	Skogvern
H720-23	Eikelifjellet naturreservat	417,2	Skogvern, biologisk mangfold
H720_24	Gyrestolen naturreservat	1875	Skogvern, stort artsmangfold
H720_25	Nedre Rønningkåsene naturreservat	75	Ravine og skogvern
	Sum antall daa	4784,1	

Retningslinjer: Vernet gjelder først og fremst mot vannkraftutbygging, men også for andre tiltak som kan forringe naturområdene.

Noen av naturminnene er så små at de er markert med punkt på kartet. Kontakt kommunen for nøyaktig utstrekning.

3.5.2. H730 Hensynssone kulturminne

§105. Automatisk freda kulturminner er markert i kartet med H730, og skal behandles etter [kulturminnelovens §4](#).

§106. Kulturminner som er freda ved vedtak er markert i kartet med H730, og skal behandles etter [kulturminnelovens §15](#).

3.5.3. H740 Hensynssone etter andre lover

Retningslinjer: Hensynssonene følger verneplanene for vassdrag. Retningslinjene følger [Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#) og gjelder hele arealet som omfattes av verneplan for vassdrag i Nome kommune. Hovedtrekkene i landskapet bør opprettholdes, og kommunen vil unngå inngrep som alene eller til sammen gir større endringer i vannstrengen. Kantvegetasjon langs vannstrengen bør bevares. Leveområder for truede plante- og dyrearter, og mindre områder med store verneverdier bør beskyttes. Forvaltningen av Herrevassdraget følger retningslinjene i [Differensiert forvaltningsplan for Herrevassdraget](#). Det vises til øvrige bestemmelser om tiltak ved vassdrag og bebyggelse. Verna vassdrag er inndelt i 3 klasser etter graden av menneskelig påvirkning, det er kun klasse 2 som inngår i arealplanen.

Verna vassdrag – klasse 1 (ikke i bruk i Nome)

Vassdragsbelte i og ved byer/tettsteder, som har/kan få stor betydning for friluftsliv.

Verna vassdrag – klasse 2

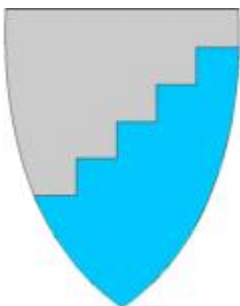
Vassdragsbelte med moderate inngrep i selve vannstrenger, og hvor nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse.

Verna vassdrag – klasse 3 (ikke i bruk i Nome)

Vassdragsbelte som er lite påvirket av moderne menneskers aktivitet, og som derfor har stor opplevelsels- og vitenskapelig verdi.

Nr kplan 2020	Navn	Ant daa
H740_1	Herreelva (vern av 1973, Verneplan I)	35929
H740_2	Området mellom Seljordsvatn og Flåvatn (vern av 1986, Verneplan III)	64819





Nome kommune

Utskriftsdato: 21.05.2026

Adresse: Ringsevja 30, 3830 ULEFOSS

Telefon: 35 94 62 00

Bygningstegninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nome kommune

Kommunenr.	4018	Gårdsnr.	73	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nordbygdavegen 737, 3825 LUNDE								

Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke komplette bygningstegninger av boligen på eiendommen i våre arkiver.
Det gjelder og driftsbygningen - bid: 165592840



Tegninger av andre bygg: garasje (vedlagt)

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.

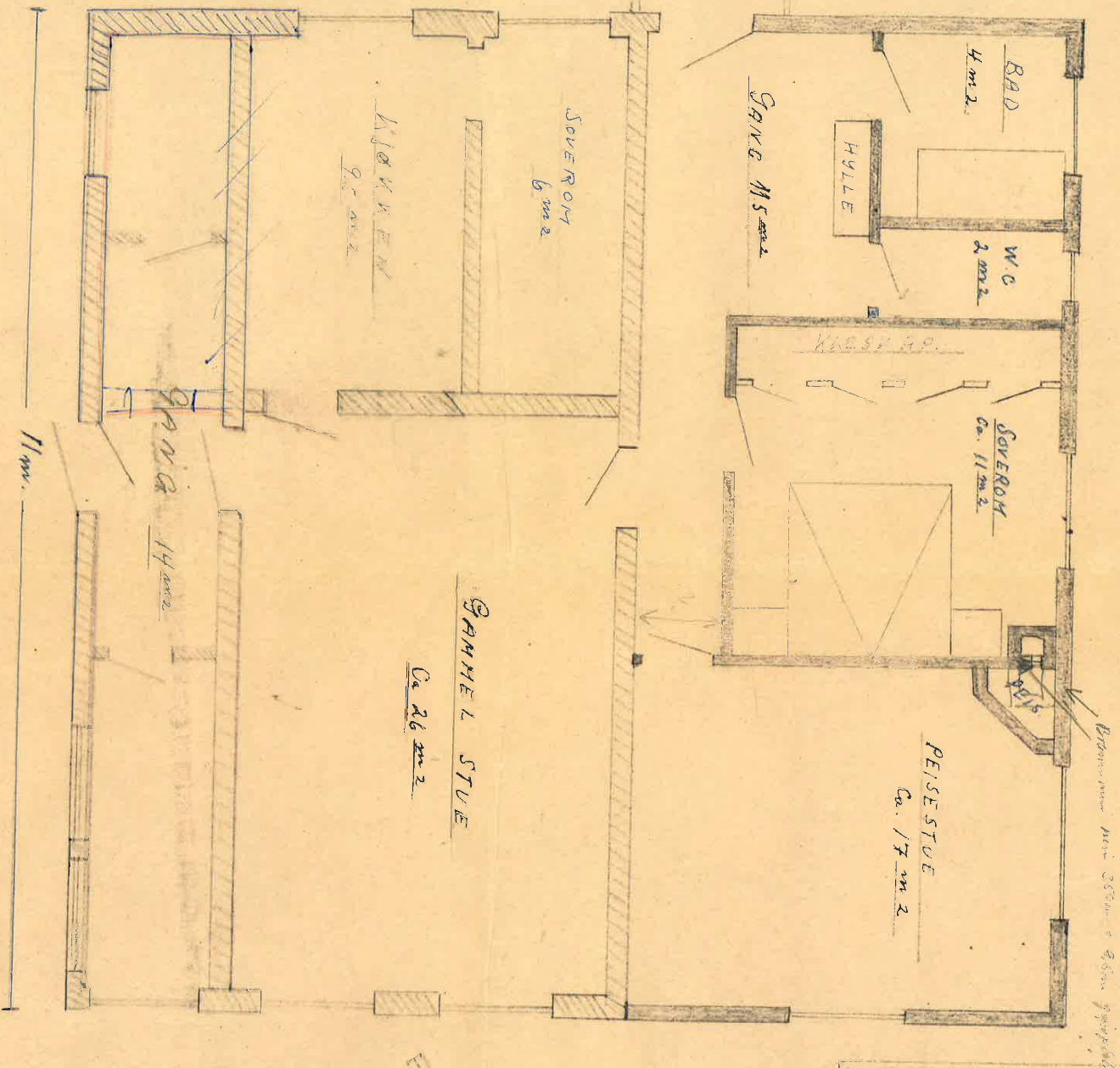
For Over 40 Years.

61822.41. 73. Dues to 73.

MALE 37044 M = 20.000000

Ms. A. 9. 2. 281-75. A. 9. 2. 281-75.

60° 105° 85° 50_{amp} 170° 125° 220° 170° 115°



Baroness von 28. März 1868

FA8A D

COVEROM
Ca. 11 m²

PEISESTUE
Ca. 17 m²

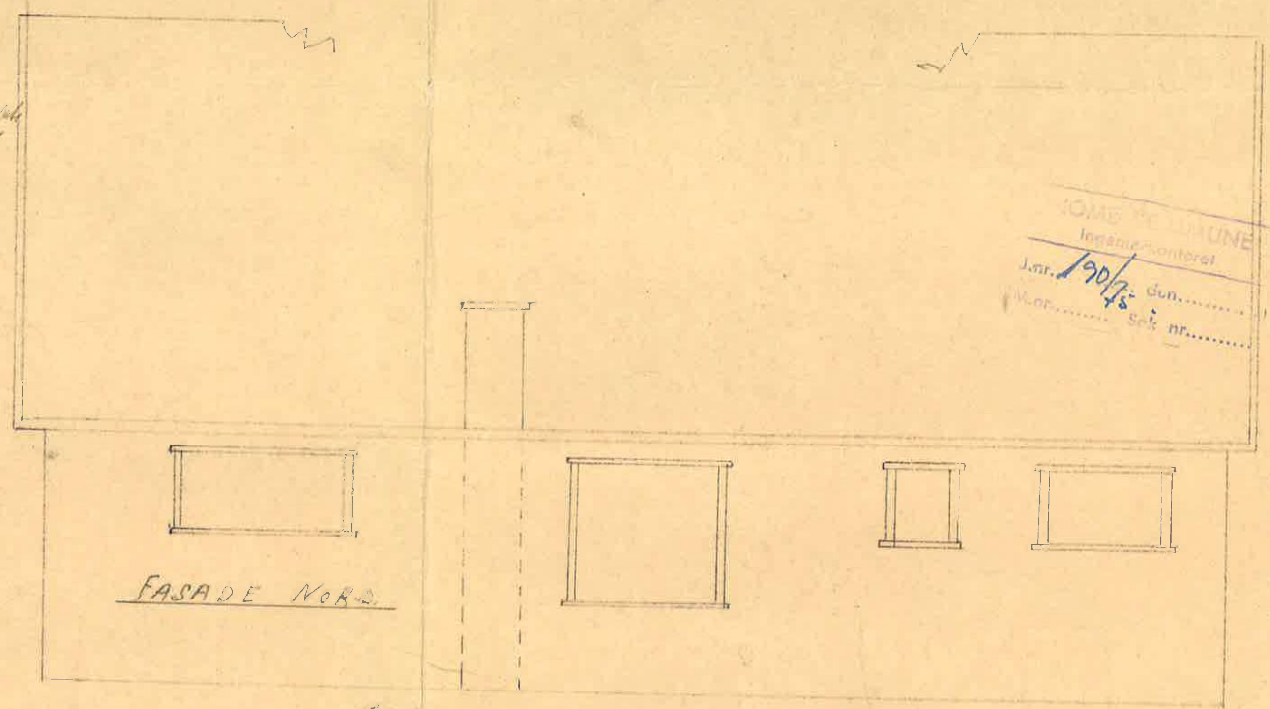
GAMMEL STUE
Ca. 26 m²

14 m²

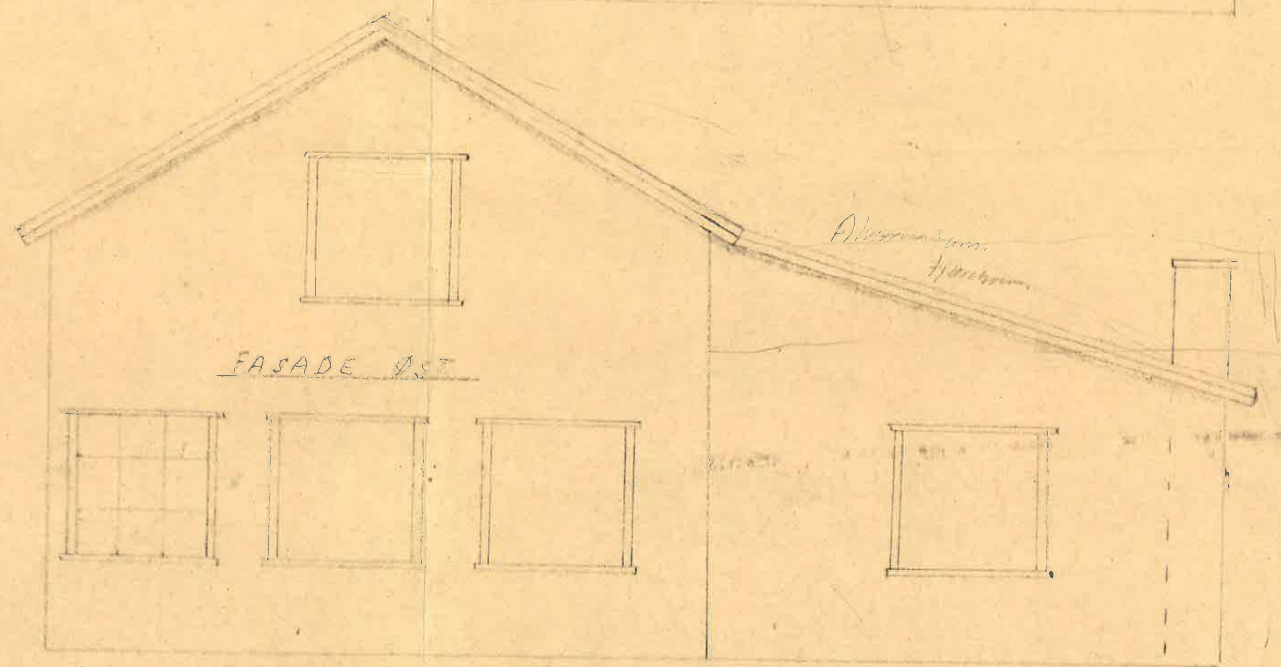
11 m

125 | 2.20 | 170 | 115

1210 mm x 307 mm x 45 mm



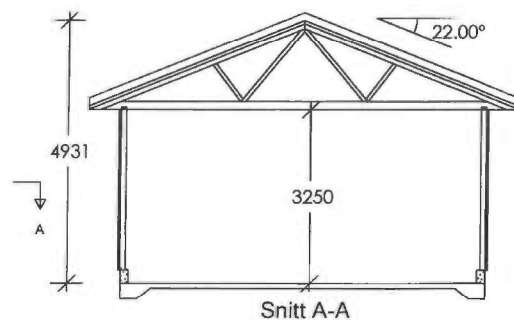
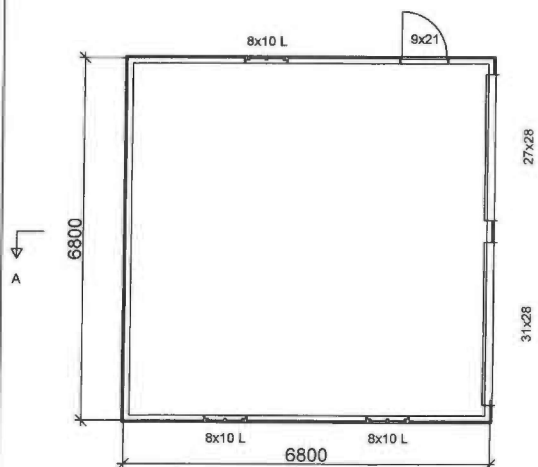
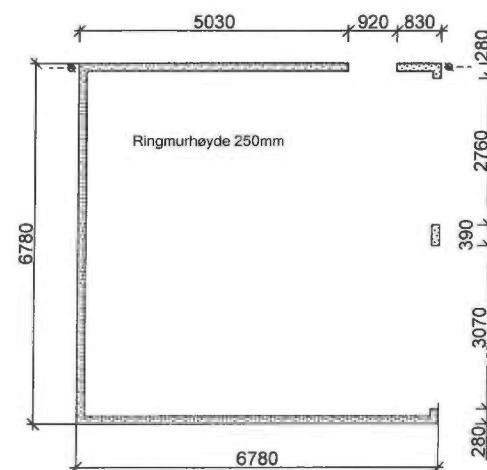
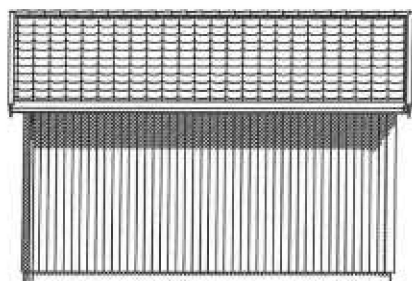
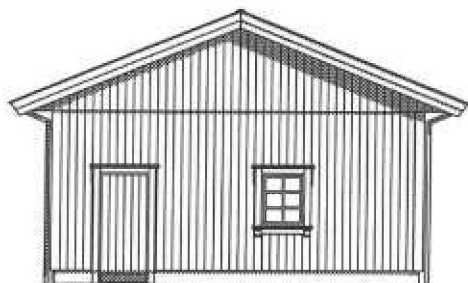
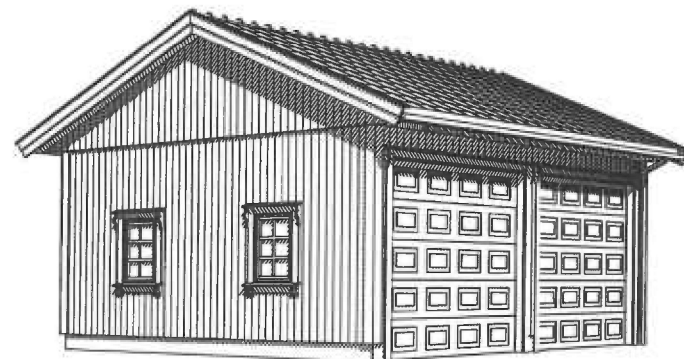
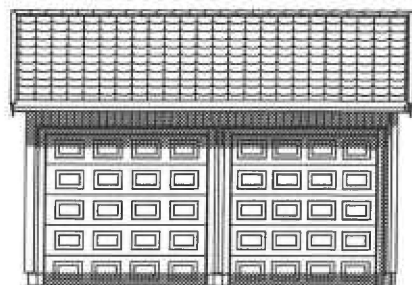
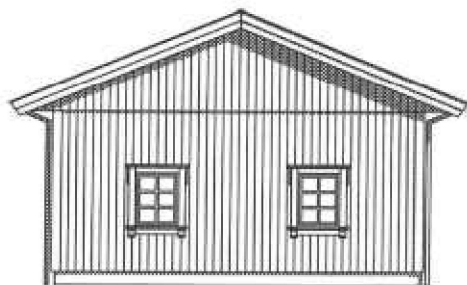
FASADE NORD



FASADE OST

HOME OF LUMINE
Innérstuvantel
J.nr. 1907
Gul.
Morf. Sk. nr.

Allegor. ...
Håndboken



DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
------	------	----------------------	-------	------

PORS garasje

Wenche Kleppe

G.NR.

B.NR.

Kleppe, Lunde

KOMMUNE: Nome

NORSK TRE AS

Elvegata 22 - 3919 Porsgrunn
Tlf. 35 55 69 20 - Telefax 35 55 66 90

TEGN. Heidi
GODKJ.

MÅL 1 : 100

DATO 20.03.2013

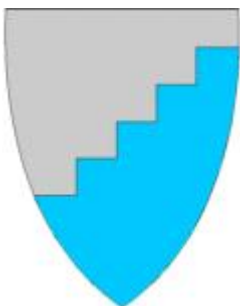
PROSJ.NR.

02913D

TEGN. NR.

503

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES I UTØYELSE AV ARBEIDER SOM NORSK TRE AS IKKE MEDVIRKER I



Nome kommune

Utskriftsdato: 21.05.2026

Adresse: Ringsevja 30, 3830 ULEFOSS

Telefon: 35 94 62 00

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nome kommune

Kommunenr.	4018	Gårdsnr.	73	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nordbygdavegen 737, 3825 LUNDE								

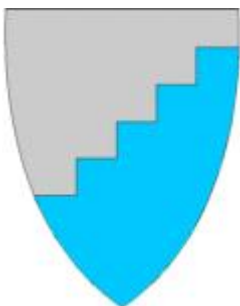
Informasjon om manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Type bygg	Driftsbygning og garasje bid: 1655928 40 og 30037211 7
Bygget har midlertidig brukstillatelse, men mangler ferdigattest	☐
Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningene	☒

Dersom bygningen er oppført før 1924 var det ikke krav om ferdigattest. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

FORBEHOLD VED UTOFFER 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.



Nome kommune

Utskriftsdato: 21.05.2026

Adresse: Ringsevja 30, 3830 ULEFOSS

Telefon: 35 94 62 00

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nome kommune

Kommunenr.	4018	Gårdsnr.	73	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nordbygdavegen 737, 3825 LUNDE								

Informasjon om manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Type bygg	Våningshus
Bygget har midlertidig brukstillatelse, men mangler ferdigattest	☐
Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for den opprinnelige bebyggelsen - kun brukstillatelse for tilbygg - 1975	☒

Dersom bygningen er oppført før 1924 var det ikke krav om ferdigattest. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

O.C.F./EMK.

Jnr. 1559/76. M. 503.1.

Leg.

Byggeplass, (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Kleppe			73	19	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Tilbygg	Bolig	10.02.75	dato 19/3-75 sak 45/75		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Olav H. Kleppe		3740 Lunde			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
-----"		-----"			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
-----"		-----"			

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

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: **tilbygg.**

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

1. Ventilasjon av bad monteres med kanaltverrsnitt på 150 cm2
2. Ventilasjon av framtidig toalett (kanal tverrsnitt 100cm2)
Ventilasjonskanalene som bør isoleres, føres til pipe 60 cm over takflate. Det bør tas hensyn til evt. ventilasjon for elektrisk kloasett.
3. På gulvet foran peis og langs hele peisens åpning skal det legges en 30 cm bred metall plate eller annet jevn god ubrennbart materiale.
4. Peis er murt i hjørne av stuen mot trevegg slik det ikke var mulig å kontrollere byggeforskriftenes krav m.h.t. brannavstand. Byggherren forsikrer imidlertid at det er oppnådd den nødvendige brannavstand ved at det er lagt tennvernende kledning mot treverk
Det kan aksepteres at feieluke er utelatt da den pågjeldende pipe ellers ville få mangelfull trekk og at rensing av pipe kan skje
Dette arbeid må være fullført innen gjennom spjeld.

