



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

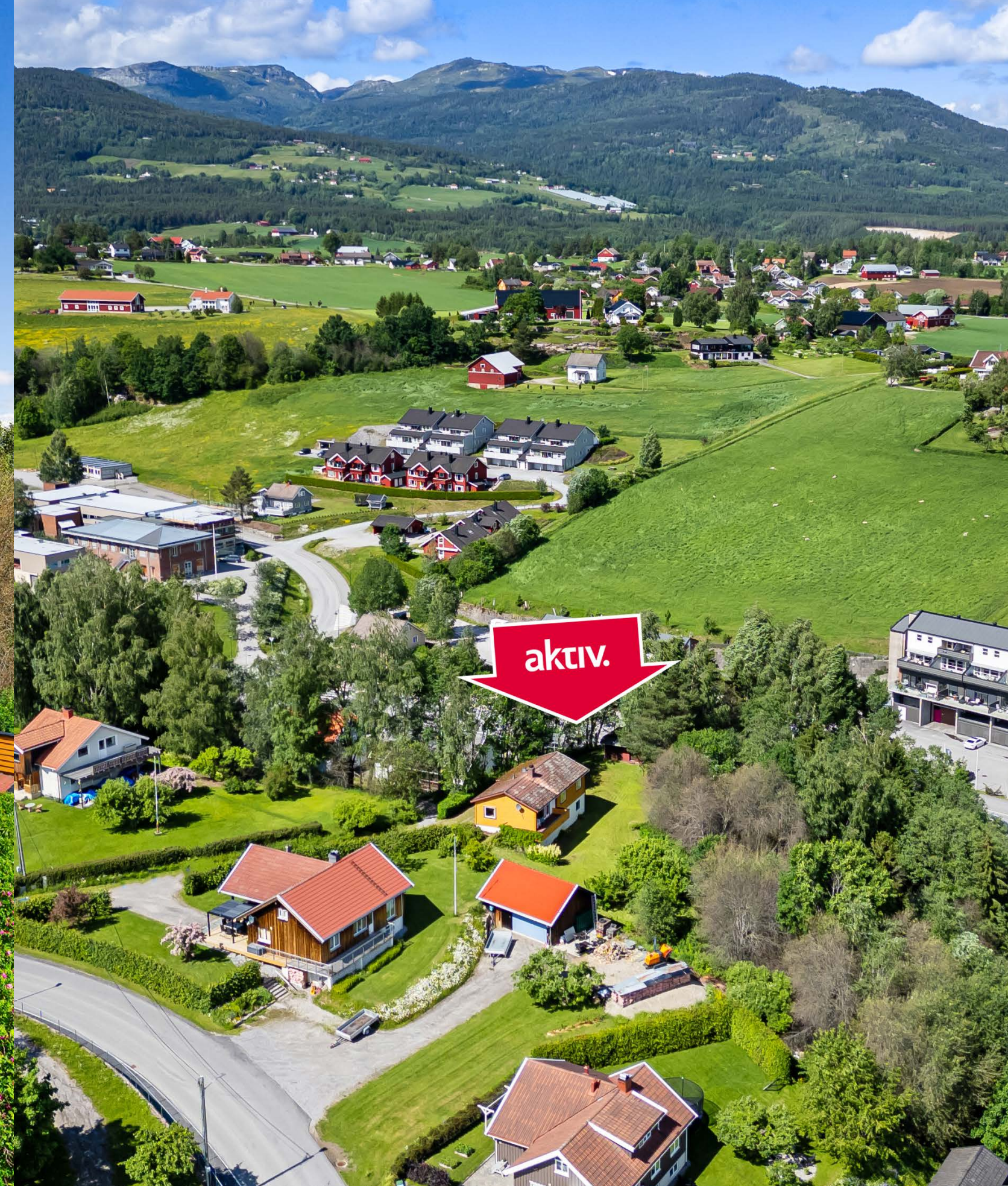
Kyrkjevegen 15, 3800 BØ I TELEMAR

**Renoveringsobjekt med stor tomt
sentralt i Bø!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeplerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler MNEF

Vilde Juvet Steinmoen

Mobil 411 81 331

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

Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Omkostn.: Kr 94 140,-
Total ink omk.: Kr 3 094 140,-
Selger: Olav Knutsen
Tove Heisholt Bjørge
Knut Arne Heisholt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total: 162/189 m²
Tomtstr.: 3667.4 m²
Soverom: 6
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 180

Oppdragsnr.: 1308240029

Renoveringsobjekt med stor tomt sentralt i Bø!

Denne eneboligen fra 1965 ligger fint til i Kyrkjevegen med gangavstand til Bø sentrum, hvor du finner dagligvarebutikker. Boligen har også kort vei til skole, barnehage, kollektivtrafikk og turterreng. Eiendommen har en stor tomt og inkluderer både bod og garasje.

I 1. etasje finner du vindfang, tre soverom, bad med oppgraderingsbehov, kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate, kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og avtrekksvifte, samt en spisestue og en stue med stort vindu og terrassedør ut til veranda. Underetasjen inneholder gang, tre soverom, kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate, kjøleskap, komfyr og mekanisk avtrekksanlegg, bad og vaskerom med oppgraderingsbehov, samt et toalettrom med belegg, malte murvegger, servant, toalett og speilskap.

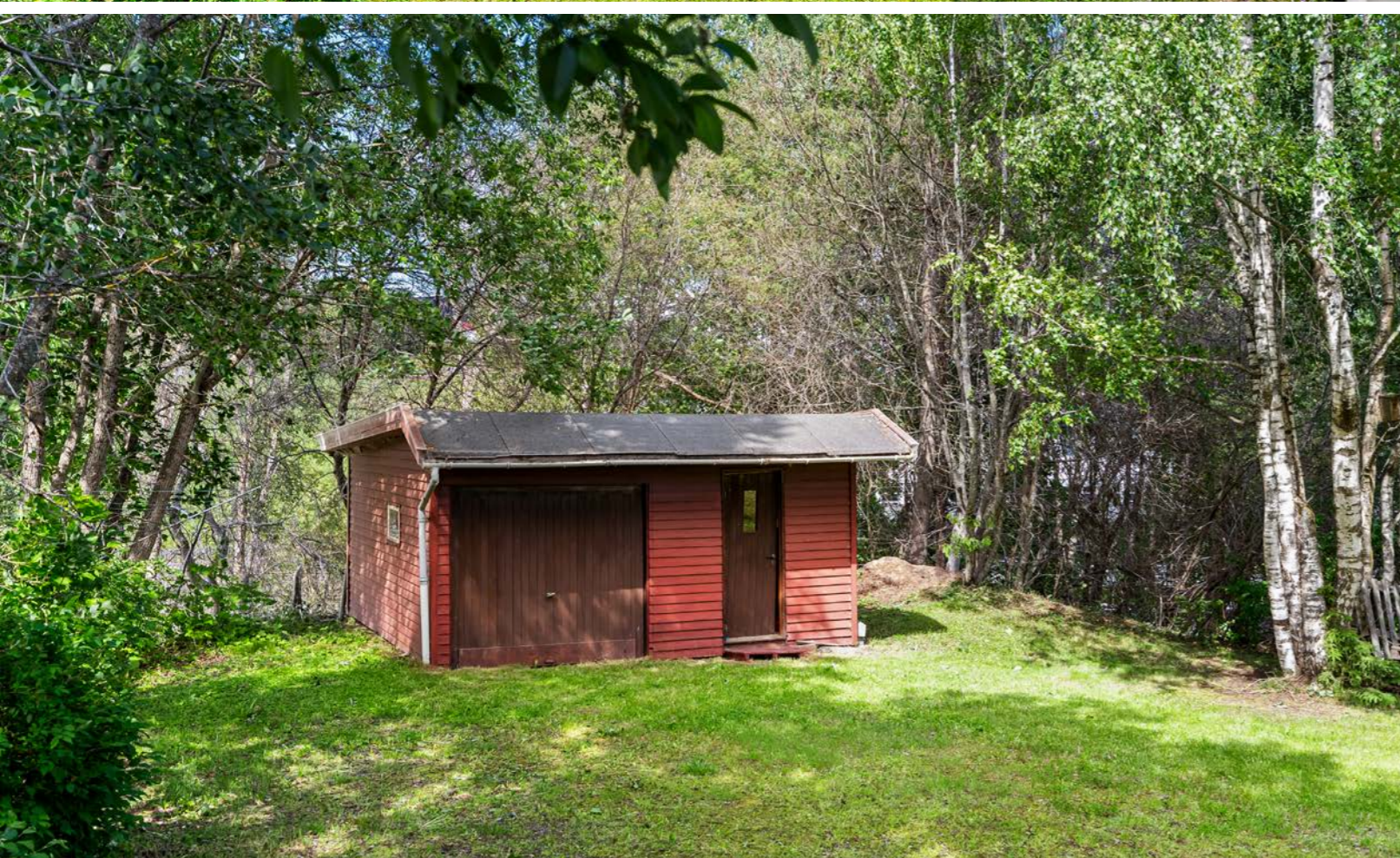
Velkommen på visning!