NB Etter sendte samtale er det kommet for dagen at brannavstander er for liten i forhold til de krav som er still i bygge forskriften Lunde, den 10. september 1976.

Byggherren er orientert om forholdet og lover å bringe forholdet i orden innen etter kontroll i desember.

Sendes: Det er nedlagt forbud mot bruk av peis

☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggesøymyndighet

☒ Lunde Sparebank

☒ Nome Bygningsråd.

☐

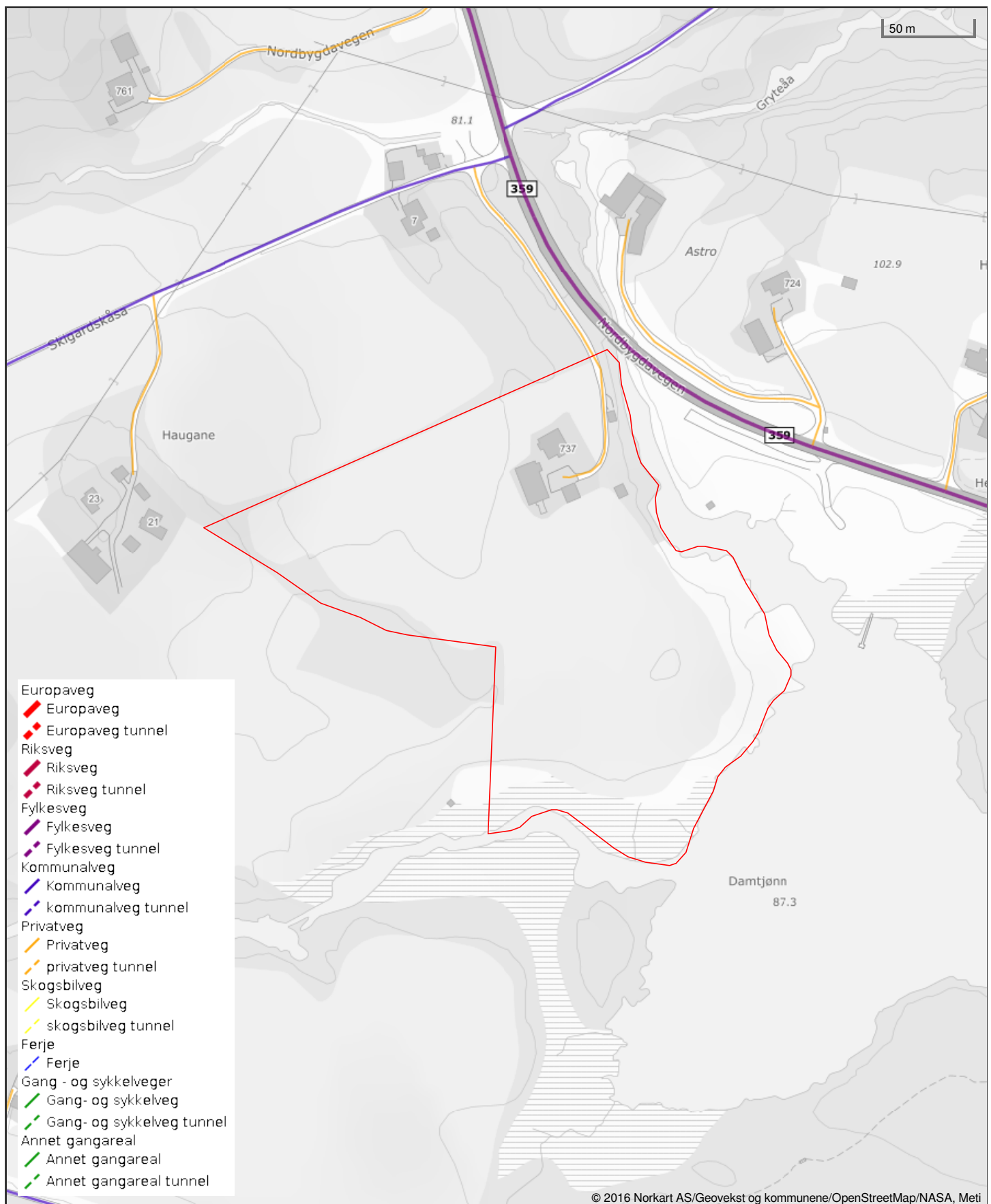
Tor Greibrok
Tor Greibrok.
bygningssjef

O.C. Frederiksen.

W. Henningsen



Vegstatuskart for eiendom 4018 - 73/19//



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.



Nome kommune

Adresse: Ringsevja 30, 3830 Ulefoss

Telefon: 35 94 62 00

Utskriftsdato: 20.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nome kommune

Kommunenr.	4018	Gårdsnr.	73	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordbygdavegen 737, 3825 LUNDE								

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.



Nome kommune

Adresse: Ringsevja 30, 3830 Ulefoss

Telefon: 35 94 62 00

Utskriftsdato: 20.05.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nome kommune

Kommunenr.	4018	Gårdsnr.	73	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	69040161	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	140522236	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Nordbygdavegen 737, 3825 LUNDE

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
3	2	0	1	1	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul 118
1 etasje	Åpen peis		
2 etasje	Vedovn	Ulefos	Ulefos 864

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
20.02.2026	Tilsyn	05.05.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet

Beskrivelse	Slukkeutstyret mangler godkjent service/utgått på dato. Pulverapparat skal sjekkes/byttes hvert 10 år. Skumapparat at skal ha service/byttes ut hvert 5 år.
--------------------	---

Type	Detaljer
Anmerkning	Ildsted - Plassering: 1 etasje. Type: Åpen peis. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	I peis skal det mellom brennbart materiale og ildrommet være murverk på mins 470 mm, eller 350 mm og egnet ubrennbar plate. For lite murverk bak åpen peis i stue i 1 etg. Åpen peis er ikke i bruk.

Type	Detaljer
Anmerkning	Ildsted - Plassering: 1 etasje. Type: Vedovn. Produsent: Jøtul AS. Modell: Jøtul 118
Beskrivelse	Ildstedet skal stå minst 100 mm fra brannmur. Jøtul 118 i stue i 1 etg står litt nær brannmur bak.

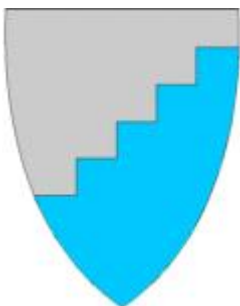
Informasjon for bruksenhetId 69040161

BruksenhetId	456665208	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300372117	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 456665208.			

BruksenhetId	69058919	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	165592840	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 69058919.			

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.



Nome kommune

Utskriftsdato: 22.05.2026

Adresse: Ringsevja 30, 3830 ULEFOSS

Telefon: 35 94 62 00

Målebrev/ Skylddelingsforretning

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nome kommune

Kommunenr.	4018	Gårdsnr.	73	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nordbygdavegen 737, 3825 LUNDE								

Informasjon om målebrev/ skylddelingsforretning

Det foreligger ikke målebrev eller skylddelingsforretning i kommunens arkiver.	☒
Det foreligger målebrev i kommunens arkiver.	☐
Det foreligger skylddelingsforretning i kommunens arkiver	☐

Merknader: eiendommen ble opprettet ved skylddelingsforretning i 1916

Der det ikke forekommer målebrev eller skylddelingsforretning i kommunens arkiver, må tinglysingen kontaktes.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

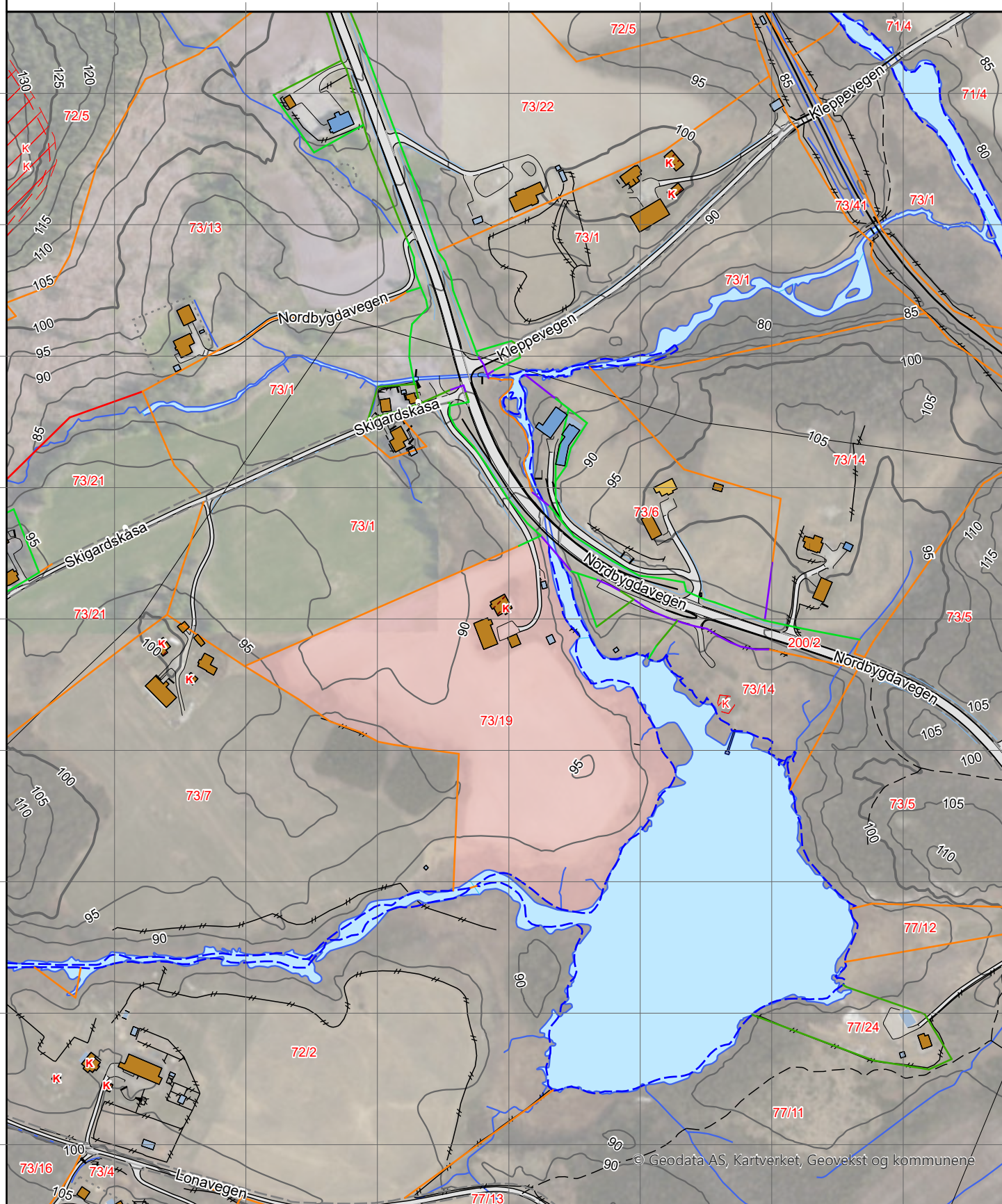
Kommune: 4018 Nome
Eiendom: 4018/73/19/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |



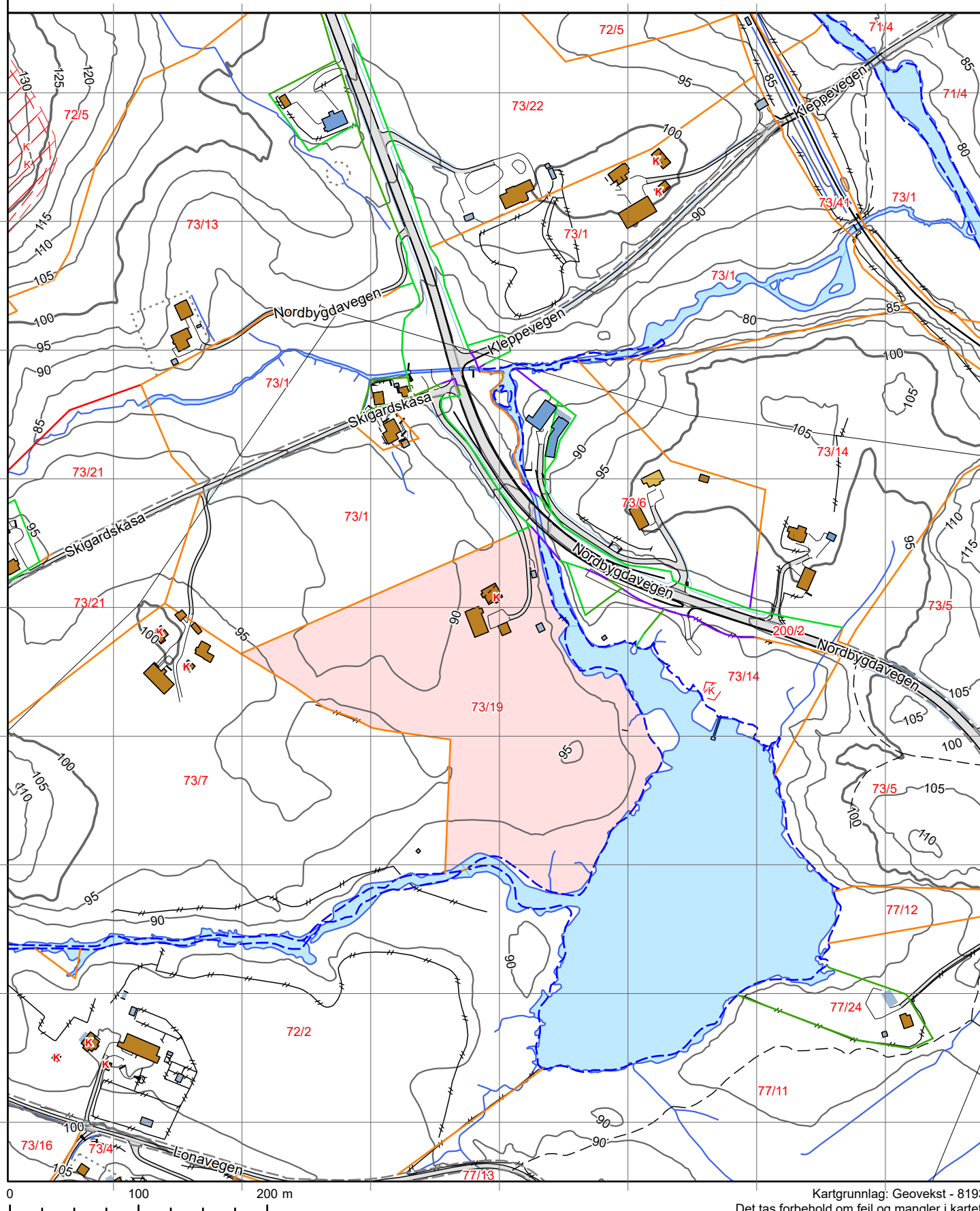
Målestokk 1:4000
Dato: 20.5.2026



— Nøyaktig måling 3-11 cm	— Omtvistet grense
— Middels nøyaktig 12-31 cm	— Vannkant
— Mindre nøyaktig 32-100 cm	— Vegkant
— Lite nøyaktig 101-600 cm	— Fiktiv grenselinje
— Skissenøyaktighet 601-5000 cm	— Teigdelelinje
— Uavklart grense over 5001-30000 cm	— Punktfeste



Dato: 20.5.2026



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
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

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

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

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00252915	20.05.2026	330260025

Ident

1974/522/32

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Dagbok nr. 522 1974 1/3
Nedre Telemark sorenskrivervæsenet.

EKSTRAKTUTSKRIFT

av rettsbøkene 15 og 21 for Aust-Telemark jordskifterett,
Nedre Telemark sorenskriveri.

000000

År 1969, den 23. april, ble jordskifterett satt i huset til
Gunleik Norheim i Svenseid.

Rettens formann: jordskiftedommer Bjørn Vegum.

Jordskiftemenn: 1. Johs. Flatland, Lunde.

2. Hans H. Wærstad, Flåbygd.

Den sistnevnte møter som varamann for Knut Skoe som har for-
fall.

Sak 6/65.

Saksøker: Gunleik G. Norheim, eier av gnr. 80, bnr. 3 i Nome.

Saksøkt: Gjermund Grivi, eier av gnr. 80, bnr. 9 i Nome.

Saka gjelder: Oppgang og fastsettelse av grensa mellom partenes
eiendommer, jordskiftelovens § 100.

.....

Retten hevet den 23. april 1969.

Hans Wærstad (s) Bjørn Vegum (s) Johs. Flatland (s)

000000

År 1969, den 10. sept., ble jordskifterett satt på herreds-
huset i Bø.

Rettens formann: jordskiftedommer Bjørn Vegum.

Jordskiftemenn: Johs. Flatland, Lunde.

Halvor Hanto, "

Den sistnevnte møter som varamann for Knut Skoe som har for-
fall. 1. varamann Hans Wærstad har også forfall.

Sak 6/65 - utsatt fra 23. april 1969.

Saka gjelder: Tvist om grenseforløpet mellom gnr. 80, bnr. 3
og 9 i Nome.

.....

Retten hevet den 10. sept. 1969.

Halvor H. Hanto (s) Bjørn Vegum (s) Johs. Flatland (s)

- 2 -

År 1972, den 19. juni, ble jordskifterett satt på herrådshuset i Bø.

Rettens formann: jordskiftedommer Bjørn Vegum.

Jordskiftemenn: 1. gbr. Knut Skoe, Lunde.

2. fløtn.arb. Johannes Flatland, Lunde.

Følgende saker er berammet til behandling under dette rettsmøte:

Sak 6/65 - utsatt fra 10. sept. 1969.

Saksøker: Gunleik Norheim, eier av gnr. 80, bnr. 3.

Saksøkt: Arne Grivi, eier av gnr. 80, bnr. 9.

Tidligere eier av denne eiendom var Gjermund Grivi.

Saka gjelder: Oppgang og fastsettelse av en grensestrekning mellom partenes eiendommer ved "Veabolet".

Sak 8/69.

Saksøker: John H. Rønningen, eier av gnr. 80, bnr. 4.

Saksøkt: Arne Grivi (tidl. Gjermund Grivi), eier av gnr. 80, bnr. 9.

Saka gjelder: Oppgang og fastsettelse av en grensestrekning mellom partenes eiendommer ved "Veabolet".

Sak 28/71.

Saksøker: Olav T. Kleppe, eier av gnr. 80, bnr. 10.

Saksøkt: Gunleik Norheim, eier av gnr. 80, bnr. 3.

Saka gjelder: Oppgang og fastsettelse av grensa mellom partenes skogseiendommer.

Sak 3/72.

Saksøker: Arne Grivi, eier av gnr. 80, bnr. 9.

Saksøkt: 1. Mari Hegna, eier av gnr. 80, bnr. 7.

2. Olav H. Kleppe, " " " 80, " 5.

3. Ragnvald Lia, " " " 84, " 7.

4. John H. Rønningen, " " " 80, " 4.

5. Gunleik Norheim, " " " 80, " 3.

6. Ingeborg Fennefoss, " " " 80, " 8.

7. Mari Lahus, " " " 80, " 1.

8. Tarald Storekås, " " " 79, " 8.

9. Halvard Norheim, " " " 79, " 6.

Saka gjelder: Oppgang og fastsettelse av grensene for saksøkerens eiendom mot tilstøtende naboeiendommer.

Saksøkte nr. 1-5 motstøter saksøkerens eiendom i "Veabolet", saksøkte nr. 6-9 motstøter

- 3 -

saksøkerens eiendom i "Husmannskåsa".

Til stede: Arne Grivi, Gunleik Norheim, Olav T. Kleppe og
Olav H. Kleppe møter alle personlig.

Rettens formann gjorde rede for d.st.lovens regler om rettens habilitet. På forespørsel fremkom ingen merknad mot rettens sammensetning. Jordskiftemennene har tidligere avgitt forsikring.

Sak 6/65 er tidligere behandlet under rettsmøter 23/4 og 10/9 1969. Den gang var Gjermund Grivi part i saken og eier av 80/9. Saken ble imidlertid ikke realitetsbehandlet under disse møter. Rettens formann gjennomgikk protokollasjonen og dokumentasjonen fra rettsmøtene 23/4 og 10/9 1969.

Da sak 8/69, 28/71 og 3/72 dels angår de samme parter og dels angår de samme forhold som i sak 6/65 er sakene av rettens formann foreslått behandlet som en sak og med det rettspersonale som er oppnevnt i sak 6/65. Ingen av partene har hatt noe å innvende herimot. På forespørsel fra rettens formann hadde partene ikke noe å bemerke mot at sakene ble behandlet samlet og med det rettspersonale som ble oppnevnt i sak 6/65.

.....

Retten hevet den 20. juni 1972.

Johs. Flatland (s) Bjørn Vegum (s) Knut Skoe (s)

År 1972, den 6. juli, ble jordskifterett satt på Aust-Telemark jordskiftekontor, Bø i Telemark.

Rettens formann: jordskiftekommer Bjørn Vegum.

Jordskiftemann: Knut Skoe, Lunde.

Johs. Flatland, Lunde.

Sak 6/65 m.fl.- utsatt fra 20. juni 1972.

Etter rådslagning og stemmegiing for lukkede dører avsa jordskifteretten enstemmig slik

Kjennelse:

.....

Slutnings:

1. Grensa mellom gnr. 80, bnr. 3, eier Gunleik Norheim på sydvestre side og gnr. 80, bnr. 9, eier Arne Grivi på motsatte side fastsettes å gå fra pæl 25 i grensa mot gnr. 80, bnr. 2, eier Harald Norem, gjennom pælene 26-A-B-C-D-E-F-30 til pæl 31 i steingjerdet. Herfra skal grensa gå

- 4 -

etter steingjerdet til pæl (32) i enden av steingjerdet.
Herfra skal grensa gå videre til pæl G-34-35-36-37-19 i
grensa mot gnr. 80, bnr. 4, eier John Rønningen.

2. Tvistens verdi overstiger kr 500,-.
3. Denne kjennelse settes til påanke fra kjennelsens kunngjøring,
jfr. jordskiftelovens § 60, 2. ledd.

.....

Retten hevet den 7. juli 1972.

Johs. Flatland (s) Bjørn Vegum (s) Knut Skoe (s)

År 1973, den 18. juni, ble jordskifterett satt på herredshuset
i Bø.

Retten formann: jordskiftedommer Bjørn Vegum.

Jordskiftemenn: 1. gbr. Knut Skoe, Lunde.
2. fløtn.arb. Johs. Flatland, Lunde.

Sak 6/65 }
" 8/69 } - utsatt fra 7. juli 1972.
" 28/71 }
" 3/72 }

Sakens parter:

1. Arne Grivi,	eier av gnr. 80, bnr. 9.
2. Gunleik Norheim,	" " " 80, " 3 og 13.
3. John Rønningen,	" " " 80, " 4.
4. Olav T. Kleppe,	" " " 80, " 10.
5. Mari Lahus,	" " " 80, " 1.
6. Olav H. Kleppe,	" " " 80, " 5.
7. Kittil Valen,	" " " 80, " 6.
8. Mari Hegna,	" " " 80, " 7.
9. Ingeborg Fennefoss' bo,	" " " 80, " 8.
10. Hallvard Norheim,	" " " 79, " 6.
11. Tarald Storekås,	" " " 79, " 8.
12. Ragnvald Lia,	" " " 81, " 20.

Sakens gjelder:

1. Grensegang for "Veabolet" under 80/9 mot tilstøtende naboer.
2. Grensegang for "Husmannskåsa" under 80/9 mot tilstøtende
naboer.
3. Oppgang av en grensestrekning i skogen mellom 80/3 og 80/13
på den ene side og 80/10 på den annen side..

- 5 -

Til stede: Arne Grivi og Kittil Valen møter personlig.

De øvrige parter er ikke fremmøtt.

På forespørsel fremkom ingen merknad mot rettens betjening.

Jordskifteretten er fortsatt habil i saken.

Rettens formann la frem:

14. Gjenpart av innkalling til dette rettsmøte dat. 25. mai 1973.

15. Agder lagmannsrett - saksdokumenter i ankesak 164/72.
Saka hevet 23/1 1973.

16. Brev av 23. juni 1972 fra Olav T. Kleppe.

Ved kjennelse av 7. juli 1972 fastsatte jordskifteretten en grenselinje mellom Arne Grivi 80/9 og Gunleik Norheim 80/3 ved Veabolet. Denne kjennelse ble påanket til lagmannsretten av Gunleik Norheim, men anken ble senere trukket tilbake. Ved kjennelse i Agder lagmannsrett 23/1 1973 ble ankesaken hevet. Jordskifterettens kjennelse er dermed nå rettskraftig. Den fastlagte grense er nå avmerket i samsvar med kjennelsens slutning.

Under jordskifterettens befaring 20/6 1972 fremsatte jordskifteretten et forslag til forlik om grenseforløpet mellom Gunleik Norheim 80/3 og Olav T. Kleppe 80/10. Gunleik Norheim godtok forslaget under befaringen og Olav T. Kleppe har ved brev av 23. juni 1972 godtatt forslaget, jfr. dok. 16. Grensa er senere avmerket i samsvar med forliket.

De øvrige grenser har ikke vært omtvistet. De er nå avmerket og oppmålt. Dette arbeide har vært ledet av jordskiftetekniker Ruud.

I innkallingen til dette rettsmøte, dok. 14, er partene gjort kjent med at saka vil bli sluttet og avhjemlet idag.

Grensebeskrivelse.

I. Grensene for "Veabolet" tilhørende gnr. 80, bnr. 9, eier Arne Grivi.

1. grenselinje - mellom gnr. 80, bnr. 9, eier Arne Grivi i hovedsaken på nordøstre side og gnr. 80, bnr. 3, eier Gunleik Norheim på motsatte side.

Grensa begynner i grensa mot gnr. 80, bnr. 2, eier Harald

- 6 -

Norem, og går i retn. 184^g til kors i stor steinblikk (1) ca. 2,5 m på søndre side av en gammel skogsveg. Punktet ligger 14,7 m øst for kors i jordfast stein beskrevet som merkepunkt nr. 3 i sak 1/41 for Aust-Telemark jordskifterett, sluttet 18/11 1952. Fra kors i steinblokk (1) går grensa i retn. 184^g, 10,- m til enden av et steingjerde og videre etter steingjerdet i retn. 176^g, 16,- m til røys (2) i den andre enden av steingjerdet. Herfra går grensa i retn. 147^g, 5,1 m til røys (3), retn. 126^g, 15,9 m til do. (4), retn. 113^g, 37,4 m til do. (5), retn. 147^g, 24,8 m til do. (6), retn. 167^g, 16,6 m til røys (7), retn. 180^g, 28,8 m til kors (8) i en lav, lang, flat, jordfast stein og retn. 167^g, 35,4 m til røys (9). Her vinkler grensa og går i retn. 72^g, 31,5 m til kors i fjell (10) i enden av et steingjerde. Herfra går grensa etter steingjerdet i hovedsakelig nordøstlig retning 92,7 m (målt langs steingjerdet) til kors i fjell (11) i enden av steingjerdet. Grensa går videre i retn. 4^g, 18,6 m til kors i fjell (12) hvor grensa vinkler og går i retn. 92^g, 25,1 m over en dal til røys (13) og samme retn. 25,7 m til do. (14) hvorfra grensa går i retn. 89^g, 23,2 m til kors i en bergkulle (15) og samme retn. 21,4 m til vinkelrøys (16) ved en sti. Her vinkler grensa og går i retn. 185^g, 34,4 m til kors i flatt fjell (17), 207^g, 35,9 m til røys (18), retn. 222^g, 32,1 m til kors i slett fjell (19) og samme retn. 35,3 m til røys (20), retn. 236^g, 30,9 m til røys (21) og endelig i retn. 246^g, 28,2 m til røys (22) i steingjerdet i grensa mot gnr. 80, bnr. 4, eier John Rønningen.

2. grenselinje - mellom gnr. 80, bnr. 9, eier Arne Grivi på østre og nordre side og gnr. 80, bnr. 4, eier John Rønningen på de motsatte sider.

Grensa begynner i røys (22) i steingjerdet i grensa mot gnr. 80, bnr. 3 og går etter steingjerdet i sydlig hovedretning 181,6 m (målt etter steingjerdet) til kors i steinblokk (23) i enden av steingjerdet. Herfra går grensa i retn. 169^g, 25,7 m til kors i fjell (24), retn. 136^g, 19,6 m til do. (25) og retn. 51^g, 24,- m til kors i en bergnese (26) i enden av et steingjerde. Grensa går herfra etter steingjerdet i retn. 73^g, 25,3 m til røys (27) i den andre enden av steingjerdet. Herfra går grensa i retn. 66^g, 16,- m til kors i steinblokk (28) og samme retn. 10,9 m til røys (29), retn. 46^g, 16,3 m til kors i fjell (30) i enden av et steingjerde og videre etter steingjerdet i retn. 72^g, 24,7 m til kors i fjell (31)

- 7 -

i steingjerdet og videre etter steingjerdet i retn. 84^g, 14,- m til kors i en lav steinblokk (32) i en vinkel i steingjerdet. Herfra går grensa i retn. 137^g, 18,9 m til kors (33) oppe på en stor steinblokk og endelig i retn. 180^g, 19,8 m til vinkelrøys (34) i grensa mot gnr. 81, bnr. 20, eier Ragnvald Lia.

3. grenselinje - mellom gnr. 80, bnr. 9, eier Arne Grivi på nordvestre side og gnr. 81, bnr. 20, eier Ragnvald Lia på motsatte side.

Grensa begynner i vinkelrøys (34) og går i retn. 60^g, 8,- m til kors i fjell (35), samme retn. 59,5 m til do. (36) og samme retn. 79,8 m til do. (37). Herfra går grensa i retn. 81^g, 47,1 m til kors i fjell (38) og samme retn. 24,9 m til vinkelrøys (39) i grensa mot gnr. 30, bnr. 5, eier Olav H. Kleppe.

4. grenselinje - mellom gnr. 80, bnr. 9, eier Arne Grivi på sydvestre side og gnr. 80, bnr. 5, eier Olav H. Kleppe på motsatte side.

Grensa begynner i vinkelrøys (39) og går i retn. 353^g, 37,8 m til røys (40), samme retn. 34,3 m over en bekk til do. (41) og samme retn. 37,3 m til røys (42). Grensa går videre i retning 352^g, 50,- m til kors i fjell (43), retn. 361^g, 50,6 m til do. (44), retn. 375^g, 30,1 m til røys (45), retn. 374^g, 39,6 m til røys (46), retn. 372^g, 36,3 m til røys (47) og endelig i retn. 363^g, 33,4 m til kors i stor steinblokk (48) og samme retn. 69,6 m til kors i jordfast stein (49) i grensa mot gnr. 80, bnr. 7, eier Mari Hegna.

5. grenselinje - mellom gnr. 80, bnr. 9, eier Arne Grivi på sydvestre side og gnr. 80, bnr. 7, eier Mari Hegna på motsatte side.

Grensa begynner i kors i jordfast stein (49) og går i retn. 308^g, 35,5 m til røys (50), retn. 304^g, 24,7 m til røys (51) og endelig i retn. 361^g, 43,7 m til vinkelrøys (52) i grensa mot gnr. 80, bnr. 6, eier Kittil Valen.

6. grenselinje - mellom gnr. 80, bnr. 9, eier Arne Grivi på sydvestre side og gnr. 80, bnr. 6, eier Kittil Valen på motsatte side.

Grensa begynner i vinkelrøys (52) og går i retn. 356^g, 41,1 m til røys (53) og retn. 353^g, 53,1 m over skogsbilvegen til røys (54) i grensa mot gnr. 80, bnr. 2, eier Harald Noren.

- 8 -

Dette grensemerke er identisk med grensemerke nr. 38 beskrevet i grensesak 7/46 for Aust-Telemark jordskifterett, sluttet 30/5 1954.

6. grenselinje er noe regulert i minnelighet mellom partene og den foran beskrevne 6. grenselinje trer i stedet for 4. grenselinje beskrevet i grensesak 7/46 for Aust-Telemark jordskifterett, sluttet 30/5 1954.

På nord-^{vestre} side er "Veabolet" tilhørende gnr. 80, bnr. 9, eier Arne Grivi begrenset av grensa mot gnr. 80, bnr. 2, eier Harald Norem. Denne grense er beskrevet under grensesak 1/49 for Aust-Telemark jordskifterett, sluttet 18/11 1952 som 2. grenselinje.

En kort grensestrekning mellom gnr. 80, bnr. 6 og 7.

Ved hjørnepunktet (røys 52) mellom gnr. 80, bnr. 6, 7 og 9 er grensa regulert noe i minnelighet mellom partene. Dette medfører at fra vinkelrøys (52) i grensa mot 80/9 skal grensa mellom 80/6, eier Kittil Valen på nordre side og 80/7, eier Mari Hegna på motsatte side gå i retn. 68^g, 5,7 m til kors i jordfast stein. Dette punktet er identisk med grensemerke (40) beskrevet i sak 7/46 for Aust-Telemark jordskifterett, sluttet 30/5 1954. Det videre forløp av grensa mellom 80/6 og 80/7 er beskrevet som 5. grenselinje i nevnte grensesak sluttet 1954.

II. Grensene for Husmannskåsa tilhørende gnr. 80, bnr. 9, eier Arne Grivi.

7. grenselinje - mellom gnr. 80, bnr. 9, eier Arne Grivi på nordøstre side og gnr. 80, bnr. 1, eier Mari Lahus på motsatte side.

Grensa begynner i kors i fjell (55) i grensa mot gnr. 80, bnr. 8, eier Ingeborg Fennefoss' bo og går i retn. 373^g, 39,4 m til kors i fjell (56) og retn. 364^g, 49,- m til do. (57) og samme retn. 49,5 m til kors i fjell (58) i grensa mot gnr. 79, bnr. 8.

8. grenselinje - mellom gnr. 80, bnr. 9, eier Arne Grivi på sydøstre side og gnr. 79, bnr. 8, eier Tarald Storkås på motsatte side.

Grensa begynner i kors i fjell (58) og går i retn. 54^g, 65,- m til do. (59), retn. 47^g, 45,3 m til røys (60) i en dal, retn. 48^g, 28,2 m til kors i fjell (61), retn. 51^g, 40,2 m til kors i en liten bergpall (62) og retn. 44^g, 20,5 m til

- 9 -

røys (63). Herfra går grensa i retn. 47^g, 36,9 m til røys (64), retn. 63^g, 29,5 m til kors i fjell (65) og retn. 55^g, 45,4 m over en bekk til røys (66) i en dal. Herfra går grensa i retn. 60^g, 15,- m til kors i fjell (67), retn. 51^g, 33,2 m til røys (68) og retn. 48^g, 45,9 m til røys (69) og samme retn. 41,- m til kors i fjell (70). Grensa går videre i retn. 42^g, 34,4 m til røys (71) og retn. 51^g, 49,1 m til røys (72), samme retn. 45,1 m til røys (73) og samme retn. 49,5 m til kors i fjell (74). Herfra går grensa videre i retn. 54^g, 77,- m til kors i fjell (75), retn. 48^g, 23,6 m til røys (76) og retn. 49^g, 50,- m til røys (77) omtrent i grensa mot gnr. 79, bnr. 6, eier Hallvard Norheim.

9. grenselinje - mellom gnr. 80, bnr. 9, eier Arne Grivi på sydøstre side og gnr. 79, bnr. 6, eier Hallvard Norheim på motsatte side.

Grensa begynner i røys (77) i grensa mot gnr. 79, bnr. 8 og går i retn. 13^g, 22,8 m over en bekk til kors i flat steinhelle (78) og samme retn. ca. 25,- m til kors i fjell (79). Herfra går grensa i retn. 61^g, 67,- m til kors i fjell (80), samme retn. 37,6 m til røys (81) og samme retn. 50,5 m til do. (82), retn. 51^g, 51,5 m til røys (83) og retn. 58^g, 51,- m til kors i fjell (84). Grensa går videre i retn. 53^g, 89,8 m til kors i fjell (85), retn. 56^g, 29,1 m til kors i en rund jordfast stein (86) og samme retn. 51,7 m til røys (87), retn. 52^g, 86,9 m til kors i fjell (88) og samme retn. 57,8 m til røys (89) ved en steinblokk. Grensa fortsetter i retn. 48^g, 93,5 m til røys (90), 50^g, 80,7 m til kors i en bergpall (91), retn. 52^g, 28,7 m til do. (92) og samme retn. 83,2 m til røys (93) hvorfra grensa går i retn. 57^g over Skrubbedalen, 50,5 m til kors i loddrett fjell (94) på nordøstre side av en bekk, samme retn. ca. 24,- m til kors i en hvit jordfast stein (95) oppe på åsen og samme retn. 26,- m til røys (96). Herfra går grensa i retn. 75^g, 24,6 m til kors i fjell (97), retn. 82^g, 18,2 m til røys (98) nede i lia, retn. 61^g, 35,5 m til røys (99) i myrkanten under en ur, samme retn. 75,9 m til røys (100) og samme retn. 63,5 m til røys (101), retn. 66^g, 28,7 m til røys (102), retn. 65^g, 19,7 m til røys (103), retn. 68^g, 59,5 m til kors i stor stein (104), retn. 65^g, 64,8 m til røys (105) og endelig i retn. 67^g, 28,- m til vinkelrøys (106) i grensa mot gnr. 94, bnr. 7 i Sauherad.

- 10 -

10. grenselinje - mellom gnr. 80, bnr. 9, eier Arne Grivi på nordvestre side og gnr. 80, bnr. 8, eier Ingeborg Fennefoss' bo på motsatte side.

Grensa begynner i kors i fjell (55) i grensa mot gnr. 80, bnr. 1 og går i retn. 56^g, 26,3 m til røys (107) og samme retn. 27,6 m til kors i fjell (108), retn. 57^g, 24,7 m til røys (109) og samme retn. 61,5 m til do. (110), retn. 65^g, 43,7 m til røys (111) og samme retn. 53,5 m til kors i fjell (112), retn. 68^g, 46,5 m til røys (113) og samme retn. 26,5 m til røys (114), retn. 66^g, 28,9 m til røys (115) og retn. 67^g, 75,5 m til kors i stor steinblokk (116) ("Den tredje møtesteinen") og samme retn. 58,- m til røys (117). Herfra går grensa i retn. 55^g, 64,9 m til røys (118), samme retn. 52,5 m til do. (119) og samme retn. 47,3 m til røys (120) ved Husmannskåsa. Grensa går videre i retn. 47^g, 50,7 m til kors i en flat steinblokk (121) under lia og samme retn. 56,7 m til røys (122) oppe på åsen, retn. 53^g, 91,2 m til kors i slett fjell (123) og retn. 60^g, 37,5 m til røys (124) og samme retn. 81,- m til do. (125) oppe på åsen. Herfra går grensa i retn. 51^g, 64,8 m til røys (126), retn. 32^g, 26,2 m til røys (127) og samme retn. 44,- m til kors i fjell (128), retn. 53^g, 60,- m til kors i fjell (129) og retn. 55^g, 26,5 m til røys (130) og samme retn. 46,2 m til kors i fjell (131) hvorfra grensa går i retn. 60^g, 56,- m til kors i loddrett fjell (132), samme retn. 8,5 m til røys (133) oppe på en ås, samme retn. 45,5 m til røys (134) og samme retn. 69,6 m til røys (135) og retn. 61^g, 43,- m til røys (136) oppe på åsen. Grensa går videre i retn. 45^g, 42,- m til kors i en flat steinhelle (137) oppe på brotet, samme retn. 34,- m til røys (138) og samme retn. 36,- m til røys (139) i nedre kant av en ur, retn. 51^g, 40,5 m til kors på en stor steinblokk (140), samme retn. 26,3 m til kors i en lav steinhelle (141) i ura og samme retn. 25,5 m til røys (142) og retn. 45^g, 38,5 m til røys (143), samme retn. 102,9 m over myra til røys (144) og samme retn. 34,5 m til røys (145). Herfra går grensa i retn. 39^g, 48,6 m til røys (146) og samme retn. 20,5 m til do. (147), retn. 61^g, 39,5 m til røys (148), retn. 62^g, 24,- m til do. (149), retn. 67^g, 26,- m til røys (150), retn. 64^g, 26,4 m til røys (151) og samme retn. 39,- m til do. (152) og endelig i retn. 66^g, 52,9 m til røys (153), samme retn. 31,8 m til do. (154), samme retn. 14,2 m til kors i slett fjell (155) og videre samme retn. 0,7 m til gammel røys (156) i grensa mot gnr. 94, bnr. 7 i Sauherad.

- 11 -

III. Grensa mellom 80/3 og 80/13, Gunleik Norheim og 80/10,
Olav T. Kleppe fra Løkjedalsbekken til herredsgrensa
mot Sauherad.

11. grenselinje - mellom gnr. 80, bnr. 3, eier Gunleik Norheim
på sydøstre side og gnr. 80, bnr. 10, eier
Olav T. Kleppe på motsatte side.

Grensa begynner i grensa mot gnr. 80, bnr. 6, eier Kittil Valen og er beliggende midt i Løkjedalsbekken. Punktet er beskrevet i grensesak 7/46 for Aust-Telemark jordskifterett, sluttet 30. mai 1954 som 1. og 2. grenselinjes begynnelsespunkt. Fra grensas utgangspunkt i Løkjedalsbekken går grensa i nordøstlig retning 8,- m til midt i en traktorveg hvorfra grensa går midt etter nevnte traktorveg oppover (nordøstover) ca. 270,- m hvor grensa forlater traktorvegen og går i retn. 73^g, 30,- m til røys (157) ca. 2,5 m på nedre side av traktorvegen. Fra røys (157) går grensa i retn. 73^g, 19,3 m over Tverrbekken til røys (158), retn. 85^g, 28,9 m til do. (159), retn. 45^g, 39,- m over en traktorveg til røys (160), retn. 7^g, 60,- m over en annen traktorveg til røys (161) og retn. 5^g, 71,5 m til røys (162). Herfra går grensa videre i retn. 27^g, 26,9 m til røys (163), retn. 24^g, 36,- m til do. (164), retn. 54^g, 44,5 m til do. (165), retn. 94^g, 27,5 m til røys (166), retn. 92^g, 55,2 m til røys (167), retn. 97^g, 27,1 m til røys (168) og retn. 52^g, 50,- m til kors i jordfast stein (169) i grensa mot gnr. 80, bnr. 13.