Innhold

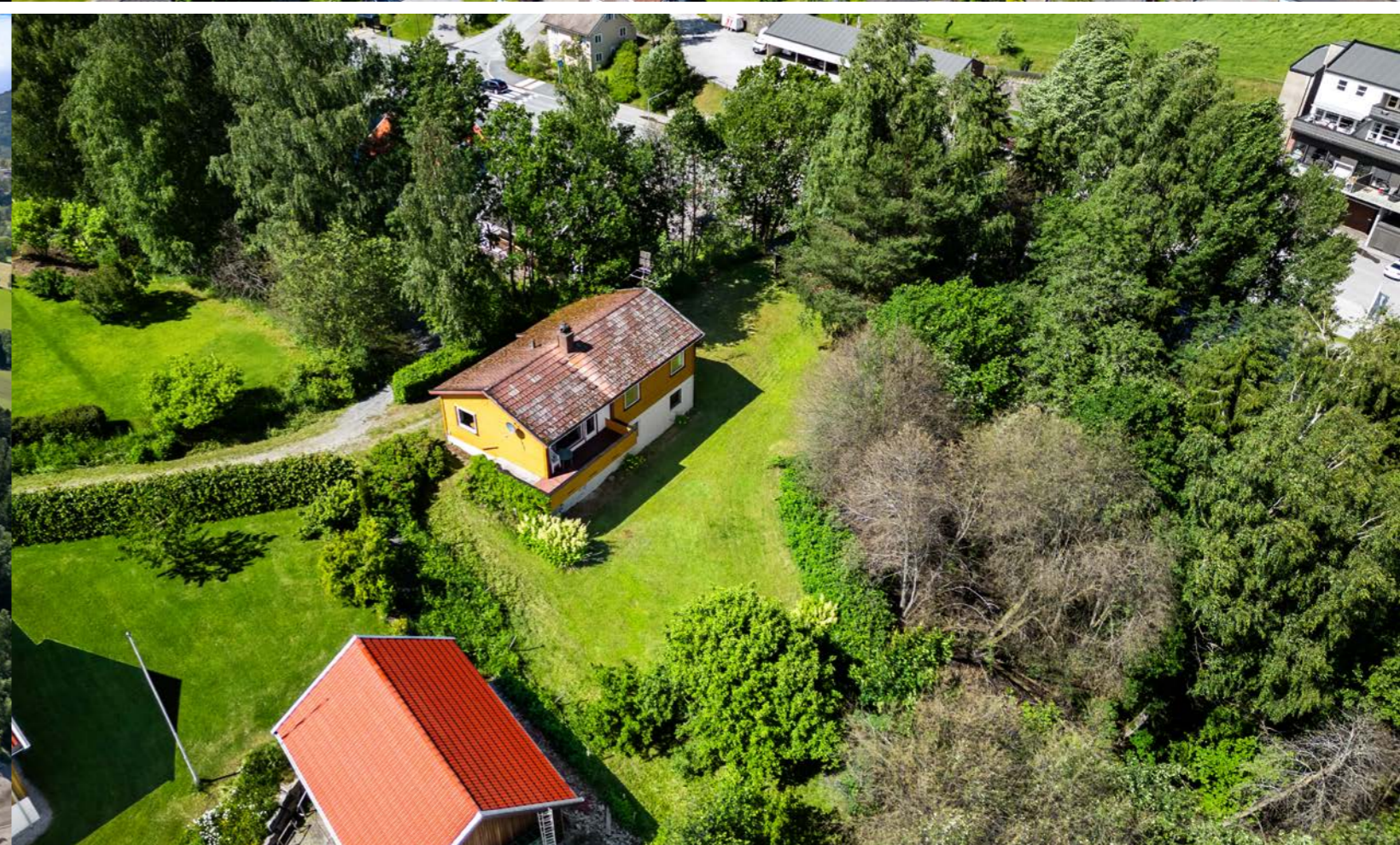
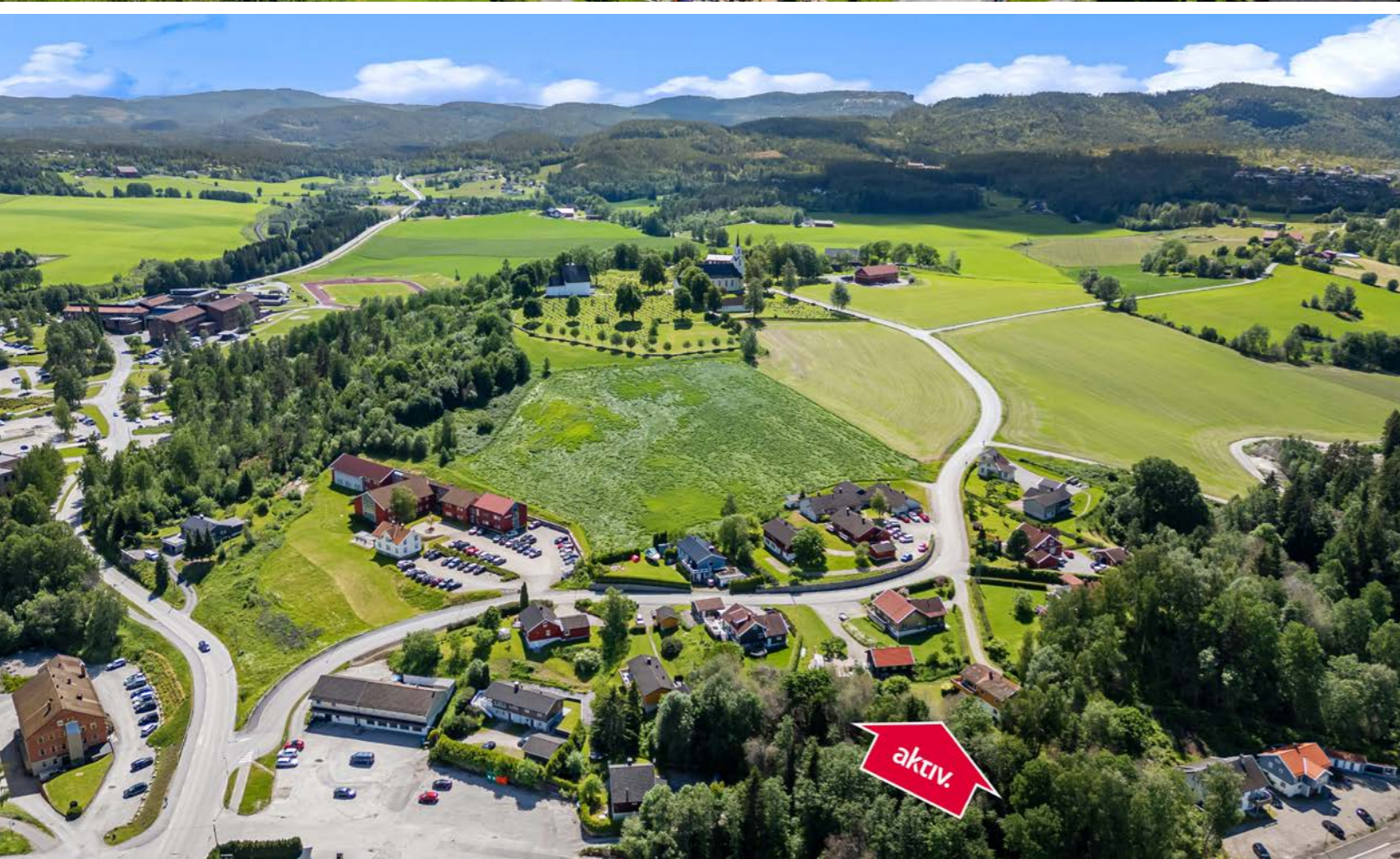
Velkommen	4
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	65
Forbrukerinformasjon	145
Budskjema	146