12. grenselinje - mellom gnr. 80, bnr. 13, eier Gunleik Norheim på sydøstre side og gnr. 80, bnr. 10, eier Olav T. Kleppe på den motsatte side.

Grensa begynner i grensemerke (169) og går i rett linje og retn. 34^g, 60,- m til røys (170), 63,- m til do. (171), 62,9 m til do. (172), 57,4 m til do. (173) og 38,9 m til røys (174). Grensa går videre i retn. 12^g, 63,- m til røys (175), retn. 40^g, 28,1 m til do. (176), retn. 56^g, 51,4 m til do. (177), retn. 65^g, 77,5 m til røys (178) på en bakkekant, retn. 66^g, 32,6 m til røys (179) under en bakke og samme retn. 41,- m til do. (180) i bakken og retn. 107^g, 33,5 m til kors i fjell (181). Herfra går grensa i retn. 55^g, 60,- m til kors i rund stein (182) og samme retn. 51,- m til røys (183) på en bergrygg, retn. 72^g, 51,6 m til røys (184) og endelig i retn. 67^g, 70,4 m til kors i fjell (185) og samme retn. 0,6 m til

- 12 -

gammel røys (186) i grensa mot gnr. 94, bnr. 6 i Sauherad.

De oppgitte retninger er magnetiske. Sirkeldeling 400^s.
Avstandene er tilnærmet horisontale mål.

1. grenselinje er fastsatt ved kjennelse. De øvrige grenser
har ikke vært omtvistet.

.....

Saka trer i kraft den 18. aug. 1973.

Saka ble deretter kunngjort ved opplesing av rettsboka.

Til stede var: Arne Grivi og Kittil Valen.

Rettens formann gjorde rede for ankereglene.

På forespørsel fremkom ingen bemerkninger mot forhandlingene
eller protokollasjonen.

Retten hevet den 18. juni 1973.

Johs. Flatland (s) Bjørn Vegum (s) Knut Skoe (s)

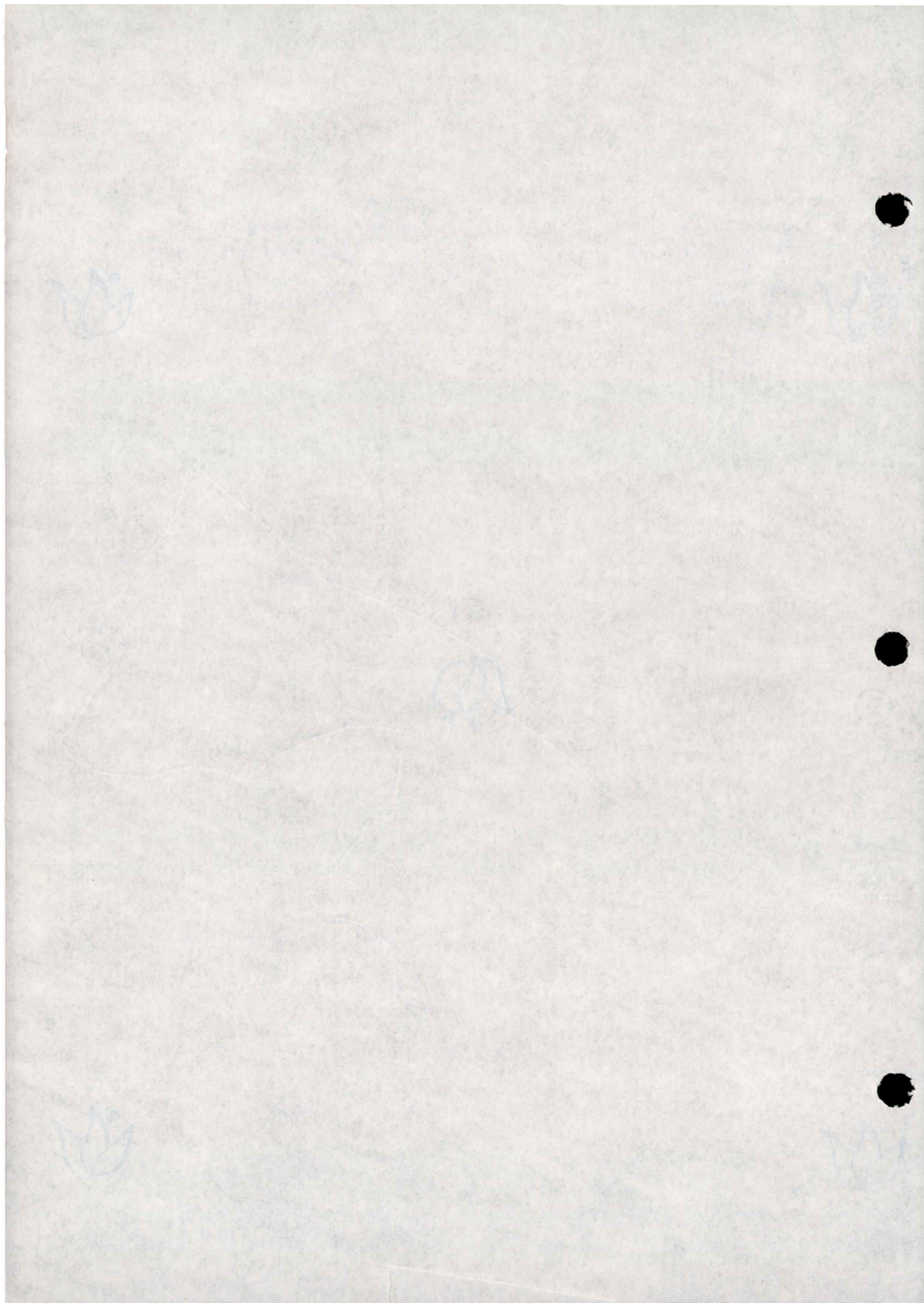
Rett avskrift attesteres:

Anmerkes på gnr. 79, bnr. 6 og 8,

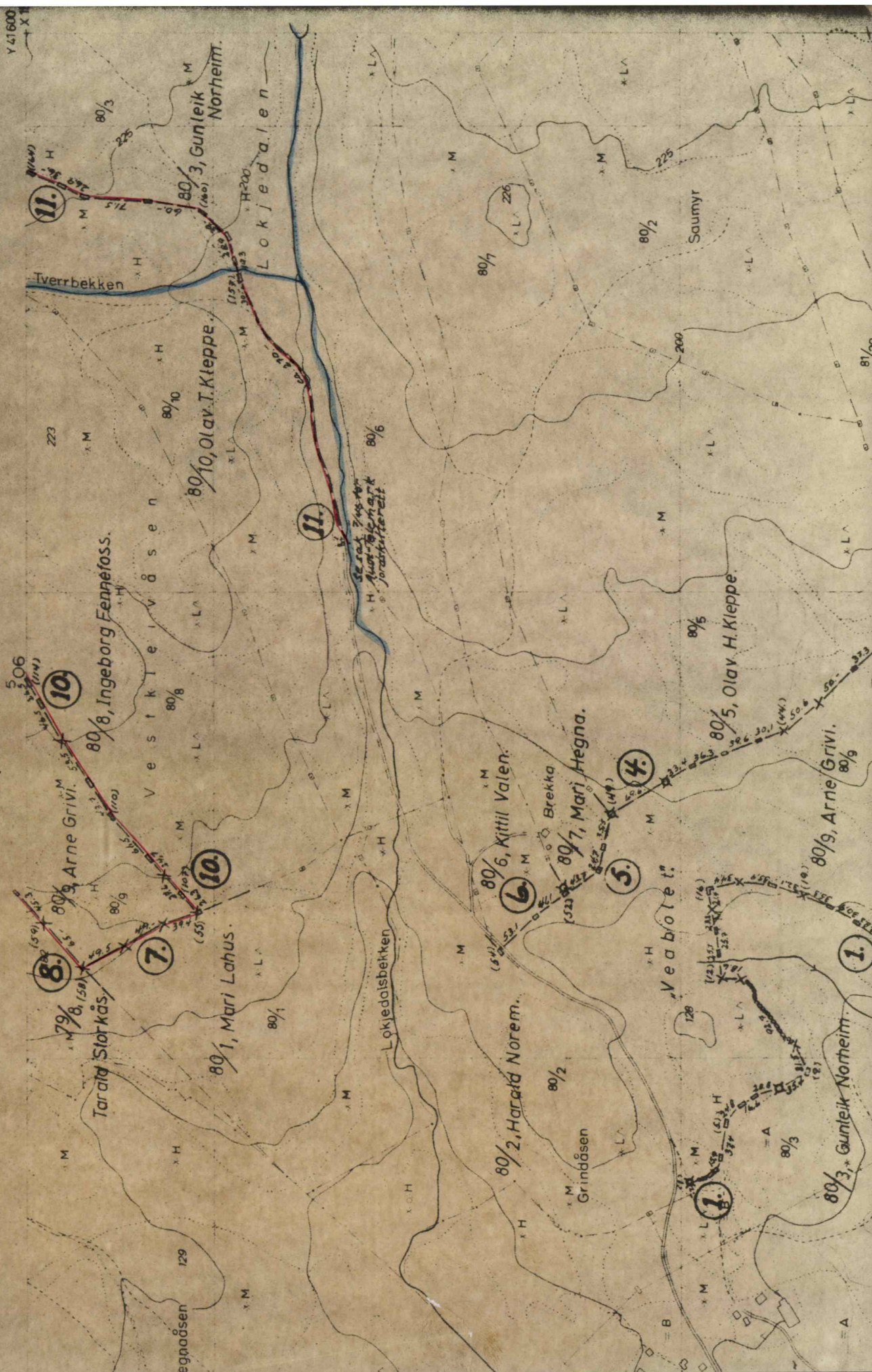
" " " 80, " 1, 3,
4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 13 og
gnr. 81, bnr. 20,
alle i Nome herred.

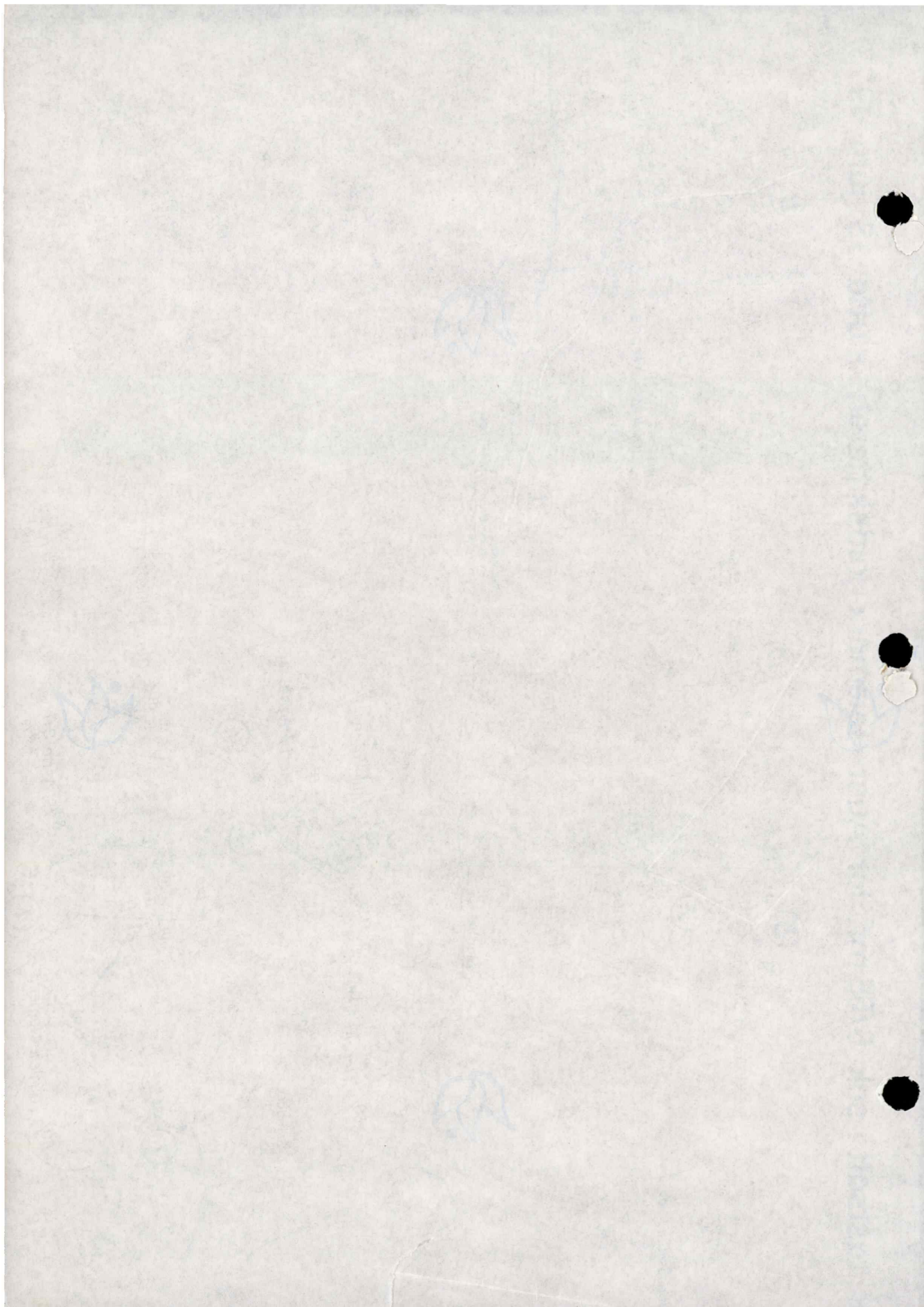


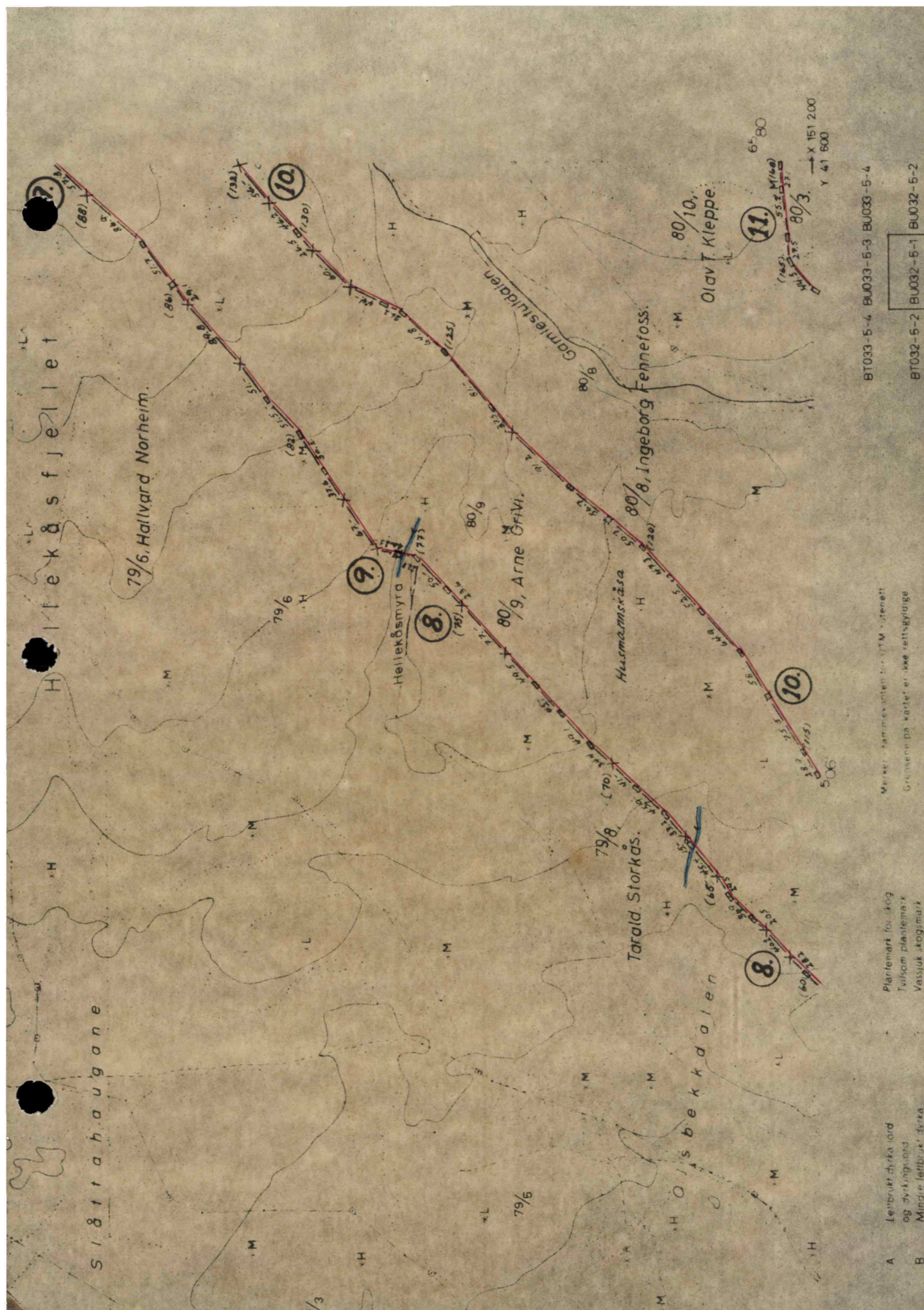


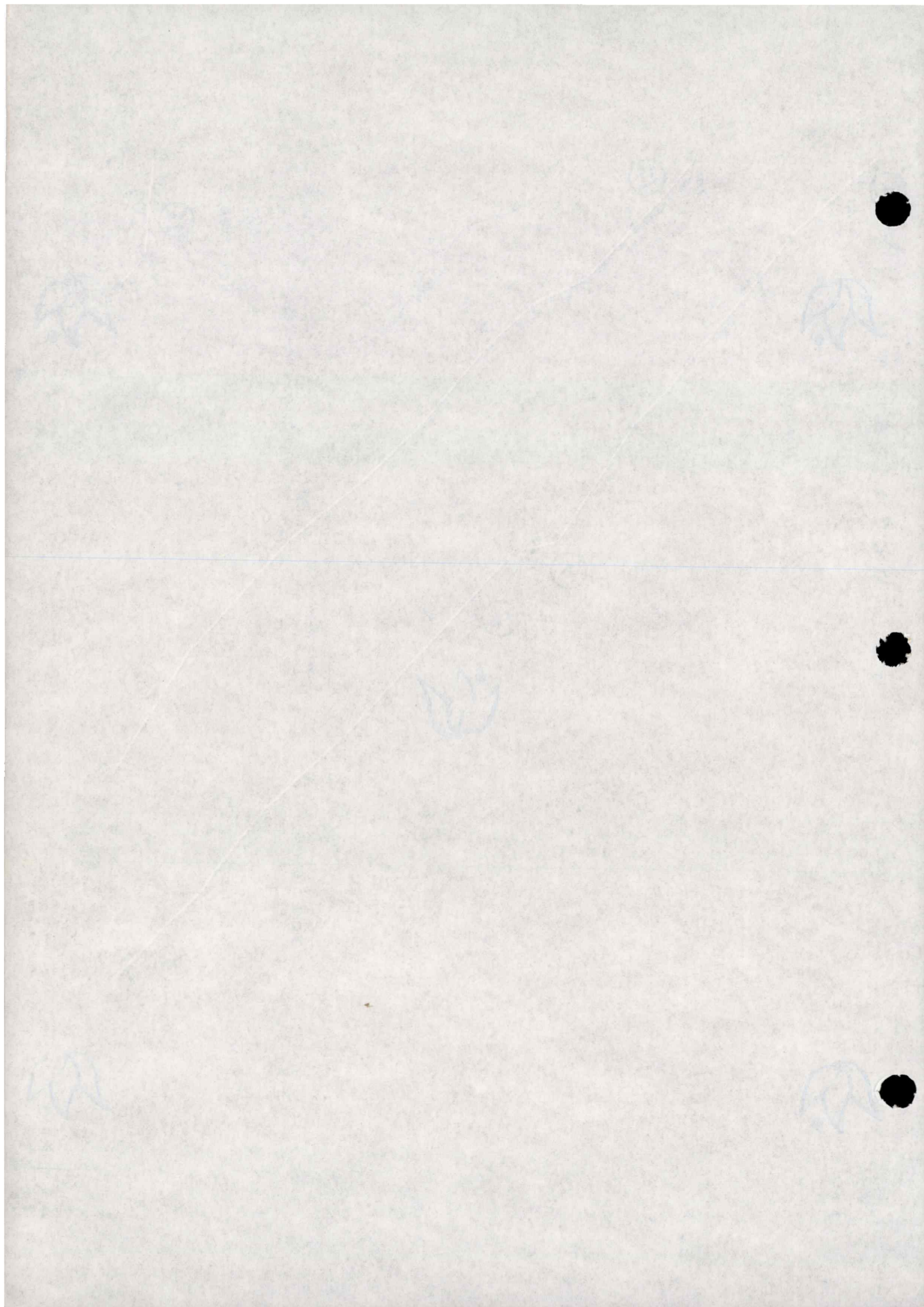


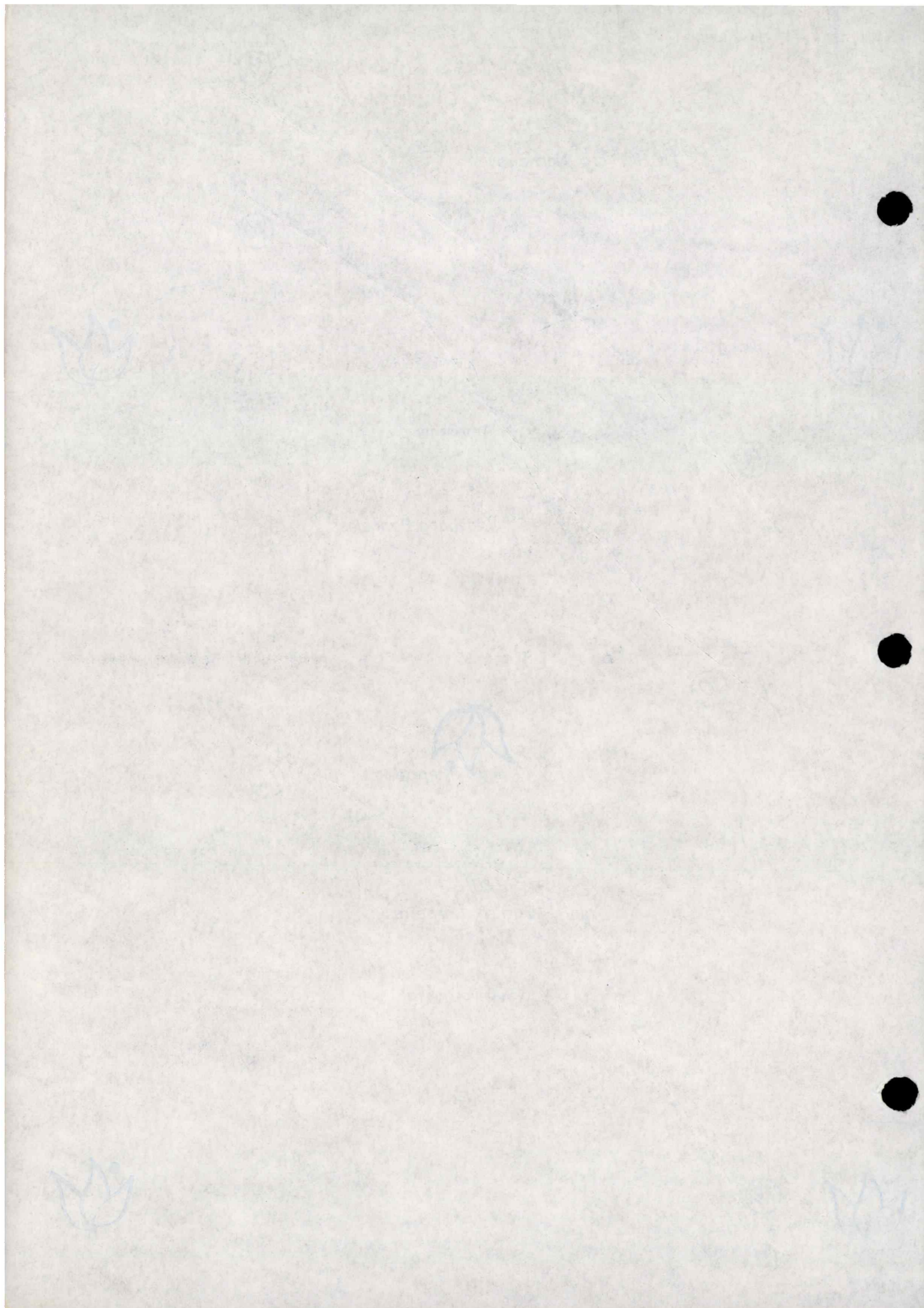
er fastsatt i sak 6/65 mfl. for Aust-Telemark jordskifterett, slutta 18. juni 1973.











Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00252918	20.05.2026	330260025

Ident

1953/292/32

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

EKSTRAKTUTSKRIFT

av rettsbok nr.18 for utskiftingsformannen i Telemark samt rettsbok nr.2 og 3 for jordskiftedommeren i Aust-Telemark & forsåvidt etterstående angår.

Avskrift av dagbok nr. 292/19 53
Vedlegg til
Nedre Telemark sorenskriver 28/2

År 1950, den 25.april, ble ~~jxx~~ utskiftingsrett satt på gården Norem, gnr.11, bnr.2 i Lunde herred i Olav Norems hus.

Rettens formann: utskiftingsformannen i Nedre Telemark, L. Strand.

Utskiftingsmenn: Rollev Sveneseid og forretningsfører Martinus Tyri, Lunde.

.....

Saken gjeller: Løpenr.332, sak nr. 1/1941

En under 7/1-1941 av ing Olav Norem forlangt offentlig grenseoppgangsforretning for gnr.11, bnr.2 i Lunde.

.....

Frammøtt var:

For gnr.11, bnr.2 møtte eieren ing. Olav Norem.

" " 11, " 1 " " Hans Norheim, der også møter for G.N. Grivi ifølge skriftlig fullmakt datert 17/4 d.å.

Videre var tilstede: R. Lia, Gjermund, Stensrød, Torstein Kleppe, Gunnar Norheim, for Olav Bergan møtte sønnen Thorvald Bergan uten skriftlig fullmakt, for Kari Valen møtte hennes sønn Kittil K. Valen ifølge skriftlig fullmakt. De øvrige var fraværende uaktet varsel var gitt.

.....

Besluttet.

Den forlangte grensegangsforretning over gnr.11, bnr.2, Norem i Lunde mot tilstøtende naboeiendommer tillegges fremme overensstemmende med utskiftingslovens § 103.

.....

- 2 -

Rettsboken utlaes derpå til ettersyn overensstemmende med utskiftingslovens § 25.

Utskiftingsmennene likeså litt som noen av partene som var tilstede hadde på forespørsel noe å bemerke ved det forhandlede eller protokollerte.

Retten hevet.

Marth. Tyri.
(sign.)

L. Strand.
(sign.)

Rollev Sveneseid.
(sign.)

År 1952, den 14.mai, ble jordskifterett satt på gården Norem gnr.11, bnr.2 i Lunde herred i ingeniør Olav Norems hus.

Rettens formann: jordskiftedommer Lorentz Rygg.

Jordskiftemenn: forretningsfører Martinus Tyri og gårdbruker Ingebrigt Gothi.

.....
Behandlet ble:

Sak nr.1/1941.

Den færa 25.april 1950 utsatte grensegangsforretning for gården Norem, gnr.11, bnr.2 .

Fremmøtte parter:

Hans Myrland, der møter for ing.Olav Norem, for G. N. Grivi møter Arne Grivi, R. Lia, for Kittil Ambrosen Aarnes møter Olav Ambrosen Aarnes ifølge skriftlig fullmakt av 13.mai d.å., for Olav Bergan møter sønnen Torstein Bergan, Kittil Valen møter for sin mor Kari Valen, Torstein Kleppe, Hans Norheim, Ole G. Norheim der oppga å ha blitt eier av ~~sine~~ sin fars tidligere eiendom, gnr. 11, bnr.3, Gunleik Norheim, eier av gnr.11, bnr.13 der er utskilt fra bnr.3.

Gjermund Stensrud og Nils Norheim er varslet, men møter ikke .

.....
De på kartet avlagte grenser samt den forløpige beregnede reguleringsplan ble gjennomgått med partene. Ingen av de møtende ..

- 3 -

hadde noe å bemerke til kartets utvisende.

Retten sammen med partene deretter foretok befaring i marka hvorunder den beregnede delingsplan ble forevist. Det ble bestemt å foreta endel mindre forandringer i den foreslåtte regulering. De innmålte grenser ble overalt anerkjent av partene.

Den nordre grense for skogstykket Svarvadokka mellom gnr.11, bnr.2 og 1 var partene ikke enige om. Uenigheten gjelder 2 røys-er omtrent midt på linjestrekningen. Det bevirker at et mindre areal på ca. 1,3 dekar blir omtvistet. Partene henstilte til retten å treffe avgjørelse av denne tvist uten at de kunne føre noe nærmere bevis. Etter besiktigelse av røysene fant retten at den søndre røys som er påvist av Hans Norheim ikke kan være noen gammel delerøys. Den skiller seg avgjort ut fra de andre røys-er og må være kommet på et langt senere tidspunkt. enn da grenselinja ble oppsatt.

Retten besluttet derfor enstemmig at nevnte røys som er påvist av Hans Norheim blir å forkaste. Grenselinja skal deretter følge den av ing. Norem påviste linje som er avlagt på kartet som den nordre grenselinje.

.....

Protokollen opplest.

Tilstede var: Hans Myrland. De øvrige parter forlot retts-møtet etter befaringen. Ingen hadde noe å bemerke.

Retten hevet.

Lorentz Rygg.
(sign.)

Marth. Tyri.
(sign.)

Ingebret Gothi.
(sign.)

År 1952, den 18.november, ble jordskifterett. atter satt på gården Norem, gnr.11, bnr.2 i Lunde herred i ing. Olav Norheims hus.

Rettens formann: jordskiftedommer Lorentz Rygg.

Jordskiftemenn: Ingebret Gothi og Martinus Tyri.

- 4 -

Behandlet ble:

Sak nr. 1/1949

& Fortsatt behandling av den under 25.april 1950 påbegynte grensegangsforretning på gården Norem, gnr.11, bnr.2 i Lunde herred, denest utsatt fra 14.mai d.å.

Siden forrige rettsmøte er all de grensestrekninger ~~xxx~~ hvorover grensegangsforretning er forlangt, avmerket på reglementsmessig måte.

Herfor gis sådan

Grensebeskrivelse.Grindåsen.

1.grenselinje - grensa mellom gnr.11, bnr.2 og bnr.3, begynner i merkestein nr.(1) i grensa mot bnr.1, går derfra i retning 182^g, 37,2m. til do.(2) og samme retning 14,5m. til kors i en jordfast stein (3) i søndre kant av skogsvegen, hvor linja vinkler og går i retning 89^g, 14,4m. til merkestein (4) også i vegkanten.

2.grenselinje - grense mellom gnr.11, bnr.2 på nordvestre side og bnr.9 på motsatte side begynner i merkestein nr.(4) og fortsetter i retning 89^g, 46,1m. til do.(5), derfra i retning 81^g, 73,3m. til kors i et flatt berg i vegen (6), samme retning 71,1m. til røys (7) på søndre side av vegen, derfra i retning 44^g, 62,4m. til kors i jordfast stein (8) på nordre side av vegen, samme retning 72,6m. til røys (9). Det bemerkes at bnr.9^s fellesgrense med bnr.2 opphører ved en veg som tar av til høyre 14 m. nedenfor merkerøys (9).

3.grenselinje. - grense mellom bnr.2 og bnr.6 - begynner i et vegkryss 14 m. nedenfor merkerøys (9), går i retning 44^g, 25,7m. fra merkerøys (9) til merkerøys (10), her bøyer grenselinja og går i retning 89^g, 58,5m. til do.(11), samme retning 53.-m. til do.(12) og 50,5m. til kors i jordfast stein (13) i grensa mot bnr.10.

- 5 -

4.grenselinje - grense mellom bnr.2 og bnr.10 - utgår fra kors i jordfast stein (13) i retning 384° , 34,1m. til røys (14), samme retning 33,7m. til røys (15) på søndre side av elva og samme retning 24,7m. til vinkelrøys (16) i grensa mot bnr.1.

5.grenselinje - grensa mellom bnr.2 og bnr.1 - utgår fra vinkelrøys (16) i retning 310° , 20,2m. til kors i en steinblokk (17) og samme retning 19,2m. til kors i jordfast stein (18), derfra utover en bratt bakke i retning 282° , 31,9m. til kors i fjellvegg (19) under fossen. Herfra og nedover i ca. 280 m. går grensa etter elva hvoretter grensa tar ut fra elva i retning 372° , 8.-m. til røys (20), samme retning 26,3m. til do.(21), 42,6m. til do. (22), 41,5m. til do.(23) og 31.-m. til do.(24) hvor linja vinkler og går i retning 268° , 11,9m. til røys (25) i søndre kant av en bekk.

6.grenselinje - grense mellom bnr.2 og bnr.6 - Fra merkerøys (25) og nedover ca.120 m. følger grensa bekken til den faller ut i elva.

7.grenselinje - grense mellom bnr.2 og bnr.1. Fra bekkens utløp i elva følger grensa elva oppover ca. 90.-m. til nedsatt merkestein (26) 2m. syd for en bøy i elva, hvorfra grensa går i retning 170° , 39.-m. til merkestein ved leet ovenfor vegen (27), derfra i retning 172° , 49.-m. til do.(28) hvor linja vinkler og går i retning 263° , 55,7m. til røys (29) og 8.-m. til enden av et steingjerde. Grensa følger deretter et oppsatt steingjerde 32,5m. Fra den vestre ende av steingjerdet fortsetter grensa i retning 201° , 30,5m. til røys (30) og endelig i retning 183° , 43,8m. til merkestein (1) i 1.linjes begynnelsespunkt.

Sudheia.

1.grenselinje - grense mellom gnr.11, bnr.2 og bnr.5 - begynner i merkerøys (1) ved et vegkryss hvorfra linja går i retning 234° , 39.-m. til røys (2), samme retning 33,8m. til do.(3), 62,3m. til do.(4), 41,2m. til do.(5), 39,8m. til do.(6) og 27,5m. til do.(7),

- 6 -

herfra går grenselinja i retning 221° , 34,5m. til røys (8) og 30,4m. til kors i berg (9) med vinkelrøys i grensa mot gnr.12, bnr.1.

2.grenselinje - grensa mellom gnr.11, bnr.2 og gnr.12, bnr.1 - begynner i sist beskrevne merkepunkt nr.(9) og går derfra i retning 87° , 51,4m. til kors i en flat, jordfast stein (10), samme retning 16,8m. til røys (11), 64,4m. til do.(12) og 46,1m. til do. (13), ~~herfra~~ i retning 88° , 47.-m. til røys (14) like ved kanten av en liten bekk, derfra i retning 86° , 45,8m. til do.(15), retning 94° , 49,6m. til do.(16) på nordre side av bekken, retning 93° , 34.-m. til do.(17), retning 90° , 70.-m. til do.(18), retning 76° , 37,4m. til do.(19) like ved en vinterveg og samme retning 21.-m. til do.(20) i sydvestre hjørne av myra. Herfra i retning 88° , 46.-m. til kors i berg (21), samme retning 30,7m. til røys (22) og 40,8m. til kors i berg med røys (23), derfra i retning 87° , 43,4m. til do.(24), retning 83° , 69,2m. til røys (25) 4m. nord for en stor steinblokk, retning 80° , 61,1m. til røys (26) og samme retning 42,6m. til kors i berg med røys (27), retning 89° , 41,5m. til kors i berg (28) og 47,5m. til røys (29), retning 84° , 24,8m. til kors i berg (30) og 48.-m. til kors i berg med røys (31) retning 97° , 57.-m. til røys (32) og 63.-m. til do.(33) på en bergkulle. Herfra i retning 103° , 81,4m. til kors i berg (34) og 47.-m. til røys (35), retning 112° , 43.-m. til kors i berg (36) og 28.-m. til røys (37) og endelig i retning 118° , 37,5m. til vinkelrøys (38) i grensa mot gnr.96, bnr.6 i Sauherad.

3.grenselinje - grense mellom gnr.11, bnr.2 i Lunde og Årnes, gnr.96, bnr.6 i Sauherad - begynner i merkerøys (38) i foregående grenselinjes endepunkt, går derfra i retning 1° , 25.-m. til røys (39) og samme retning 33,9m. til do.(40), derfra i retning 12° , 27,8m. til røys (41), 22,3m. til do.(42) og 26,8m. til do.(43), derfra i retning 389° , 27,8m. til røys (44) nede i dalen i grensa

- 7 -

mot gnr.11, bnr.11.

4.grenselinje - grense mellom gnr.11, bnr.2 og bnr.11 - begynner i merkerøys nr.(44) i foregående linjes endepunkt, går derfra i retning 307^g, 44,5m. til røys (45), samme retning 51,7m. til kors i stor, flat stein (46), herfra i retning 310^g, 53,9m. til merkerøys (47), retning 302^g, 23,7m. til do.(48), retning 296^g, 37.-m. til do.(49), samme retning 38.-m. til do.(50), 51,8m. til kors i en stor stein (51), 37,6m. til røys (52), ~~herfra i retning 280^g, 54,1m. til røys (54), 42,7m. til do.(55), 65,2m. til do.(56), 74,5m. til do.(57), 30,7m. til kors i berg med røys (58), 48.-m. til røys (59) og 28,6m. til kors i berg (60), videre i retning 296^g, 73 m. til røys (61).~~ Det bemerkes at bnr.11^s fellesgrense med bnr.2 opphører ca. 13 m. ovenfor merkerøys (61)

5.grenselinje - grense mellom gnr.11, bnr.2 og bnr.7 - begynner i det samme punkt som bnr.11 opphører ca 13 m. ovenfor merkepunkt nr.(61), grense fortsetter fra røys (61) i retning 296^g, 39,6m. til røys nr.(62), derfra i retning 348^g, 16.-m. til røys ~~(63)~~ (63), 49,7m. til do.(64), 18,3m. til kors i berg (65) og 51.-m. til vinkelrøys (66), hvorfra grenselinja fortsetter i retning 280^g, 37,5m. til røys (67), 41,6m. til kors i berg med røys (68), 52.-m. til røys (69), 38,5m. til kors i berg (70), 42,3m. til røys (71), 40,8m. til do.(72) og 44.-m. til vinkelrøys (1) i utgangspunktet av 1.grenselinje.

Svarvadokka.

1.grenselinje. - grense mellom bnr.2 og bnr.3 - begynner i røys (1) ved vestre kant av en veg, går derfra i retning 141^g, 36,5m. til do.(2), samme retning 36.-m. til do.(3), derfra i retning ~~131^g~~ 131^g over en bekkedal 28,4m. til røys (4), samme retning 24,7m. til do.(5) og 33,7m. til do.(6), derfra i retning 121^g, 40,8m. til kors i ~~en hengside med oppsatt røys nedemunder~~ berg (7), samme

- 8 -

retning 29.-m. til kors i en bergside med oppsatt røys neden -
under (8) og 53,8m. til kors i en stor stein med oppsatt røys (9).

2.grenselinje. - grense mellom bnr.2 og bnr.~~13~~ 13 - utgår fra
merkerøys nr.(1) ved vegen, går derfra i retning 68^g, 32,5m. til
røys (10) og samme retning 27.-m. til do.(11). Derfra i retning
47^g, 28,6m. til kors i en bergside under et bratt ufs (12), sam-
me retning 4,1m. til røys (13) oppe på bergufset og 22.-m. til
nedsatt stein ihugget vinkelmerke (14) i grensa mot bnr.1.

3.grenselinje - grense mellom bnr.2 og bnr.1 - utgår fra sist
beskrevne merkepunkt nr.(14), går derfra i retning 140^g, 13.-m.
til røys (15), samme retning 29,5m. til kors i stor steinblokk
(16), 35,5m. til røys (17) og 35.-m. til do.(18), derfra i retn-
ing ~~168~~ 168^g, 27,2m. til røys (19), samme retning 41.1m. til
kors i berg (20), derfra i retning 171^g, 42,8m. til røys (21) og
37,3m. til kors i stor stein nr.(9), endepunkt av 1.grenselinje.

Retningene er angitt i forhold til magnetisk nord, sirkel-
deling 400^g. Avstandene er horisontale mål.

De foran beskrevne grenser er under grenseavmerkingen på en-
kelte strekninger regulert slik at grensene har fått et mere
rettlinjet forløp. Den standskog som ved reguleringen har gått
i bytte skjønnes å falle noenlunde likt på de forskjellige eiere
slik at det ikke blir noen utjevning i standskogmellomlaget.
Standskogen bestemtes derfor å følge de nye eiere etter de av-
merkede grenser.

De gamle drifts- og tømmerveger forbeholdes enhver eier til
bruk som før.

.....
Foran beskrevne grensegangsforretning der vedkommer: Gnr.10,
bnr.6, gnr.11, bnr.1,2,3,5,6,7,9,11 og 13, gnr.12, bnr.1 i Lunde
herred og gnr.96, bnr.6 i Sauherad trer i kraft under tvang etter

loven 19.januar 1953. *Torelinjen ble deretter forkynnet ved opplesning
av protokollen tirsdag den 18. november 1952.*

- 9 -

Partene var på forhånd gjort kjent med tid og sted for kunngjørelsen.

Tilsede var; For ing. Norheim møtte Hans Myrland, Hans Norheim, Gjermund Stensrød, Gunleik Norheim, R. Lia, Torstein Bergan møter for sin far Olav Bergan, for Kittil Årnes møter Ole Årnes.

Partene ble gjort kjent med jordskiftelovens regler for påanke.

Hverken jordskiftemennene eller de møtende parter hadde noe å bemerke til forhandlingene eller det protokollerte.

Retten hevet den 18.november 1952.