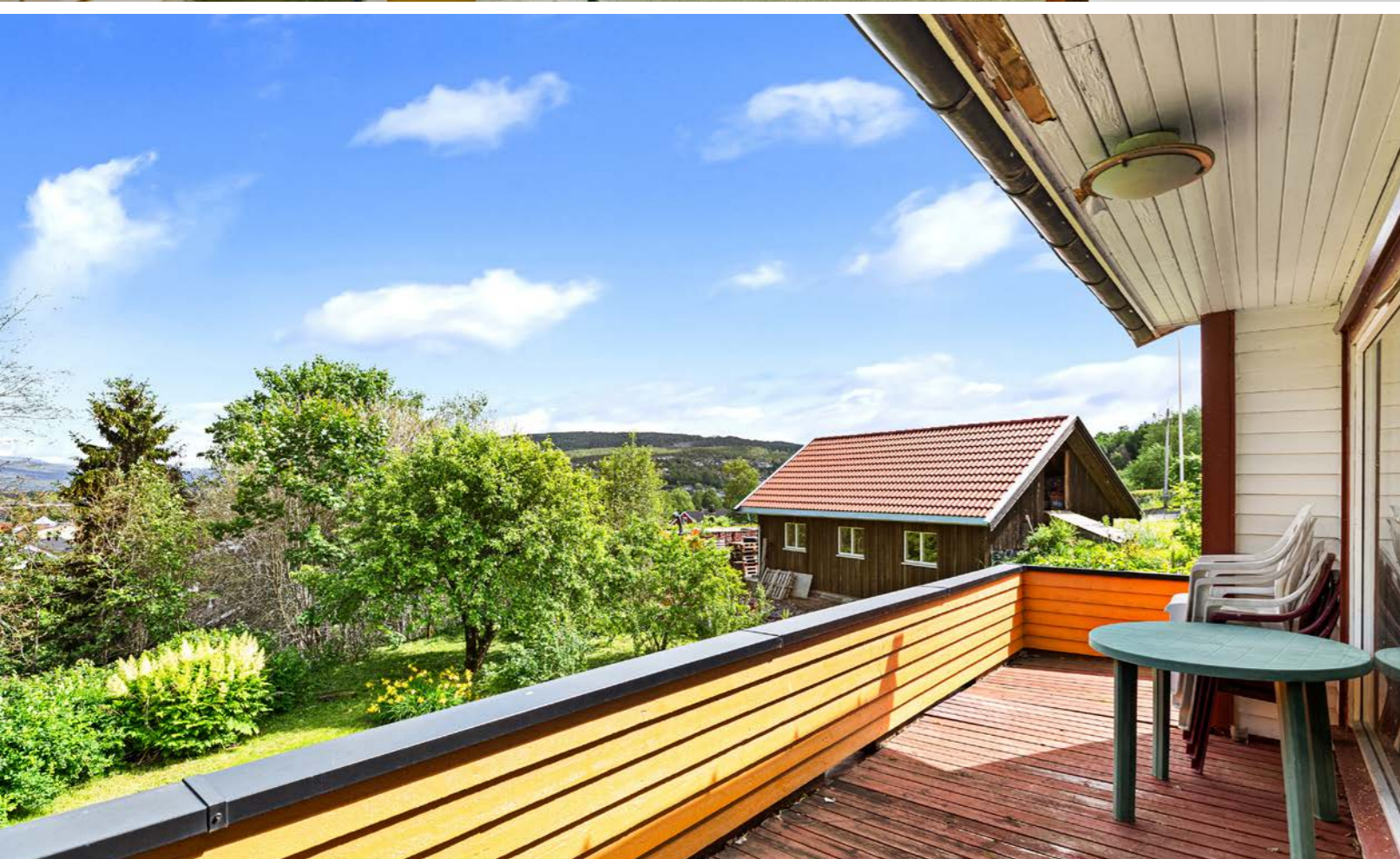


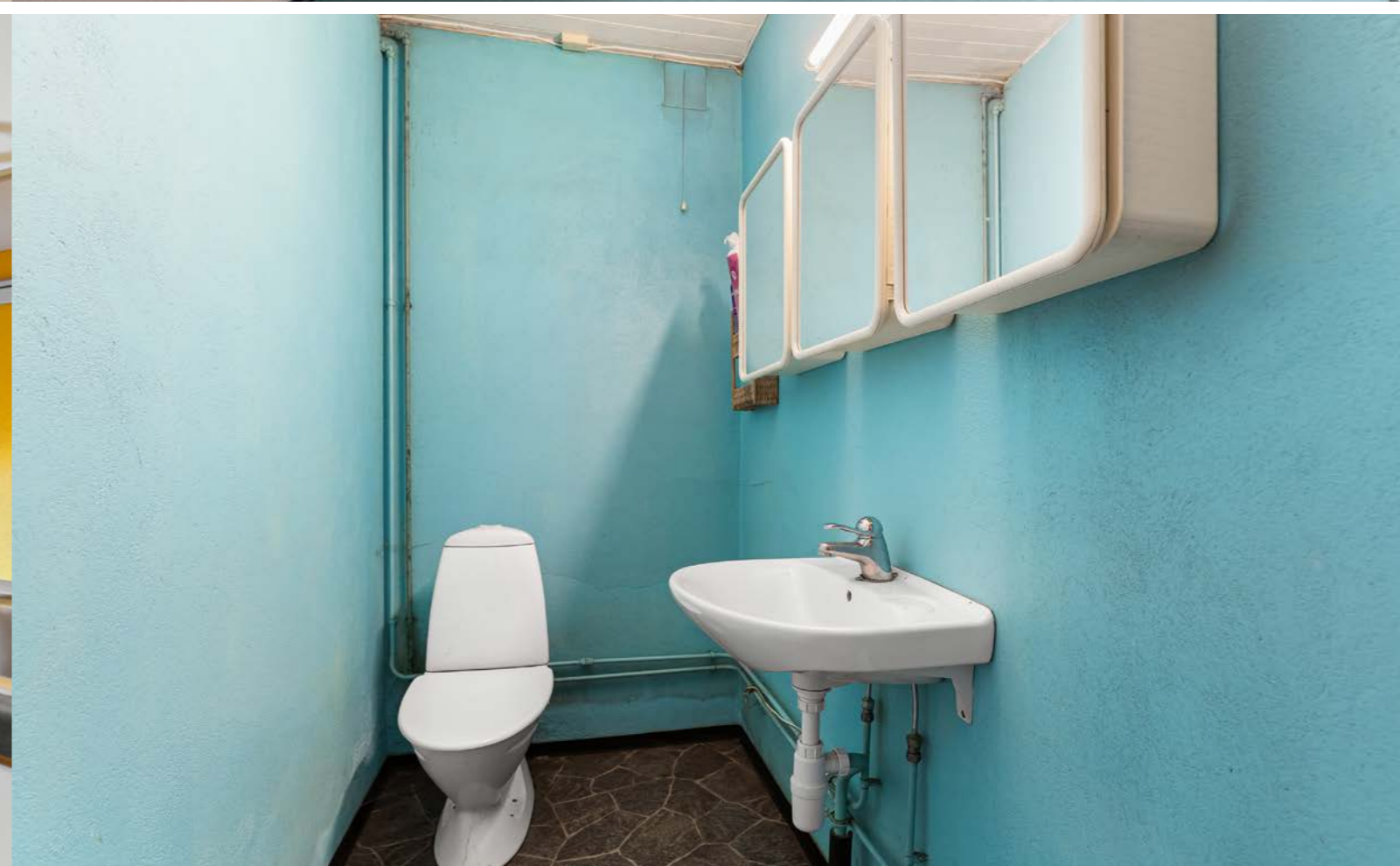


aktiv.









Plantegning

1. etasje

1. etasje



aktiv.

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

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

Plantegning

1. etasje

U. etasje



aktiv.

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 162 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 189 m²

TBA: 21 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 79 m² Bod 1, Gang m/trapp, Toalettrom , Bod

2, Vaskerom , Kjøkken , Soverom 1,

Soverom 2, Soverom 3

BRA-e: 4 m² Bod 3

Kjeller

1. etasje

BRA-i: 83 m² Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue

,

Entré , Gang , Bad , Kjøkken

TBA fordelt på etasje

Kjeller

21 m² Kjeller og 1 etg

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 23 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3667.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten har en kombinasjon av skrående/bratt

terreng og planert areal. Det er opparbeidet plen rundt bolig. Skrående/bratt terreng med vegetasjon mot nord, øst og vest.

Beliggenhet

Eneboligen ligger fint til i Kyrkjevegen med gangavstand til Bø sentrum. Der finner du fasiliteter som dagligvare butikker, Bø senteret, Sønstebøtunet, kafeer, spisesteder og kulturanlegget Gullbring. Det er også kort vei til skole, barnehage, kollektiv trafikk og turterreng.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Gullbring barnehage.

Bøhamna barnehage.

Sandvoll barnehage.

Skolekrets

Bø skule (1-7 kl.)

Bø ungdomsskule (8-10 kl.)

Bø vidaregåaende skule

Nome vgs. avd. Lunde

Bygningssakkyndig

Din Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1965.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er antatt såleblokk under grunnmur av blokker.

Kombinasjon av skrående/bratt terreng og planert areal. Det er opparbeidet plen rundt bolig. Skrående/bratt terreng med vegetasjon mot nord, øst og vest.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1965.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1965.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

- Kondens i vinduskarmen kan føre til avskalling av maling, muggvekst og råteskader over tid

Dører

- Det må påberegnes noe vedlikehold og at enkelte

dører må skiftes ut

Radon

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted

- Det må foretas lokal utbedring

- Det må monteres nytt glass i ovnsdøren før ovnen

kan brukes

Rom under terreng

-Det er påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke

konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og

eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader

Innvendige trapper

- Åpninger er såpass store at det ut ifra

sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre

åpninger.

Innvendige dører

- Enkelte dører må justeres

- Lokal utbedring må påregnes

Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser. Eventuelle

utbedringer bør ses i sammenheng med utbedring

av takteking/himling

Overflater og innredning

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning

Avtrekk
- Avtrekksystemet må utbedres

Overflater og konstruksjon
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom

Ventilasjon
- Lokal utbedring må påberegnes

Varmtvannstank
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift

Drenering
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes

Grunnmur og fundamenter
- Lokal utbedring må utføres

Terreng forhold
- Det bør foretas terrengjusteringer

Utvendige vann- og avløpsledninger
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Forhold som har fått TG3:

Taktekking
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres
- Basert på taktekkingsalder og tilstand, så må taktekkingen skiftes

Takkonstruksjon/loft
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut
- Lufting/ventilering bør forbedres

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet
- Tekkingen må skiftes/utbedres
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut
- Det anbefales at balkongen ikke benyttes av sikkerhetsmessige årsaker før eventuelle utbedringer utført

Utvendige trapper
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket

Overflater
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade
- Utbedring av skadene må gjennomføres etter at årsaken til skaden er utbedret

Etasjeskille/gulv mot grunn
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr og råteskadet treverk må skiftes
- Utbedring av skadene må gjennomføres etter at årsaken til skaden er utbedret

Generell
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres

Generell
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med

tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres
- Utbedring av skadene må gjennomføres etter at årsaken til skaden er utbedret

Overflater og innredning
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade
- Utbedring bør ses i sammenheng med utbedring av taktekking og bad

Vannledninger
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Armaturer/blandebatteri som lekker, må skiftes/utbedres

Avløpsrør
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg
- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere

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

Branntekniske forhold
- Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og

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

Oljetank
- Oljetank må påberegnes sanert

Verditakst
Kr 3 000 000

Innhold
1. etg:
- Vindfang, tre soverom, bad, kjøkken, spisestue og stue med utgang til veranda.