Lorentz Rygg.
(sign.)

Mart.Tyri.
(sign.)

Ingebret Gothi.
(sign.)

Rett utskrift bekreftes.

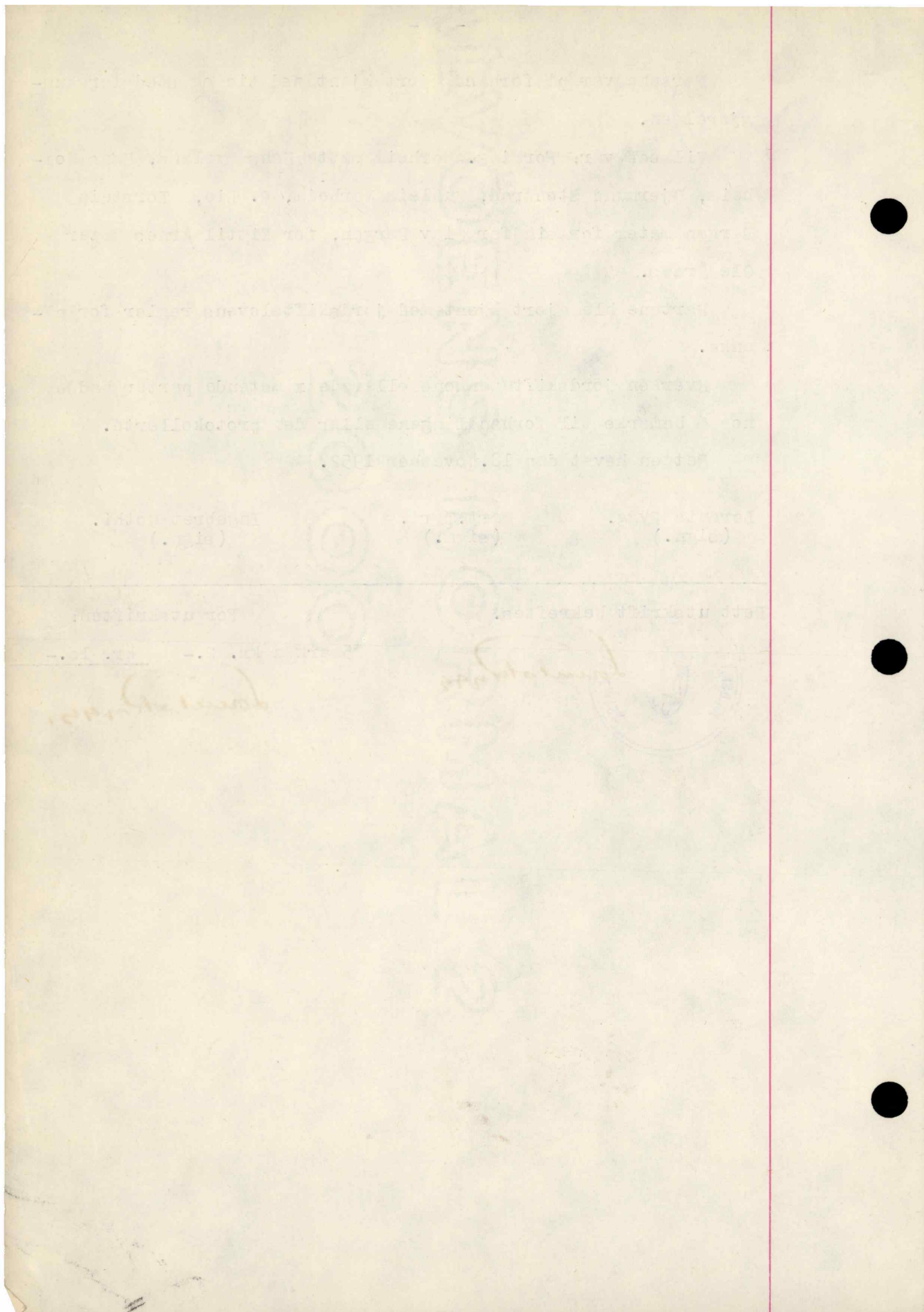
For utskriften:

5 ark a kr. 2.- kr. 10.-



Lorentz Rygg

Lorentz Rygg



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00252919	20.05.2026	330260025

Ident

2020/3117394/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

**NEDRE TELEMARK JORDSKIFTERETT**

Dok 244

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSSDoknr: 3117394 Tinglyst: 02.10.2020
STATENS KARTVERK

Vår referanse

18-085982REN-JSKI

Dato

30.09.2020

Tinglysing - 18-085982REN-JSKI LØKEDALSVEGEN

Vi sender tinglygingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Nome (3816)	80	1
Nome (3816)	80	2
Nome (3816)	80	3
Nome (3816)	80	5
Nome (3816)	80	6
Nome (3816)	80	7
Nome (3816)	80	8
Nome (3816)	80	9
Nome (3816)	80	10
Nome (3816)	80	11

Rett kopi bekreftes
Mls

Vi ber om å anføre at saken gjelder ``Bruksordning for Løkedalsvegen``.

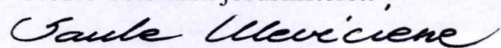
Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Bedriftsnr. 974730995
Nedre Telemark jordskifterett
Postboks 2856, 3702 SKIEN

Med hilsen

Nedre Telemark jordskifterett



Saule Uleviciene

førstekonsulent, tlf. 33202032

Vedlegg: Tinglysingsutdrag og to jordskiftekart med gjenpart

**NEDRE TELEMARK JORDSKIFTERETT**

Bedriftsnr. 974730995

Tinglysingsutdrag

Sak: 18-085982REN-JSKI LØKEDALSVEGEN
Gnr.: 80
Kommune: Nome
Saken gjelder: Regler om sambruk (bruksordning)

Avsluttet ved jordskifteretten: 11.06.2020

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

KJENNELSE OG JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 11.06.2020

Sted: Nedre Telemark jordskifterett i Skien

Sak: 18-085982REN-JSKI LØKEDALSVEGEN

Saken gjelder: Bruksordning for vei med fastsetting av vedtekter etter jordskifteloven §§ 3-8 og 3-10

Rettens leder: Jordskiftedommerfullmektig Eirik Maraz Braathen

Teknisk utreder: Overingeniør Harald Skarboe

Til behandling:

1. Kjennelse om habilitet
2. Bruksordningsregler for Løkedalsvegen
3. Saklig og geografisk avgrensning av saken
4. Fastsettelse og fordeling av jordskiftekostnader
5. Avsluttende bestemmelser

Parter	Kommune	Gnr.	Bnr.
Hans Kristian Norheim Lahus	Nome (3816)	80	1
Harald Anders Norem	Nome (3816)	80	2
Inger Hilde Kjøk	Nome (3816)	80	3
Halvard Kleppe	Nome (3816)	80	5
Kristen Olav Valen	Nome (3816)	80	6
Stine Hegna Kjeldal	Nome (3816)	80	7
Per Fennefoss	Nome (3816)	80	8
Bjørn Kaasa	Nome (3816)	80	9
Thoralf Rønningen	Nome (3816)	80	10
Mary Lundes dødsbo ved Jørgen Lunde	Nome (3816)	80	11

1. Kjennelse om habilitet

Denne kjennelsen gjelder spørsmålet om landskonsulent i skog, Svein Bakka er inhabil.

.....
.....

Slutning:

Landskonsulent Svein Bakka er ikke inhabil.

2. Bruksordningsregler for Løkedalsvegen

Jordskifteretten avsa slik

jordskifteavgjørelse:

Denne jordskifteavgjørelsen gjelder en bruksordning med fastsetting av vedtekter og andelsfordeling for veilaget Løkedalsvegen i Nome kommune, jf. jordskifteloven §§ 3-8 og 3-10, og er den endelige jordskifteløsningen i saken, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd.

.....
.....

Slutning:

1. *Veglaget Løkedalsvegen etableres. Vedtektene for laget fastsettes som beskrevet nedenfor.*
2. *Hans Kristian Norheim Lahus oppnevnes til styreleder i veglaget, og har ansvaret for å innkalle til første årsmøte som skal holdes innen 31. desember 2020. Samtidig oppnevnes Per Fennefoss til vararepresentant. På årsmøtet 2020 skal det kun velges kasserer og sekretær for to år. På årsmøtet 2021 skal det velges ny styreleder og vararepresentant for to år.*

VEDTEKTER FOR LØKEDALSVEGEN VEGLAG

§ 1. VEGEN

Løkedalsvegen veglag, heretter kalt veglaget, omfatter skogsbilvegen fra Fylkesvei 104 i Nome kommune til felles vendehammer og velteplass ved Tverrbekken. Vegen er delt inn i to parseller, der parsell 1 går fra Fylkesvei 104 til bommen i nærheten av grensen mellom gnr. 80 bnr. 2 og 10. Parsell 2 går fra bommen til enden av veien ved Tverrbekken.

Vegområdet til vegen er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp pluss en meter – og uansett to meter utenfor vegens skuldre. Møteplasser, snuplasser, parkeringsplasser og vendehammer på parsell 1 og 2 tilhører vegen.

Vegområdet er merket med «Parsell 1» og «Parsell 2» på kart utarbeidet i jordskiftesak 18-085982REN-JSKI.

§ 2. ANSVAR

Veglaget er et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med eierandelene i § 5, jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 3. RÅDIGHET OVER VEGEN

Eierskapet til vegen disponeres av medeierne i fellesskap etter eierandelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over vegen utøves av veglagets styre på vegne av veglaget.

Vegen ligger som en bruksrett på de eiendommer den går over.

§ 4. FORMÅL

Veglaget skal sørge for å opprettholde standarden på vegen ved vedlikehold og utbedring.

Veglaget kan foreta større tiltak på vegen som omlegging av vegen og standardheving.

Vegen skal tjene medeiernes interesser som adkomst til eiendommene.

§ 5. MEDEIERE

§ 5.1 Medeiere og eierandeler

Eier av eiendom som har eierandel, er medeier. Eiendommene har følgende andeler

Gnr./Bnr. (Kommune)	EIER	EIERANDEL
80/1 (Nome)	Hans Kristian Norheim Lahus	16,41 %
80/2 (Nome)	Harald Anders Norem	7,83 %
80/3 (Nome)	Inger Hilde Kjøk	17,58 %
80/5 (Nome)	Halvard Kleppe	5,04 %
80/6 (Nome)	Kristen Olav Valen	5,03 %
80/7 (Nome)	Stine Hegna Kjeldal	4,42 %
80/8 (Nome)	Per Fennefoss	16,31 %
80/9 (Nome)	Bjørn Kaasa	11,65 %
80/10 (Nome)	Thoralf Rønningen	11,36 %
80/11 (Nome)	Jørgen Lunde	4,37 %
Sum		100,0 %

Eierandelene følger eiendommene og kan ikke skilles fra disse. Medeierskapet er pliktig så lenge eiendom har behov for veg, ligger naturlig til vegen og ikke har annen vegadkomst.

Eierandelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i veglaget.

Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veglaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon og skade på vegen. Endret utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen – jf. § 15.2, skal meldes til styret så tidlig som mulig. Eierskifte og fradelinger skal meldes til styret senest innen tre uker fra eierskifte/fradeling er offisielt gjennomført.

Medeierne må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøte og styre.

§ 5.2 Endring av medeiere og eierandeler

Medeier kan søke om opphør av medeierskap når eiendom får annen vegadkomst. Årsmøtet avgjør søknaden. Opphør av medeierskap gir ikke krav på noen andel av veglagets formue.

Ved endring av utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen – jf. § 15.2, kan eierandelen endres. Årsmøtet avgjør om eierandelen skal endres ved slik endret bruk av vegen.

Fradelt ny eiendom blir medeier i veglaget når årsmøtet krever engangsvederlag etter § 14 og dette betales. Dersom den fradelte eiendommen ikke blir medeier, skal eiendommen likevel

kunne bruke vegen som adkomst mot betaling av bomavgift eller sesongavgift/årsavgift – jf. § 13.1.

Eier av eiendom som ikke er medeier, kan søke om å få bli medeier. Årsmøtet avgjør søknaden – se § 14 om betaling av engangsvederlag.

Eiendom med nytt medeierskap skal av årsmøtet gis en eierandel på samme grunnlag som eierandelene for de øvrige medeierne.

Totalrevidering av eierandelene kan gjøres dersom forutsetningene for gjeldende fordeling er endret vesentlig. Totalrevidering er ikke grunnlag for endring av tidligere fordeling av anleggskostnader.

§ 6. ÅRSMØTE

Årsmøtet er veglagets øverste myndighet. Samtlige medeiere har møterett på årsmøtet.

§ 6.1 Innkalling til årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes innen 1. mai.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig til styret innen 1. mars. Alle saker fremmet til behandling som sak i årsmøtet innen fristen, skal føres opp på sakslisten.

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje med minst fire ukers varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne. Sakslisten skal følge innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap og forslag til tiltaksplan med budsjett skal være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.

§ 6.2 Representasjon på årsmøtet

Medeierne har rett til å delta på årsmøtet.

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Ingen kan møte med mer enn to fullmakter. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Sameie som er medeier i veglaget, bør av hensyn til avstemminger være representert ved fullmakt til en representant for sameiet.

§ 6.3 Avstemmingsregler

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene under § 6.4 er vanlige årsmøtesaker, og skal være oppført i sakslisten.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

Ved avstemming og valg har hver medeier stemmerett i samsvar med sin eierandel, jf. § 5.1.

Vedtak som kun gjelder den enkelte parsell, gjøres ved at medlemmene stemmer i forhold til sine andeler i parsellen, jf. § 12.

Vedtak på årsmøtet blir avgjort med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte

stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 17. Stemmelikhet blir avgjort ved loddrekning.

Ved flere enn to alternative vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemmingsrunde, inntil ett av alternativene får alminnelig flertall.

§ 6.4 Årsmøtet skal:

- (1) Velge møteleder
- (2) Velge protokollfører
- (3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
- (4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
- (5) Behandle årsmelding og det reviderte regnskapet
- (6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett, og ev. øvre grense for styrets myndighet til å godta anbud
- (7) Vedta utligninger etter § 12 og vegavgifter etter § 13
- (8) Gjennomføre valg av
 - Styreleder for to år dersom denne er på valg
 - Kasserer for to år dersom denne er på valg
 - Sekretær for to år dersom denne er på valg
 - Vararepresentant for to år dersom denne er på valg
- (9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten.

Årsmøtet kan blant annet:

- Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret
- Vedta godtgjørelse til styrelederen og eventuelt andre i styret
- Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og ev. skrapes
- Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og ev. også til å utføre inn- og utbetalinger
- Vedta endringer av vedtektene.

§ 6.5 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/4 av eierandelene krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers det samme som for ordinært årsmøte.

§ 7. STYRET

§ 7.1 Sammensetning

Veglaget blir ledet av et styre på tre medlemmer. Dette er styreleder, kasserer og sekretær. Det skal i tillegg være én vararepresentant til styret.

Styreleder, kasserer, sekretær og vararepresentant velges på årsmøtet.

Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøtet, utføres av andre enn styret.

§ 7.2 Innkalling til styremøte

Styrelederen innkaller til styremøte. Innkalling skal skje skriftlig. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Innkalling sendes også vararepresentanten.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når minst to i styret krever det.

§ 7.3 Avstemmingsregler

Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt lovlig og minst tre medlemmer (inkludert eventuell vararepresentant) er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett.

Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som denne har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede driften av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

- (1) Føre tilsyn med vegen, stikkrenner, veggrofter, vegarbeid m.m.
- (2) Sørge for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan
- (3) Innhente og godta anbud om tiltak på vegen eller vinterdrift
- (4) Ved tiltak som innebærer utviding av vegområdet eller rydding av vegetasjon utenfor vegområdet, skal styret varsle grunneier om det planlagte tiltaket minst to måneder før anleggsstart. Styret skal innhente grunneiers samtykke til tiltaket (tiltredelse) og avtale ev. erstatning for inngrepet
- (5) Forebygge skade på vegen ved å sette i gang arbeid og/eller regulere kjøring – jf. § 15.3
- (7) Sørge for utbedring etter skade på vegen, blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 15.1 tredje avsnitt. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar
- (8) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak på vegen og på tilgrensende eiendom for å forebygge naturskade. Tiltak på tilgrensende eiendom må varsles grunneier. Oppstår det naturskade som kan berettigede erstatning fra Statens naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning
- (9) Sørge for innkreving av utligninger, vegavgifter og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinndrivning av skyldig beløp
- (10) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap
- (11) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet. Fremme forslag til årsmøtet om utligninger, vegavgifter, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett
- (12) Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon
- (13) Føre protokoll fra styremøter. Alle de fremmøtte skal undertegne protokollen
- (14) Sendte ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne
- (15) Gi nødvendig informasjon til andre brukere av vegen
- (16) Tegne forsikring for vegen (f.eks. ansvar og naturskade) dersom årsmøtet vedtar det
- (17) Foreta innmelding av veglaget i aktuelle offentlige registre (f.eks. Enhetsregisteret og momsregisteret)
- (18) Avgjøre spørsmål fra personer, foreninger o.l. om bruk av vegen.

§ 8. MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøte og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURRETT

Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet for foregående år skal være avsluttet innen 1. mars.

§ 11. INNTEKTER

Innbetalte utligninger – § 12, vegavgifter – § 13 og engangsvederlag – § 14 er felles inntekter for veglaget.

Overskudd skal brukes til driften av veglaget, og kan som hovedregel ikke utdeles som utbytte.

§ 12. KOSTNADER

Kostnader som ikke blir dekket av vegavgifter og andre inntekter, skal utlignes på medeierne. Utligning kan innkreves på forskudd på grunnlag av nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.

Kostnader som er felles for hele vegstrekningen skal utlignes etter eierandelene i § 5.1.

Kostnader som kun er knyttet til **parsell 1** skal utlignes på medeierne etter følgende fordeling:

Gnr./Bnr. (Kommune)	EIER	EIERANDEL
80/1 (Nome)	Hans Kristian Norheim Lahus	16,44 %
80/2 (Nome)	Harald Anders Norem	8,59 %
80/3 (Nome)	Inger Hilde Kjøk	18,10 %
80/5 (Nome)	Halvard Kleppe	5,51 %
80/6 (Nome)	Kristen Olav Valen	5,49 %
80/7 (Nome)	Stine Hegna Kjeldal	4,75 %
80/8 (Nome)	Per Fennefoss	14,54 %
80/9 (Nome)	Bjørn Kaasa	11,71 %
80/10 (Nome)	Thoralf Rønningen	10,18 %
80/11 (Nome)	Jørgen Lunde	4,69 %
Sum		100,00 %

Kostnader som kun er knyttet til **parsell 2** skal utlignes på medeierne etter følgende fordeling:

Gnr./Bnr. (Kommune)	EIER	EIERANDEL
80/1 (Nome)	Hans Kristian Norheim Lahus	18,24 %
80/2 (Nome)	Harald Anders Norem	6,57 %
80/3 (Nome)	Inger Hilde Kjøk	17,32 %
80/8 (Nome)	Per Fennefoss	25,98 %
80/9 (Nome)	Bjørn Kaasa	13,41 %
80/10 (Nome)	Thoralf Rønningen	18,48 %
Sum		100,00 %

For større tiltak som omlegging av vegen og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter eierandelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

§ 13. VEGAVGIFTER

§ 13.1 Bomavgift eller sesongavgift/årsavgift for andre brukere av vegen enn medeierne
Bomavgift er avgift ved enkeltpassering i bom. Bomavgift må godkjennes av kommunen, jf. vegloven § 56.

Veglaget kan tilby sesongavgifter eller årsavgift istedenfor bomavgift. Betalt sesongavgift eller årsavgift gir fritak fra å betale bomavgift i den perioden avgiften gjelder.

§ 13.2 Særlig avgift

Årsmøtet kan bestemme, eller det kan avtales med styret, at medeier eller annen bruker skal betale en særlig avgift ved tidsavgrenset og betydelig merbruk av vegen.

§ 14. ENGANGSVEDERLAG FOR MEDEIERSKAP

Årsmøtet avgjør om det skal kreves engangsvederlag for nytt medeierskap, jf. § 5.2. Årsmøtet fastsetter engangsvederlaget.

Betalt engangsvederlag gir medeierskap i veglaget.

Ved fradeling av eiendom, skal engangsvederlaget betales av den medeier i veglaget som fradeler eiendommen.

Ved innvilget søknad om nytt medeierskap, skal engangsvederlaget betales av søkeren.

§ 15. BRUK AV VEGEN

§ 15.1 Generelt om bruk av vegen

Vegen kan brukes til det formål den skal tjene, jf. § 4 tredje avsnitt.

Ferdsel må skje slik at det ikke skader vegen eller er til urimelig ulempe for andres bruk av vegen.

Den som påfører vegen skade, og da særlig ved brudd på regulering av bruken etter § 15.3, kan styret gjøre ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden etter § 7.4 (7).

Det skal ikke legges hindringer på vegområdet. Det skal ikke parkeres på vegområdet, med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på vegområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 15.2 Utvidet bruk av vegen

Ved varig og betydelig utvidet bruk fra medeier som vegen ikke har standard for, kan årsmøtet fastsette vilkår eller det kan avtales utføring eller dekking av kostnader med nødvendige tiltak på vegen. I slike tilfeller kan også eierandel for medeier endres, jf. § 5.2.

§ 15.3 Regulering av bruk

Årsmøtet kan fatte vedtak om årlige gjentakende restriksjoner om kjøring i perioder det er risiko for at vegen kan bli skadet. Det kan overlates til styret å fastsette nærmere datoer for start og slutt på perioder med gjentakende restriksjoner.

Styret kan i tillegg foreta nødvendig regulering av bruk når det oppstår særlige forhold som kan medføre at vegen kan bli skadet.

§ 15.4 Spesielt om bruk av transportveger

Ferdsel over andre medeieres eiendom knyttet til skogsdriften, skal kun skje på avtalte transportveger. Transportvegene er merket på kart utarbeidet i jordskiftesak 18-085982REN-JSKI.

Ferdsel må skje slik at det ikke er til unødig skade av annen medeiers eiendom, eller er til urimelig ulempe for medeierens bruk av eiendommen. Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på andre medeieres eiendom, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 15.5 Spesielt om vinterbruk- og drift

Dersom flertallet i veglaget ikke ønsker vinteråpen (brøytet) veg, skal likevel et mindretall ha rett til å brøyte vegen for egen regning. Bestemmelsen gjelder også der flertallet ikke ønsker deler av vegen brøytet og/eller for deler av sesongen. Mindretallet er ansvarlig for kostnadene med å utbedre skade på vegen som følge av at vegen har vært brøytet. Mindretallet må avtale fordelingen av kostnadsansvaret.

Dersom veglaget ikke ønsker å administrere denne vinterdriften, har mindretallet denne retten.

De som ikke tar del i kostnaden med brøytingen og eventuell utbedring av vegen, har ikke rett til å bruke brøytet veg.

§ 15.6 Bom

Bommen i skillet mellom parsell 1 og parsell 2 skal til enhver tid være låst, med mindre det pågår arbeid i skogen. Alle medeiere som betaler for parsell 2 skal ha nøkkel til bommen.

§ 15.7 Bruk av velteplasser

Medeierne har rett til å bruke velteplassene «C» og «D» som er merket med grønn farge på kart utarbeidet i jordskiftesak 18-085982REN-JSKI. Ved bruk av disse velteplassene skal det betales en leiepris til medeieren som eier grunnen der tømmeret legges. Leieprisen fastsettes av årsmøtet etter anbefaling av den lokale skogbrukslederen i AT-Skog. Før ny regulering av leiepris, skal skogbrukslederen kontaktes for å gi en vurdering av anbefalt leiepris. Eier av grunnen der veltplassen ligger skal alltid varsles før det legges tømmer på velteplassen.

§ 16. VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med eierandelene i § 5.1.

§§ 2 (Ansvar), 4 (Formål) og 16 (Vedtektsendring) kan ikke endres.

Unntak fra krav om 2/3 flertall:

- Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5.1, er ikke vedtektsendring.
- Opptak av ny medeier avgjøres ved alminnelig flertall, jf. § 5.2

.....
.....

5. Avsluttende bestemmelser

Ikrafttredelsesdato

Saken trer i kraft straks den er rettskraftig.

Tinglysing og matrikkelføring

Når saken er rettskraftig, vil utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Nome (3816)	80	1
Nome (3816)	80	2
Nome (3816)	80	3
Nome (3816)	80	5
Nome (3816)	80	6
Nome (3816)	80	7
Nome (3816)	80	8
Nome (3816)	80	9
Nome (3816)	80	10
Nome (3816)	80	11

Avgjørelsen blir forkynt etter reglene om postforkynning, jf. domstoloven § 163a.

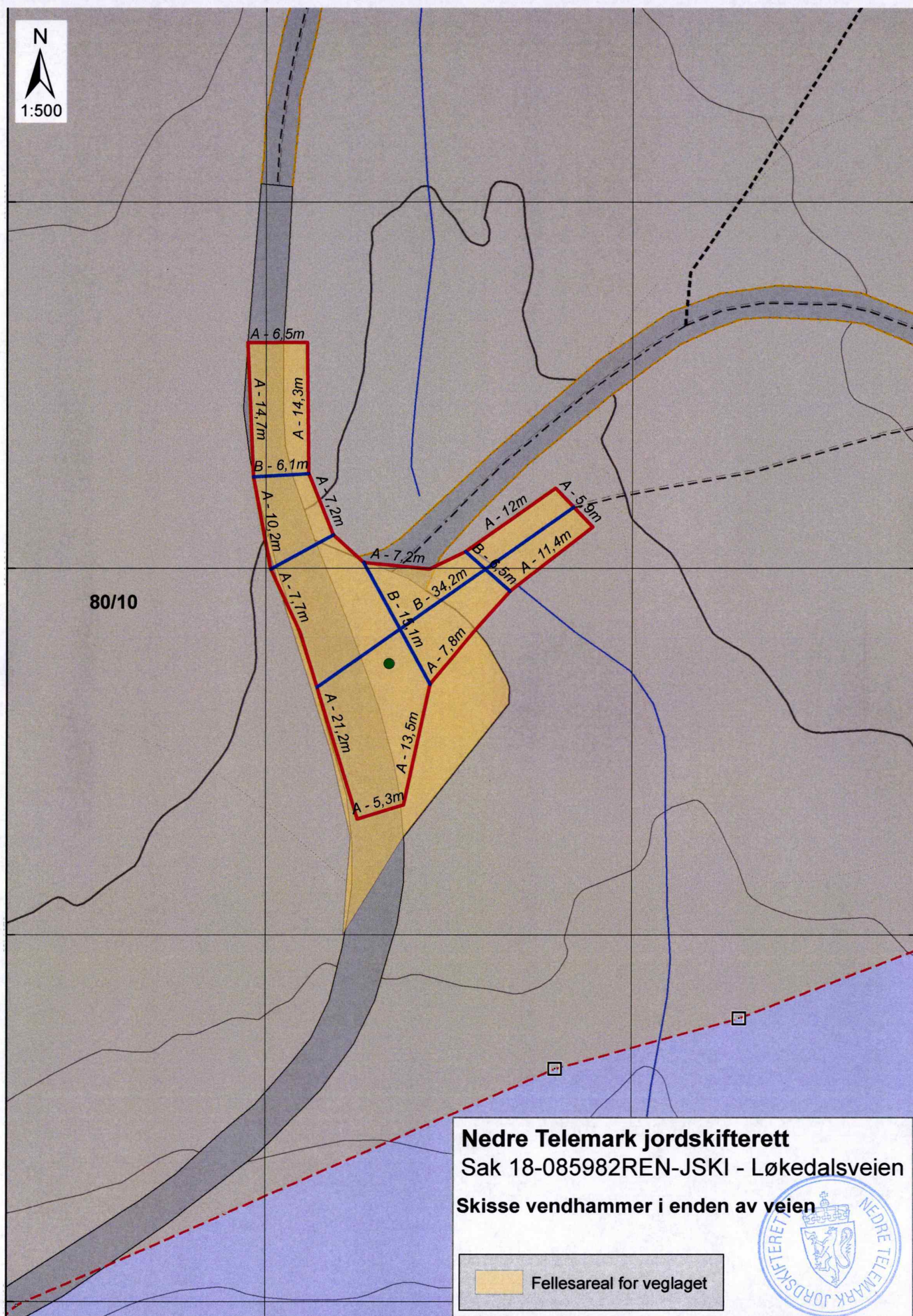
Sak 18-085982REN-JSKI LØKEDALSVEGEN er herved avsluttet.

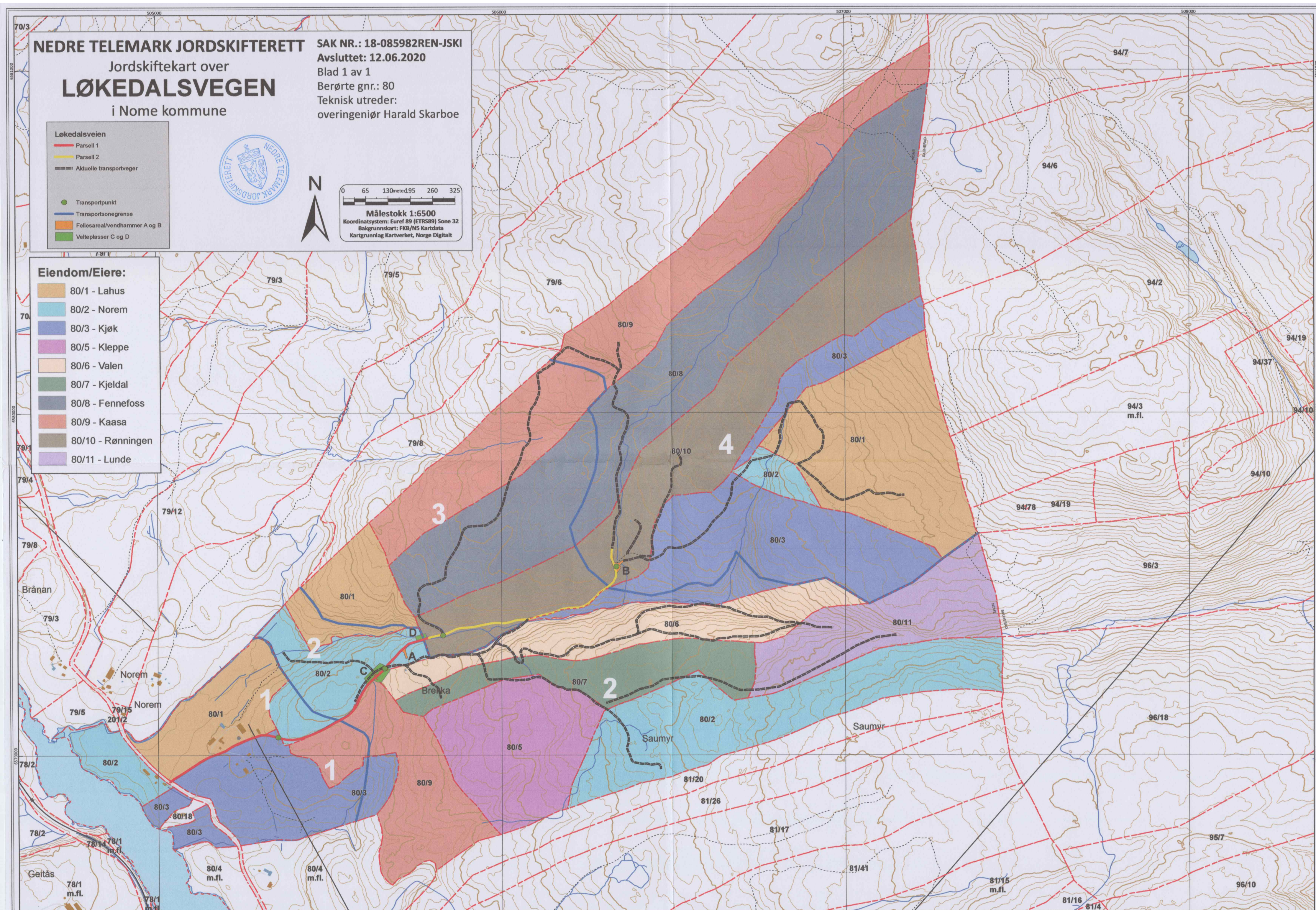
11.06.2020

Eirik Maraz Braathen (sign.)

Rett utdrag
Ikken, 30.9.20
Gauke Mericene







Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00252917	20.05.2026	330260025

Ident

1993/564/32

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

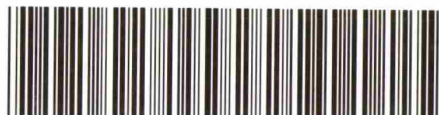
Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Utdrag av
Rettsbok

for

Doknr: 564 Tinglyst: 02.03.1993 Emb. 032
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

- 2 MAR 1993

NEUNE TELEMARK
SORENSKRIVAREMBETE
DAGBOKNR. 564

Aust-Telemark jordskifterett

Den 27. august 1992 ble jordskifterett holdt i Sparebankens rettslokale i Lunde i Nome kommune.

Rettsformann: konst. jordskiftedommer Håkon Brørvik

Jordskiftedommere:

1. Olav Tinnes-Mork, Gvannes 3812 AKKERHAUGEN
2. Asbjørn Lognvik, 3841 FLATDAL

Protokollfører: Håkon Brørvik

Sak nr: 5/1992, "Svenseid og Brekka jaktvald" i Nome kommune.

Parter:

1. Dag H. Lauvstad, 3800 BØ, eier av gnr. 81, bnr. 17.
2. Hans Olav Lahus, 3740 LUNDE, eier av gnr. 80, bnr. 1.
3. Harald Norem, Eddaveien 28 A, 0385 OSLO 3, eier av gnr. 80, bnr. 2.
4. Ingebjørg Nordheim v/Gunnar Dag Norheim, 3740 LUNDE, eier av gnr. 80, bnr. 3.
5. Asbjørn Norem, 3740 LUNDE, eier gnr. 80, gnr. 4.
6. Eirik Dalen, Gjøvikgt. 3 D, 0470 OSLO 4, eier av gnr. 80, bnr. 41.
7. Øystein Svensen, 3740 LUNDE, eier av gnr. 81, bnr. 15.
8. Torstein Norheim, 3740 LUNDE, eier av gnr. 81, bnr. 4 og 6.

2

9. Aslaug Kleppe i uskifta bo, 3740 LUNDE, eier av gnr. 80, bnr. 5.
10. Kittil Valen, 3740 LUNDE, eier av gnr. 80, bnr. 6.
11. Odd Gudmund Hegna, 3740 LUNDE, eier av gnr. 80, bnr. 7.
12. Mari Helge Helgetveit, 3740 LUNDE, eier av gnr. 81, bnr. 16.
13. Mary Lunde, 3740 LUNDE, eier av gnr. 80, bnr. 11.
14. Bjørn Kaasa, 3800 BØ, eier av gnr. 80, bnr. 9.
15. Olaf Valen, 3740 LUNDE, eier av gnr. 81, bnr. 2.
16. Torhild Storåsen v/Sveinung Storåsen, 3740 LUNDE, eier av gnr. 81, bnr. 1.
17. Margit Olbergsveen, 3740 LUNDE, eier av gnr. 81, bnr. 8.
18. Reidar Magne Lia, 3740 LUNDE, eier av gnr. 81, bnr. 20.
19. Evy Leikvoll, 3740 LUNDE, eier av gnr. 81, bnr. 29.
20. Aasmund Nilsen, 3740 LUNDE, eier av gnr. 81, bnr. 3.
21. Sveinung Berge, 3740 LUNDE, eier av gnr. 81, bnr. 9.

Saka gjelder: Jordskifte etter jordskiftelovens § 2 c for "Svenseid og Brekka" jaktvald. Part 1 har krevd saken.

3

Til stede:Fremlagt ble:Jordskifteretten ser det slik:

Jordskiftelovens § 2 c gir jordskifteretten hjemmel til å ordne bruken av et område dersom eiendomsforholda gjør bruken svært vanskelig.

I jordskiftelovens § 35 g heter det at jordskifteretten kan fastsette regler om utøvinga av jakt, fangst og viltstell. Jordskifteretten har oppfattet bruken av det aktuelle området til jakt som svært vanskelig. Dette har bl.a. sin bakgrunn i mange eiere med mange små teiger.

S L U T N I N G :

1. Sak nr. 5/1992, "Svenseid og Brekka jaktvald" fremmes i henhold til jordskiftelovens § 2 c, bruksordning.

OMKOSTNINGER:

.....

Retten hevet,
Lunde, 27.08.1992.

Håkon Brørvik
Håkon Brørvik

Olav Tinnes-Mork
Olav Tinnes-Mork

Asbjørn Lognvik
Asbjørn Lognvik

4

Den 21. september 1992 ble jordskifterett satt på Aust-Telemark jordskiftekontor i Bø kommune.

Rettsformann konst. jordskiftedommer Håkon Brørvik

Jordskiftedommere:

1. Olav Tinnes-Mork, Gvannes 3812 AKKERHAUGEN
2. Asbjørn Lognvik, 3841 FLATDAL

Protokollfører: Håkon Brørvik

Sak nr: 5/1992, "Svenseid og Brekka jaktvald" i Nome kommune.
2. rettsmøte.

Saka gjelder: Jordskifte etter jordskiftelovens § 2 c for "Svenseid og Brekka" jaktvald.

Til stede: Ingen av partene.

Fremlagte dok.:

Jordskifteretten ser det slik:

E L G J A K T A :

Viltlovens § 27 gir grunneieren rett til jakta. Fellingskvota er tildelt etter areal. Jordskifteretten synes det er urimelig at et flertall av grunneierene med lite areal skal bestemme over de som har størstedelen av arealet. De største grunneierene bidrar med størst del av produksjonsgrunnlaget for elgstammen. Da er det også rimelig at de skal ha en tilsvarende del av utbytte.

Jordskifteretten har derfor den oppfatning at kjøttet må fordeles mellom grunneierene i henhold til det areal den enkelte eier. Det er umulig å få til en nøyaktig deling etter arealprosenten til den enkelte. Det er om å gjøre å få til en praktisk ordning som lar seg gjennomføre uten for store oppdelingsvanskeligheter.

Asmund Nilsen har i skriv (dok. nr. 10) til jordskifteretten sagt i fra om at han ikke er interessert i å være med i jaktvaldet. Jordskifteretten ser ingen grunn til å ta med uvillige i jaktvaldet, da det er fritt for partene å trekke sitt areal ut av valdet.

Jordskifteretten er kommet frem til følgende fordeling av elgkjøttet som er basert på 12 parter:

5

EN HEL PART PÅ HVER:

GNR:	BNR:	EIER:	Areal:	EIERPROSENT:
80	1	Hans Olav Lahus	447,5	12,0
80	2	Harald Norheim	340,0	9,1
80	3	Ingebjørg Norheim	276,8	7,4
81	4,6	Torstein Norheim	288,0	7,7
81	15	Øystein Sveneid	307,0	8,2
81	17	Dag H. Lauvstad	398,4	10,6
81	41	Eirik Dalen	357,5	9,6

Disse grunneierene kan stille med en jeger hver (inkludert grunneieren selv).

EN HALVPART PÅ HVER:

GNR:	BNR:	EIER:	Areal:	EIERPROSENT:
80	4	Asbjørn Norem	185,0	4,9
80	5	Aslaug Kleppe	156,4	4,2
80	6	Kittil Valen	142,9	3,8
80	9	Bjørn Kaasa	139,6	3,7
80	11	Mary Lunde	132,0	3,5
81	20	Reidar Lia	137,0	3,7

Disse grunneierene kan stille med tre jegere (inkludert grunneierene selv). Asbjørn Norem, Aslaug Kleppe og Kittil Valen jakter første året denne ordningen fungerer. Neste år jakter Bjørn Kaasa, Mary Lunde og Reidar Lia.

6

EN TREDJEPART PÅ HVER:

GNR:	BNR:	EIER:	Areal:	EIERPROSENT:
80	7	Odd G. Hegna	108,3	2,9
81	1	Torhild Storåsen	72,4	1,9
81	6	Mari Helga Helgetveit	103,6	2,8

Disse grunneierene kan stille med en jeger (inkludert grunneierene). Første året denne jaktordningen gjelder jakter Odd G. Hegna, andre året Torhold Storåsen og tredje året Mari Helga Helgetveit.

EN FJERDEPART PÅ HVER:

GNR:	BNR:	EIER:	Areal:	EIERPROSENT:
81	2	Olaf Valen	50,0	1,3
81	9	Sv. Berge	39,8	1,1
81	18	Margit Olbergsveen	34,3	0,9
81	29	Evy Leikvoll	27,8	0,7

Disse grunneierene kan stille med en jeger (inkludert grunneierene selv). Første året denne jaktordningen gjelder jakter Olaf Valen, andre året Sv. Berge, tredje året Margit Olbergsveen og fjerde året Evy Leikvoll.

Grunneierene må melde fra til jaktlederen senest to uker før jakta om de stiller med jeger. Med jeger er ment børs, andre grunneiere kan selvfølgelig være med på jakta men da uten børs.

Jegerene som jakter er ikke alltid de samme som grunneierene. Det er naturlig at jegerene skal få sin del av utbytte. I et såpass lite jaktvald som dette anser jordskifteretten det som forsvarlig at jegerene og grunneierene deler likt. Dersom ikke grunneier stiller med jeger får han halv kjøttkvote.

Jegerene har sammen med jaktlederen ansvaret for å dele kjøttet i 12 like deler. Partene trekker lodd om hvilken del de skal ha. Den videre interne fordelingen foretar jeger og grunneier, om nødvendig under tilsyn av jaktlederen.

7

S T Y R E :

Det velges et styre hvert 2. år bestående av 2 grunneiere og jaktlederen. Forvaltningen av det felles jaktområdet avgjøres ved flertallsvedtak i henhold til grunneierenes areal.

Jaktlederen skal:

- kalle inn grunneierene til møte for å diskutere og ta avgjørelser om jakta. Møtet skal holdes før jakta og partene skal ha minst 2 ukers skriftlig varsel (poststemp-let dato teller).
- søke om fellingstillatelse samla for hele jaktvaldet og sørge for innbetaling av fellingsavgift, utfylling og innsending av fellingsrapporter, føre regnskap med utgifter og inntekter ved å opprette en bankkonto på Brekka og Svenseld jaktvald.
- passe på at all jakt blir drevet på en forsvarlig måte.
- se etter at alle jegerene har godkjent skytterprøve.
- kreve inn nødvendige avgifter i henhold til eierprosenten.
- føre lister over hvem som stiller med jeger de forskjellige år.