U. etg:
- Gang, tre soverom, kjøkken, bad, toalettrom.

Bod og garasje står også på eiendommen.

Standard
Bolig fra 1956 med garasje, beliggende sentralt med stor tomt i enden av en blindvei.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate av laminat. Det er også kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr, samt avtrekksvifte. Kjøkkenet i underetasjen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er også kjøleskap og komfyr, samt avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg på vegg.

Toalettrom i underetasje har belegget på gulvet og malte vegger av mur. Innredningen er servant, toalett og speilskap. Badet i 1 etg. må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, det samme gjelder vaskerom i underetasjen.

Innvendig er det gulv av betong og belegg, veggene har tapet, trepanel og murt forblending. Det er et stort vindu i stua og en terrassedør som får inn godt med dagslys.

Det må påberegnes kostnad til utbedringer og renovering av objektet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

92149041

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal

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

Diverse

Selger opplyser om at oljetanken har en størrelse på 1200L

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming via vedovn og elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 000 000

Kommunale avgifter

Kr 20 026

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 7 823

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 7823,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 53, bruksnummer 180 i Midt-Telemark kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4020/53/180:

06.07.1962 - Dokumentnr: 1189 - Skjønn

Grunnavståelse riksveg 340

Overført fra: Knr:0821 Gnr:53 Bnr:1 Fnr:64

Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1989 - Dokumentnr: 216 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4020 Gnr:53 Bnr:1

EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

28.02.1994 - Dokumentnr: 677 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0821 Gnr:53 Bnr:1 Fnr:64

01.01.2020 - Dokumentnr: 1105169 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0821 Gnr:53 Bnr:180

01.01.2024 - Dokumentnr: 563895 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3817 Gnr:53 Bnr:180

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplan:

Plannavn: Kommuneplanens arealplan for Midt-Telemark kommune 2021-2033.

Reguleringsplan:

Plannavn: Områdereguleringsplan for Bø Sentrum. Ifølge reguleringsplankartet treffer deler av tomten mot Bøgata oppmerket faresone for flomfare.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebyggt, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
75 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 000 000,00))

94 140,- (Omkostninger totalt)

3 094 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 94 140

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivingen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 1750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

08.07.2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Kyrkjevegen 15, 3800 BØ I TELEMARK
MIDT-TELEMARK kommune
gnr. 53, bnr. 180



Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 18.06.2024 Rapportdato: 04.07.2024 Oppdragsnr.: 20863-1013 Referansenummer: ZH8791

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20863-1013

Befaringsdato: 18.06.2024

Side: 2 av 31

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 eksemplarfremstilling 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1956 med garasje, sentral beliggenhet med stor tomt i enden av en blindvei.

Boligen står overfor større renovring, på grunn av alder og tilstanden på enkelte bygningskomponentene. Det må påregnes større kostnader til renovring og vedlikehold.

Bygninger fra denne perioden kan ha konstruksjoner som ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon og dimensjonering. Bygninger fra denne tidsperioden kan inneholde materialer som for eksempel asbest og PCB.

Se teknisk beskrivelse for ytterligere informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige og med drone. Takrenner i forsinket metall. Nedløp og beslag, i forsinket og lakkert/behandlet metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Takkonstruksjon er bygget på et tidspunkt hvor kravene til isolasjon og dimensjonering var mindre enn dagens krav.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Balkong, og rom under balkong. På tomte er det to betonglokk/kummer av ukjent funksjon. Disse er ikke nærmere vurdert.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending. Innvendige tak har malte plater og trepanel. UNDERETASJE: Støpt plate på mark. Største målte høydeforskjell på ca. 6 mm på gulv i en lengde på 2 m. Største målte høydeforskjell på ca. 8 mm gjennom hele rommet i gang med trapp.

1 ETASJE:

Etasjeskille av tre. Største målte høydeforskjell på ca. 6 mm på gulv i stuen/spisestue over en lengde på 2 m. Største målte høydeforskjell på ca. 7 mm gjennom hele rommet på stue/spisestue.

Ved eventuelt legging av nytt gulv må det påses at underlaget er innenfor produktets toleransekrav. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Boligen har mursteinspipe.

Gulvet har belegg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Det er observert flere døde (antatt) skruketteroll i enkelte rom i kjelleren. Disse anses ikke som skadedyr, men trives i fuktig miljø.

VÅTROM

Bad
Antatt aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i På kjøkkenet bak oppvaskmaskin . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

Vaskerom
Antatt aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Veggene i rommet er av mur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

1 etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Underetasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg på vegg.

SPESIALROM

Toalettrom med servant, Belegg på gulvet og malte vegger av mur.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Varmtvannstanken var ikke tilkoblet strøm på befaringtidspunkt.

Sikringsskap plassert i trappenedgang til underetasjen. Sikringene er skiftet i senere tid. Boligen har en kombinasjon av el-materiell fra byggeår og nyere dato.

Eier opplyser om at lagt elektriske varmematte/folie på gulvet i gangen i underetasjen. Disse er ikke funksjonstestet.

Røykvarsler og slukkeutstyr 1 etasje og underetasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1965. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er antatt såleblokk under grunnmur av blokker. Kombinasjon av skrående/bratt terreng og planert areal.

Det er opparbeidet plen rundt bolig. Skrående/bratt terreng med vegetasjon mot nord, øst og vest. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1965. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er oljetank av ukjent type. Det antas at oljetanken er i fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	189 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	166 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun tegninger på garasjen. Rombetegnelse og inndeling på tegninger er derfor ikke kontrollert. Ifølge Midt-Telemark kommune foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i deres arkiver.

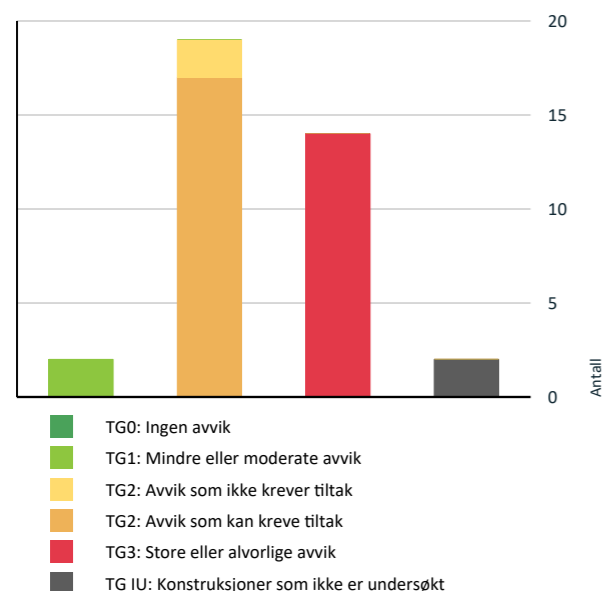
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

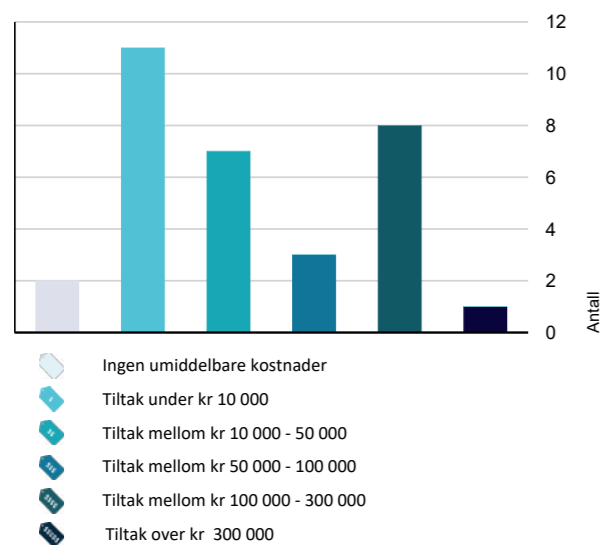
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etter opplysninger ifra eier, så har boligen stått tom en lengere periode ca. 2 år. Dette kan ha innvirkning på fuktbelastningen i boligen, som kan gjøre at fukt/kondens er vanskelig/ikke mulig å oppdage under befaringen.

Garasje er ikke gitt en full tilstandsrapport men en enkel bygningsmessig beskrivelse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1965

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige og med drone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket har mye mose og taktekkingen er i fra byggeår. Det er påvist taklekkasje i takutstikk og innvendig i bolig. Dette tyder på at taktekkingen og undertaket ikke er tett rundt disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Basert på taktekkingsalder og tilstand, så må taktekkingen skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde av takstein over balkong



Bilde av takstein med mose.



Bilde av taklekkasje ved balkong.

Nedløp og beslag

Takrenner i forsinket metall.

Nedløp og beslag, i forsinket og lakkert/behandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp i lakkert/behandlet metall på hushjørnet går ikke ned i drenerør. Dette kan føre til økt fuktpåkjenning på kjellermur. Avflakking av overflatebehandling på israftbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Nedløp i lakkert/behandlet metall på hushjørnet bør ledes ned i drenerør for å redusere fuktpåkjenning på kjellermur. Takrenner og beslag bør skiftet samtidig som taktekkingen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde av takrenne over inngangsparti



Avflakking av overflatebehandling på israftbeslag.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Oppsprukket og skadet kledning på gavlvegg sør og langvegg vest.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde av langvegg



Bilde av gavlvegg

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Takkonstruksjon er bygget på et tidspunkt hvor kravene til isolasjon og dimensjonering var mindre enn dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert taklekkasje over soverom og inntrukket balkong, og over inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tiltakene bør ses i sammenheng med utskifting av taktekking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Bilde av himling over inntrukket balkong



Bildet viser vanndråper fra himling utenfor inngangsparti

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1997 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

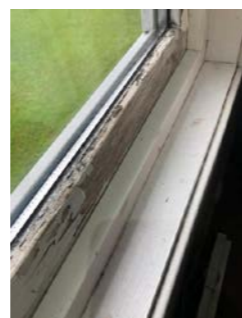
Det er registrert avflakking av maling innvendig på flere vinduer. Dette kan tyde på at vinduene har vært utsatt for høy fukt påkjøring. Kondens oppstår når inneluft med høyt fuktinnhold kjøles ned i kontakt med kaldere flater, som for eksempel vindusflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.

Kondens i vinduskarmen kan føre til avskalling av maling, muggvekst og råteskader over tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde av vinduskarm

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong, og rom under balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Balkongen har råteskader og svikt i konstruksjonen. Omfanget av skaden er ikke avdekket.

Det er registrert saltutsalg i himlingen i underliggende bod, noe som kan tyde på at tekkingen ikke er tett.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det anbefales at balkongen ikke benyttes av sikkerhetsmessige årsaker før eventuelle utbedringer utført.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Bilde av råteskader under balkongen

! TG 3 Utvendige trapper

Utvending trapp i strekkmetall til inngangsdør og balkong.

Vurdering av avvik:

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

Trapp opp til balkongen mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av trapp opp til balkong

! TG IU Andre utvendige forhold

På tomte er det to betonglokk/kummer av ukjent funksjon. Disse er ikke nærmere vurdert.



Bildet av betonglokk.

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Det er påvist skader på overflater.
- Det er registrert svartesopp på overflater.

1 Etasje.

Det er registrert sopp og fukt i himling og på vegg på et soverom i 1 etasje.

Det er registrert fukt i himlingen på badet mot yttervegg.

Underetasje:

Det er registrert fukt i himlingen på et soverom.

Årsaken er mest sannsynlig utett tak. Omfanget av skaden er ikke kjent, og det kan ikke utelukkes at omfanget er større enn det man kan se på overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Utbedring av skadene må gjennomføres etter at årsaken til skaden er utbedret.

Kostnadsestimat: Over 300 000

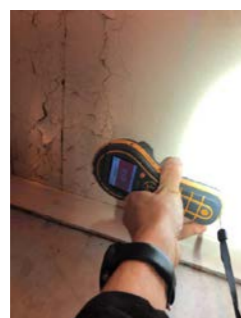


Bilde av skade i himling på soverom i underetasje.

Tilstandsrapport



Bilde av taklekkasje på soverom i 1 etasje.



Bilde av indikasjon på fukt i himling på bad i 1 etasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

UNDERETASJE:

Støpt plate på mark.
Største målte høydeforskjell på ca. 6 mm på gulv i en lengde på 2 m.
Største målte høydeforskjell på ca. 8 mm gjennom hele rommet i gang med trapp.

1 ETASJE:

Etasjeskille av tre.
Største målte høydeforskjell på ca. 6 mm på gulv i stuen/spisestue over en lengde på 2 m.
Største målte høydeforskjell på ca. 7 mm gjennom hele rommet på stue/spisestue.

Ved eventuelt legging av nytt gulv må det påses at underlaget er innenfor produktets toleransekrav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Svikt i gulvet ved kjøleskap på kjøkkenet i 1 etasje. Ifølge eier er årsaken lekkasje fra kjøleskapet over tid.

Det er registrert fukt i himling på soverommet i underetasjen, det kan ikke utelukkes at deler av bjelkelaget for overliggende rom har fuktskader.

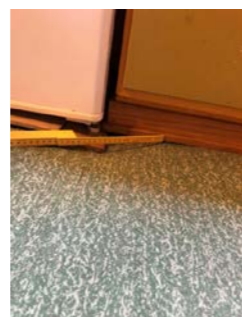
Omfanget av skaden er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr og råteskadet treverk må skiftes. Utbedring av skadene må gjennomføres etter at årsaken til skaden er utbedret.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde av svikt i gulv ved kjøleskap på kjøkkenet i 1 etasje



Bilde fra himling på soverommet i underetasjen.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et området med moderat til lav aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

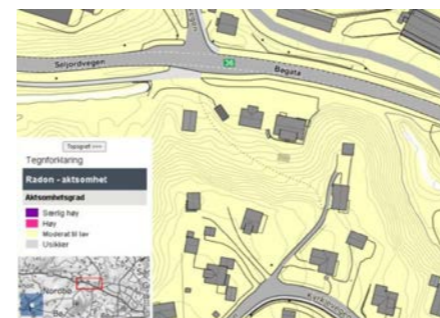
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Det er avvik:

Noe sprekker/riss i pipen.
Ildstedet mangler glass i døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
• Det må foretas lokal utbedring.