J A K T O M R Å D E T :

Jaktvaldet følger yttergrensene inntegnet på vedlagte kart.

R Å D Y R J A K T :

Jaktlederen foretar fordelingen av fellingstillatelser og organiserer felles jakt for de grunneierene som vil være med på dette. Individuell jakt må ha grunneiers tillatelse.

8

S M Å V I L T J A K T :

Jordskifteretten er av den oppfatning at grunneierene selv må få anledning til å drive med småviltjakt på egen grunn. Dersom flere parter er enige om det kan disse selvfølgelig gå sammen om å leie ut småviltjakta for sitt område. Ved bikkjejakt må en disponere hele området.

OMKOSTNINGER:

.....

Retten hevet,
Bø, 21.09.1992.

Håkon Brørvik
.....
Håkon Brørvik

Olav Tinnes-Mork
.....
Olav Tinnes-Mork

Asbjørn Lognvik
.....
Asbjørn Lognvik

Rett utskrift:

Saka ble kunngjort 28.9. 1992.



Avskrift av dagbok nr.

Vedlegg III

Nedre Telemark sorenskriveri

72/19 51

19/1

Utskrift av forhandlingsprotokoll A. 1 for utskiftingsformannen i Telemark uten fast distrikt, for såvidt etterstående angår.

- - - § § § - - -

År 1950 den 24. juli ble utskiftingsrett satt på Laskemoen, gnr. 94 i Sauherad i John Laskemoen's hus.

Rettens formann: Utskiftingsformann Lorentz Rygg

Utskiftingsmenn: Gårdbr. Eivind Straume, Helgen

Bonde Olav K. Skoe, Øvre Bø.

Behandlet ble:

Sak nr. 1/1937,

krav om grensegangs-forretning i henhold til utskiftingslovens § 103 fra eierne av gnr. 94 bnr. 6 og 7 i Sauherad.

Sakens parter:

Rekvirenter: 1. John Laskemoen, eier av gnr. 94 bnr. 7

2. Johs. Norendal, " " " 94 " 6

Motparter: 3. Lars Øyhagen, " " " 94 " 5 og 12

4. Ingrid Nygård, " " " 94 " 35

5. Hilleborg Møhn, " " " 91 " 28

6. Ole G. Haugerud, " " " 91 " 21

7. Torstein Hetrud, " " " 92 " 4

8. Kari Hetrud, " " " 92 "

9. Edmund Fostveit, " " " 92 " 1

10. Gunhild Kåsa, " " " 92 " 2

11. Olav Fors, " " " 92 " 12

12. Alma Laskemoen, " " " 94 " 22 og 23

alle i Sauherad herred.

2

13. Ingeborg Fennefoss, eier av gnr. 11 bnr. 8.
14. Kjørsti Gunheim, " " " 10 " 7.
15. Gjermund Grøvi, " " " 11 " 5 og 9
16. Nils Norheim, " " " 10 " 6

alle i Lunde herred.

De under nr. 1- 3 , 5, 7, 9 og 16 oppførte parter møter personlig. For Ingrid Nygård og Alma Laskemoen møter John Laskemoen. For Kari Hetrud møter Einar Kisrud. For Gunhild Kåsa møter Kittil Kåsa. For Ingeborg Fennefoss møter Olav T. Norheim iflg. skriftlig fullmakt. For Gjermund Grøvi møter Hans Norheim i flg. skriftlig fullmakt. Olav G. Haugerud og Kjørsti Gubheim møter ikke.

Samtlig møtende erkjendte å ha mottatt varsel.

Den neste dag den 25. juli ble befaring av herredsgrensa mellom Sauherad og Lunde foretatt. De tilstøtende eiere eller deres fullmektiger var herunder tilstede og deltok i befaringen.

Den 29. juli trådte utskiftingsretten atter sammen på Laskemoen i Sauherad. De tekniske arbeider med avmerking og måling av den oppgatte del av herredsgrensa er nå foretatt, og for grensestrekningen gis sådan

Grensebeskrivelse.

I nedenstående beskrivelse angis retningene som magnetisk azimuth, d.v.s. retningene i forhold til magnetisk nord. Rett nord - 0 g., øst - 100 g., syd - 200 g. og vest 300 g. Cirkeldeling 400 g. De angitte avstander er tilnærmet horisontale mål.

Den oppgatte strekning av herredsgrensa mellom

Sauherad og Lunde tok sin begynnelse i en delerøis på et flatt berg på Slettåsen, mellom eiendommene Norendal, gnr. 94 bnr. 6 i Sauherad og Norem søndre, gnr. 11 bnr. 8 i Lunde, derfra går grenselinja i retning 8 g. 50,5 m. til kors i en flat steinblokk (merkepunkt nr. 2) og samme retning 37 m. til røis i en liten ur i vestre ende av et berg (nr. 3), derfra i retning 10 g. 30,6 m. til do. (nr. 4) på søndre side av et lite dalsøkk, samme retning 28 m. til do. (nr. 5) på nordre side av dalen og 49,3 m. til do. (nr. 6) under et lite berg, videre i retning 12 g. 56,5 m. til do. (nr. 7), samme retning 57,7 m. til do. (nr. 8) like på vestre side av en liten bekk, 30,8 m. til do. (nr. 9) tett på sydøstre side av to store steinblokker, 64,4 m. til do. (nr. 10). Ved dette punkt slutter gnr. 11 bnr. 8 og gnr. 11 bnr. 5 og 9 tilhørende Gj. Grivi motstøter herredsgrensa på dens vestre side. På den østre side motstøter nu Laskemoen, gnr. 94 bnr. 7. Det bemerkes at det ikke ble påvist for utskiftingsretten hvor grensa mellom gnr. 94 bnr. 6 og 7 løp inn til herredsgrensa, og dette punkt kan derfor ikke nærmere angis i beskrivelsen.

Fra sist beskrevne delerøis, merkepunkt nr. 10 går grenselinja i retning 10 g. 42 m. til tøis (nr. 11) i sydøstre side av en myr, derfra i retning 8 g. 73 m. til do. (nr. 12) på en liten haug. Ved dette punkt slutter skogteigen til Grivi og Norem nordre, gnr. 10 bnr. 6 tilhørende Nils Norheim begynner. På østre side er det fortsatt Laskemoen, gnr. 94 bnr. 7 som motstøter herredsgrensa. Fra merkepunkt nr. 12 går grensa i retning 338 g. 36,7 m. til røis (nr. 13) og samme retning 51 m. til do. (nr. 14) ved et lite berg i lia, derfra i retning 384 g. 27,1 m. til do. (nr. 15) i en ur under en liten ufs, derfra i retning 392 g. 33,7 m. til do. (nr. 16), videre i retning 368 g. 31,2 m. til do. (nr. 17) ca. 8 m. syd for bekken i dalen, samme retning

4

45 m. til kors im en stor steinblokk øverst i brattlia (nr. 18), 26,2 m. til røis på åsen (nr. 19) og 40 m. til Raumyrhella (nr. 20). Ved dette punkt slutter Laskemoen, gnr. 94 bnr. 7 og gnr. 91 bnr. 28 tilhørende Hilleborg Møhn begynner. Grenselinja går herfra i retning 348 g. 35 m. til røis (nr. 21) og samme retning 37,2 m. til do. (nr. 22) under et berg, derfra i retning 356 g. 41,5 m. til do. (nr. 23) og samme retning 31,2 m. til røis (nr. 24). Ved dette punkt slutter skogteigen til gnr. 10 bnr. 6 og gnr. 10 bnr. 5, eier Eivind Norheim motstøter grensa på vestre side. På østre side fortsetter gnr. 91 bnr. 28. Fra merkesøis nr. 24 går grensa i retning 372 g. 51 m. til røis (nr. 25), samme retning 37,5 m. til do. (nr. 26), 55 m. til do. (nr. 27), 62,5 m. til do. (nr. 28) og 45 m. til gammel merkerøis (nr. 29) i nordvestre hjørne av skogteigen til Hilleborg Møhn.

Ved dette punkt ble grenseoppgangen avsluttet, da oppgang i videre utstrekning ikke var forlangt.

Kjennelse.

Foran beskrevne grenseangaforretning der vedkommer gnr. 94 bnr. 6 og 7, gnr. 91 bnr. 28 i Sauherad, gnr. 11 bnr. 5, 8 og 9 samt gnr. 10 bnr. 5 og 6 i Lunde herred trer i kraft under tvang etter loven den 30. september 1950.

Hermed sluttet den 29. juli 1950.

Protokollen opplest. Tilstede var Johs. Norendal, John Laskemoen og Hilleborg Møhn.

Hverken utskiftingsmennene eller de møtende parter hadde noe å bemerke.

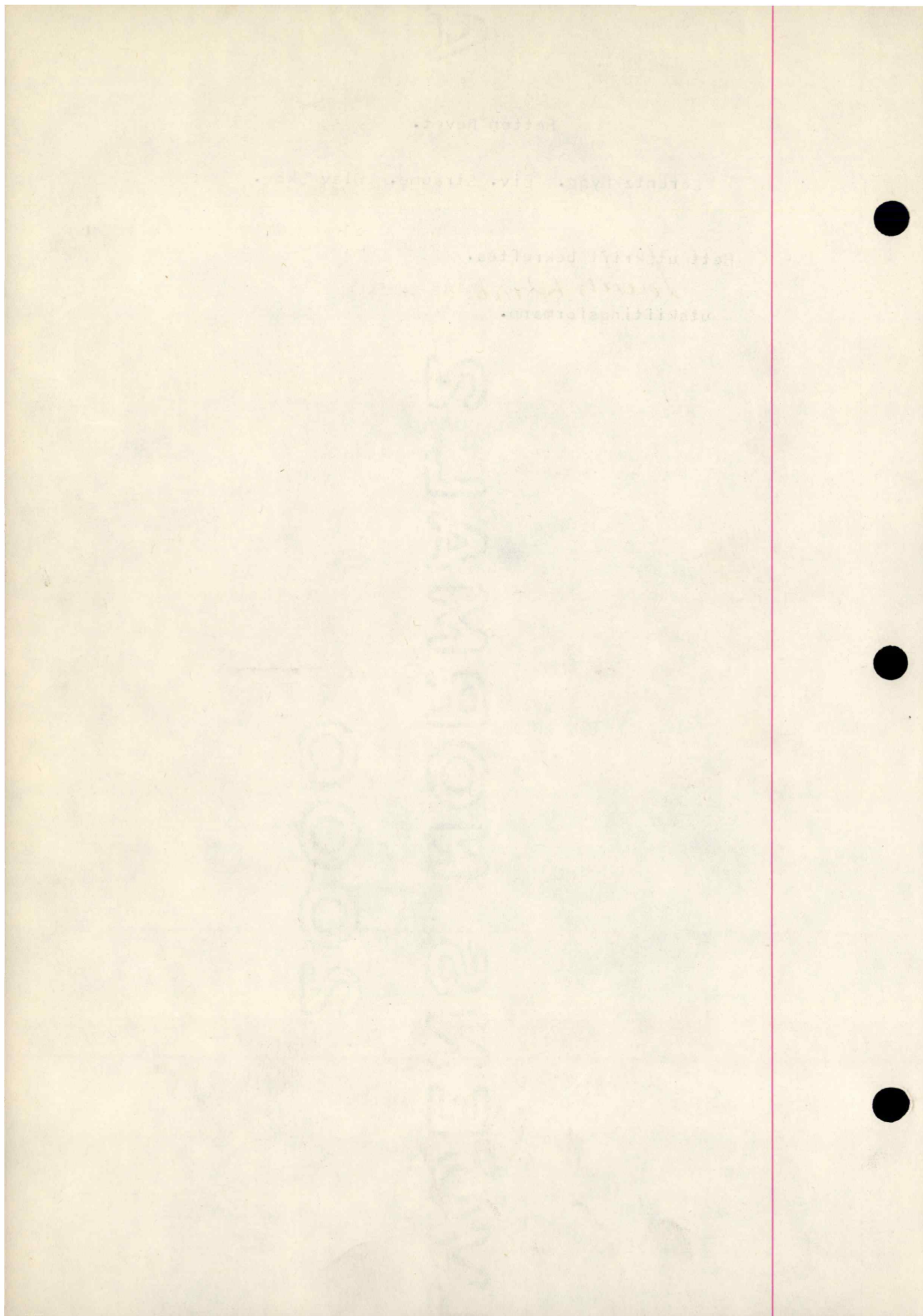
5

Retten hevet.

Lorentz Rygg. Eiv. Straume. Olav Skoe.

Rett utskrift bekreftes.

Lorentz Rygg.
utskiftingsformann.



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00252916	20.05.2026	330260025

Ident

1951/72/32

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Nordbygdavegen 737

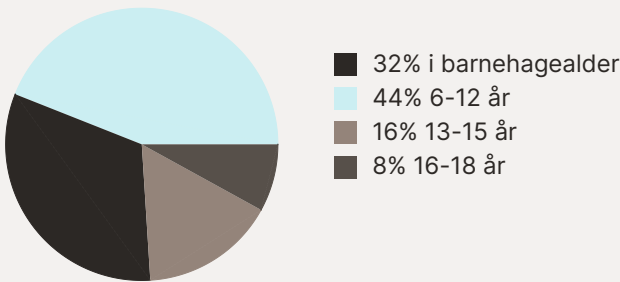
Offentlig transport

🚶 Børte kryss	3 min 🚶
Linje 121, 323	0.3 km
🚶 Bø stasjon	6 min 🚶
Linje F5	6.9 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 25 min 🚶

Skoler

Lunde 10-Årige skole (1-10 kl.)	7 min 🚶
255 elever, 17 klasser	8 km
Bø videregående skule	9 min 🚶
450 elever, 20 klasser	8 km
Nome vgs - avd. Lunde	9 min 🚶
350 elever, 29 klasser	9.2 km

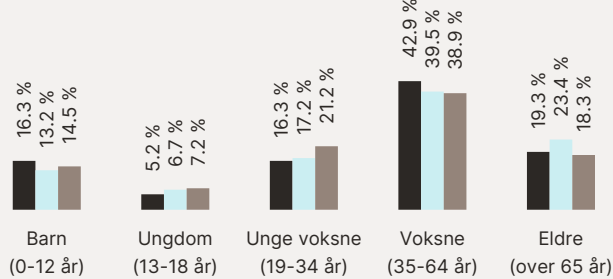
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kleppe	237	122
Kommune: Nome	6 494	3 407
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

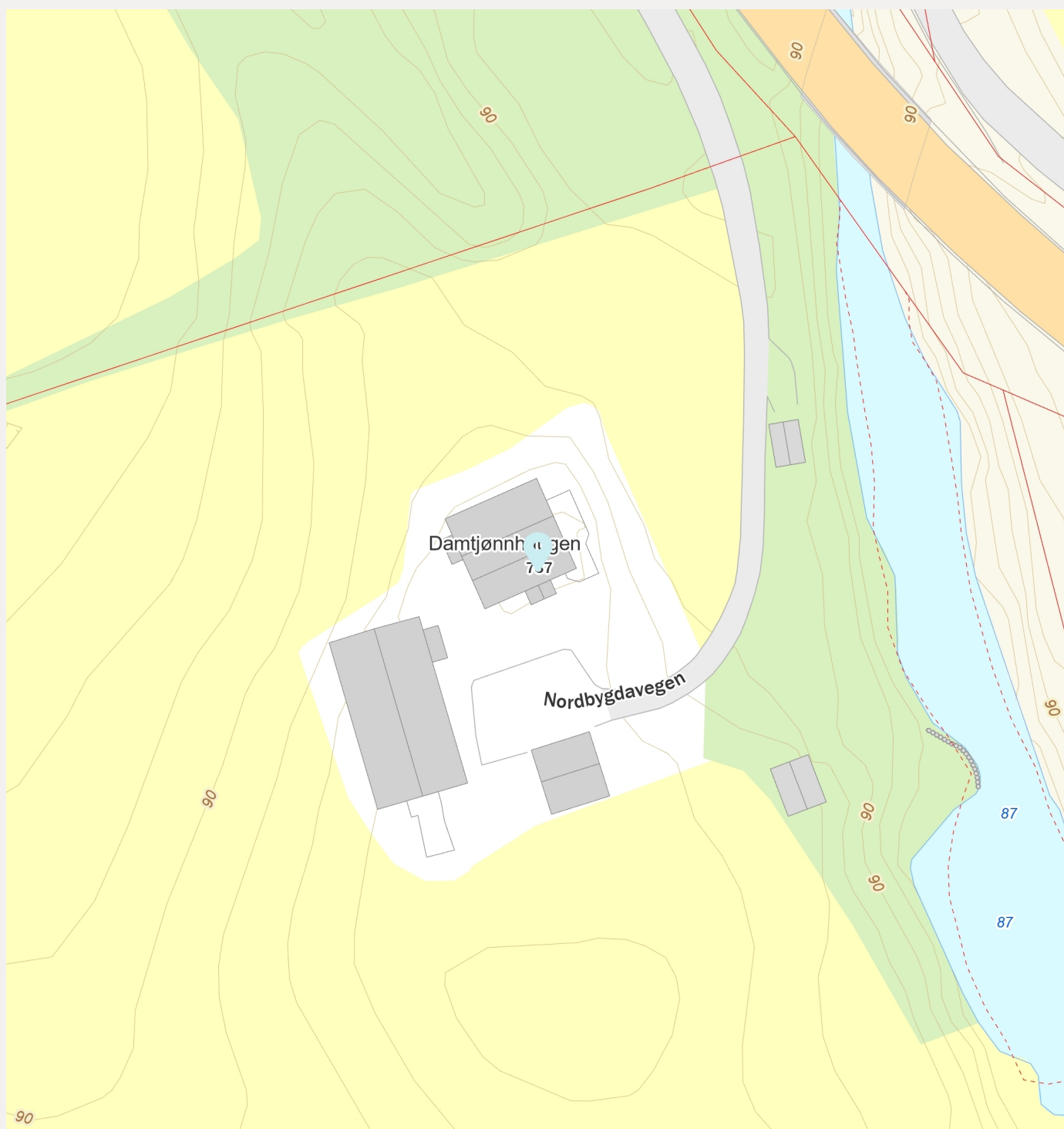
Svenseid barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
20 barn	0.6 km
Bøhamna barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
67 barn	6.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Bø	6 min 🚶
Meny Bø	6 min 🚶

Sport

⚽ Bergeåsen balløkke, Svenseid Ballspill	4 min 🚶
	3.8 km
⚽ Gullbring stadion	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	6.1 km
🏊 Sporty24 Bø	6 min 🚶
🏊 Groven Fitness	8 min 🚶



Nordbygdavegen 737

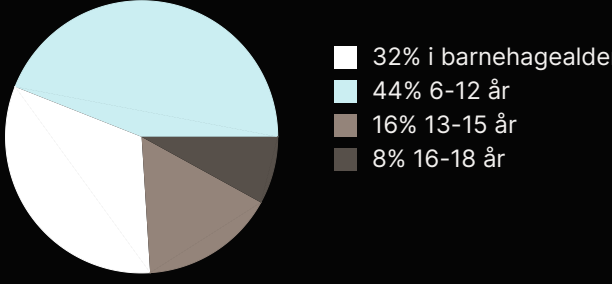
Offentlig transport

🚏 Børte kryss Linje 121, 323	3 min 🚶 0.3 km
🚉 Bø stasjon Linje F5	6 min 🚶 6.9 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 25 min 🚶

Skoler

Lunde 10-Årige skole (1-10 kl.) 255 elever, 17 klasser	7 min 🚶 8 km
Bø vidaregåande skule 450 elever, 20 klasser	9 min 🚶 8 km
Nome vgs - avd. Lunde 350 elever, 29 klasser	9 min 🚶 9.2 km

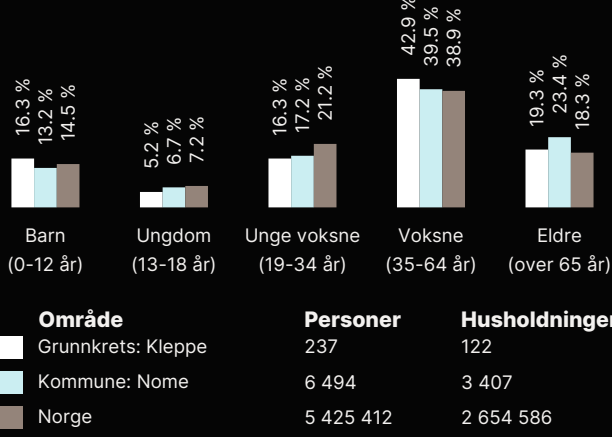
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Svenseid barnehage (0-5 år) 20 barn	6 min 🚶 0.6 km
Bøhamna barnehage (1-5 år) 67 barn	5 min 🚶 6.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Bø	6 min 🚶
Meny Bø	6 min 🚶

Sport

⚽ Bergeåsen balløkke, Svenseid Ballspill	4 min 🚶 3.8 km
⚽ Gullbring stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	5 min 🚶 6.1 km
🏊 Sporty24 Bø	6 min 🚶
🏊 Groven Fitness	8 min 🚶