Det må monteres nytt glass i ovnsdøren før ovnene kan brukes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av ovn uten glass



Bilde av sprekker/riss på pipen 1 etasje

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har beleg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Det er ved fuktsøk registrert antydning på fukt i betonggulv i underetasjen. Fuktopptak fra grunn kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde av saltutslag mot terren på kjøkken i underetasje



Bilde av overfaldesøk på gulv i underetasjen

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Bilde av trapp med håndløper

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er observert flere døde (antatt) skruketroll i enkelte rom i kjelleren. Disse anses ikke som skadedyr, men trives i fuktig miljø.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Antatt aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde av vaskerom med dusj

KJELLER > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Veggene i rommet er av mur.

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Antatt aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert fukt i himlingen på badet. Mest sannsynlighet er årsaken utett tak.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Utbedring av skadene må gjennomføres etter at årsaken til skaden er utbedret.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bildet viser himling og fuktsøk i dusjonen.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i På kjøkkenet bak oppvaskmaskin . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Måleresultatet tilsier at det er risiko for fukt i kontraksjonene. Årsaken kan ha sammenheng med taklekkasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser. Eventuelle utbedringer bør ses i sammenheng med utbedring av takteking/himling

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Dette skyldes mest sannsynlig fuktopptak fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde av svelling i kjøkkenskap

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Kjøkkenet har ikke kjøkkenventilator, kun avtrekk via vifte i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avtrekksystemet må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av avtrekk fra kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Bunnen i kjøkkenskapet har svikket.

Det er påvist indikasjon på fukt i underskap og på gulv bak oppvaskmaskin. Omfang er ukjent

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Utbedring bør ses i sammenheng med utbedring av takteking og bad.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bildet viser indikasjon på fukt i underskap.

Tilstandsrapport



Bildet viser indikasjon på fukt bak oppvaskmaskin.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant,
Belegg på gulvet og malte vegger av mur.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Armatyr/blandebatteri er ikke tett

Blandeventil på varmtvannstanken lekker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Armatyrer/blandebatteri som lekker, må skiftes/utbedres

Armatyrer/blandebatteri som lekker, må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lekkasje fra blandebatteri på kjøkkenet i underetasjen.



Lekkasje fra blandeventil på varmtvannstanken.

TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Det er registrert rustskader på avløpsrør på vaskerommet i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

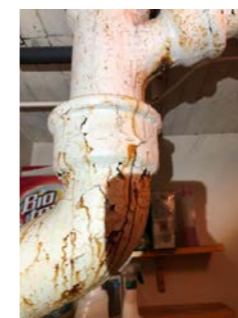
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson. Konsekvens/kostnadsestimat gjelder kun kontroll.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Tegn på lekkasje fra avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere veggventiler som ikke lar seg åpne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

TG 2 Varmt vannstank

Varmt vannstanken er på ca. 300 liter.
Varmt vannstanken var ikke tilkoblet strøm på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i trappenedgang til underetasjen.

Sikringene er skiftet i senere tid.

Boligen har en kombinasjon av el-materiell fra byggeår og nyere dato. Eier opplyser om at lagt elektriske varmematte/folie på gulvet i gangen i underetasjen. Disse er ikke funksjonstestet.

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.
1965
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er observert noen løse kontakter, og avtrekksvifter på vegg som ikke fungerer, i tillegg til anleggets generelle alder, anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Konsekvens/kostnadsestimat gjelder el-sjekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bilde av løs kontakt.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeutstyr 1 etasje og underetasje.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av datostempling på brannslukker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Dreneringen er fra 1965.

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.

I underetasjen mot terreng er det observert saltutsalg, noe som kan tyde på fuktgjennomgang.

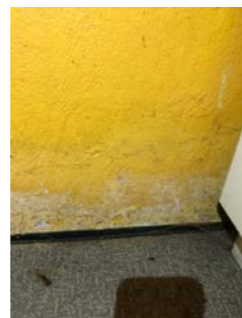
Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

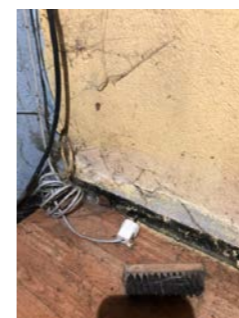


Bilde av vegg mot terreng fra wc rom.



Bilde av vegg mot terreng fra kjøkken.

Tilstandsrapport



Bilde av vegg mot terreng ved trapp.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er antatt såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert skråriss utvendig ved soveromsvinduet som er symptom på setninger.

Det er skråriss og horisontal riss og noe løs puss i utvendig bod.

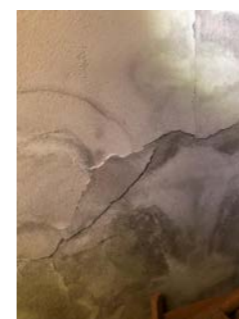
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde av riss på vegg.



Bilde av riss/sprekk på vegg i utvendig bod.

TG 2 Terrengforhold

Kombinasjon av skrående/bratt terreng og planert areal. Det er opparbeidet plen rundt bolig. Skrående/bratt terreng med vegetasjon mot nord, øst og vest.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe motfall.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er antatt fra 1965. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Det antas at oljetanken er i fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

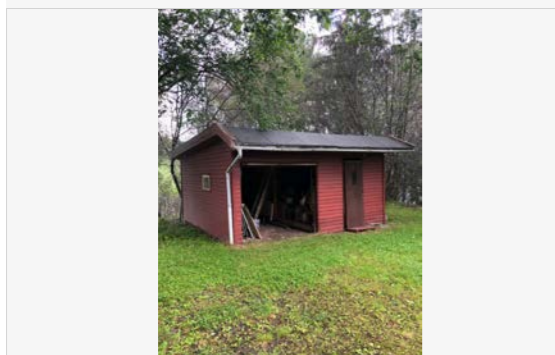
Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1969

Kommentar

Byggeår er basert på byggetegning.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Uisolert garasje oppført på blokker/stein på terreng, bindingsverk med utvendig liggende trekledning.

Pulttak med med takpapp.

Takrenner av plast.

En vippeporter i tre, med inngangsdør ved siden, og 3 små vinduer.

Det må påregnes vedlikehold av garasjen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

166 m²/162 m²

Enebolig: 6 Soverom, Stue, Entré, 2 Gang, Bad, 2 Kjøkken, 3 Bod, Toalettrom, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 23 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Enebolig fra 1956 med garasje, sentral beliggenhet med stor tomt i enden av en blindvei.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Frivollvegen 29 ,3800 BØ I TELEMAR 91 m ² 1960 3 sov	22-08-2023	2 190 000	2 200 000	0	2 200 000	24 176
2 Oterholtvegen 49 ,3802 BØ I TELEMAR 157 m ² 1954 4 sov		2 800 000	0	0	0	17 834
3 Lauvvegen 1 ,3801 BØ I TELEMAR 165 m ² 1976 6 sov	06-05-2024	3 100 000	2 700 000	0	2 700 000	16 364
4 Lundevegen 158 ,3803 BØ I TELEMAR 170 m ² 1963 0 sov	29-08-2022	2 850 000	2 750 000	0	2 750 000	16 176
5 Sandvinvegen 34 ,3802 BØ I TELEMAR 154 m ² 1952 3 sov		2 490 000	0	0	0	16 169
6 Frivollvegen 31 ,3800 BØ I TELEMAR 147 m ² 1961 5 sov	15-04-2021	2 490 000	2 362 500	0	2 362 500	16 071
7 Framstadvegen 9 ,3800 BØ I TELEMAR 141 m ² 1958 4 sov	30-07-2020	2 590 000	1 951 000	0	1 951 000	13 837

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. 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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter(estimert)	Kr.	20 000
Forsikring (estimert)	Kr.	6 000
Vedlikehold (estimer)	Kr.	24 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 850 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	40 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 890 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000
Markeditilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 800 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 700 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

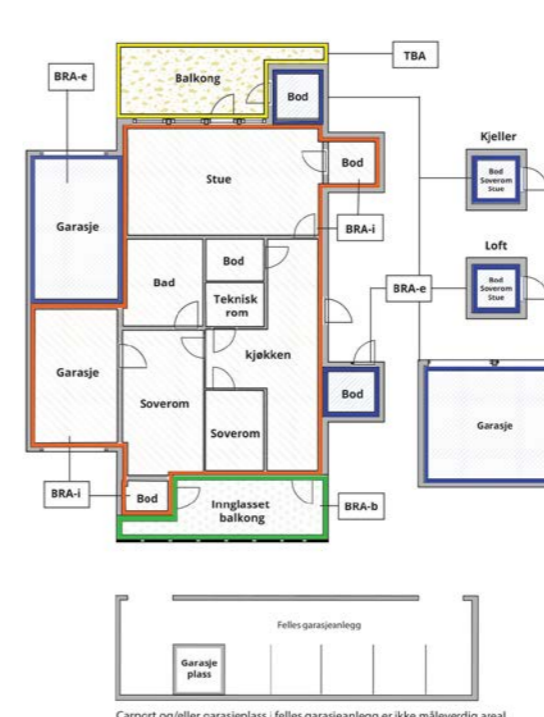
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeleegg 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)				
Etasje	83			83	16		83
Kjeller	79	4		83	5		83
SUM	162	4			21		166
SUM BRA	166						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Entré , Gang , Bad , Kjøkken		
Kjeller	Bod 1, Gang m/trapp, Toalettrom , Bod 2, Vaskerom , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	Bod 3	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun tegninger på garasjen. Rombetegnelse og inndeling på tegninger er derfor ikke kontrollert.
Ifølge Midt-Telemark kommune foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i deres arkiver.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjøkken, vaskerom, toalettrom og gang, i underetasjen mot terreng har ikke dagslysflater som er minst 10 % av bruksarealet av rommet.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)				
Etasje		23		23			23
SUM		23					23
SUM BRA	23						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	150	12
Garasje	0	23

Kommentar

Enebolig

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2024	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Olav Knutsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4020 MIDT-TELEMARK	53	180		0	3667.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kyrkjevegen 15

Hjemmelshaver

Heisholt Knut Arne, Knutsen Olav, Bjørge Tove
Heisholt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentrumsnær boligen i et godt etablert området i Bø.
Det er kort veit til turområder, skole, barnehage og dagligvarebutikk.
Nærhet til offentlig kommunikasjon, og gang/sykkelveg til sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplan

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

Reguleringsplan

Plannavn: Områdereguleringssplan for Bø sentrum

Ifølge reguleringsplankartet treffer deler av tomten mot Bøgata oppmerket faresone for flomfare.

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten har en kombinasjon av skrående/bratt terreng og planert areal.

Det er opparbeidet plen rundt bolig.

Skrående/bratt terreng med vegetasjon mot nord, øst og vest.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om, eller funnet forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.07.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.06.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart	26.06.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.06.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.06.2024	Gjelder garasjen	Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/ZH8791>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1308240029	
Selger 1 navn	
Olav Knutsen	
Gateadresse	
Kyrkjevegen 15	
Poststed	Postnr
BØ I TELEMAR	3800
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Marit Rock Heisholt
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Olav Knutsen
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1975
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	92149041

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lekkasje i varmtvannstank, sopp i vegg

Initialer selger: OK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Filer
- [Sluk 2017 Haugestøl.pdf](#)
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- Filer
- [Tilsyn 23.03.2009.pdf](#)
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei Ja

Initialer selger: OK

2

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
- Nei Ja
- 15.2 Er tanken plombert?
- Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
- Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Nei Ja

Initialer selger: OK

3

Document reference: 1308240029

Document reference: 1308240029

Tilleggskommentar

På bakgrunn av opplysningene jeg har gitt, anser vi boligen som ubeboelig, og at bare svært omfattende restaurering kan gjøre den beboelig igjen. Vårt utgangspunkt er at vi selger en attraktiv tomt, der det står et hus

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
OLAV Knutsen	8b1318b9f72165c92e504eb 2e9d6da27b675ee62	28.06.2024 10:31:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1308240029

Document reference: 1308240029

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 53, Bruksnr 180	Kommune:	4020 Midt-Telemark
Adresse:		Grunnkrets:	202 Bø
Veiadresse:	Kyrkjevegen 15, gatenr 1036	Valgkrets:	1 Bø
	3800 Bø i Telemark	Kirkesogn:	5140601 Bø
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	3081 Bø

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.12.1988	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	3 667,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensing som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensing 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	4020/53/180	0,0	
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	4020/53/180	0,0	
Oppmålingsforretning	Forretning: 15.06.2015 Matrikkelført: 15.06.2015	Avgiver	4020/53/221	-880,8	
		Berørt	4020/53/15/0/1	0,0	
		Berørt	4020/53/40	0,0	
		Berørt	4020/53/180	0,0	
		Berørt	4020/53/252	0,0	
		Mottaker	4020/53/309	880,8	
Annen forretningstype	Forretning: 15.06.2015 Matrikkelført: 15.06.2015	Berørt	4020/53/15/0/1	0,0	
		Berørt	4020/53/40	0,0	
		Berørt	4020/53/180	0,0	
		Berørt	4020/53/221	0,0	
		Berørt	4020/53/252	0,0	
Annen forretningstype	Forretning: 12.12.2012 Matrikkelført: 12.12.2012	Berørt	0821/Eierløs(e) teig(er)	0,0	
		Berørt	0821/53/1/62	0,0	
		Berørt	0821/56/25	0,0	
		Berørt	3817/53/1/58	0,0	
		Berørt	4020/53/1/76	0,0	
		Berørt	4020/53/1/82	0,0	
		Berørt	4020/53/180	0,0	
		Berørt	4020/53/214	0,0	
		Berørt	4020/53/231	0,0	
		Berørt	4020/53/232	0,0	
		Berørt	4020/53/236	0,0	
		Berørt	4020/53/244	0,0	
		Berørt	4020/53/250	0,0	
		Berørt	4020/53/252	0,0	
		Berørt	4020/53/294	0,0	
		Berørt	4020/53/295	0,0	
		Berørt	4020/53/323	0,0	
		Berørt	4020/55/1	0,0	
		Berørt	4020/55/2	0,0	
		Berørt	4020/55/5	0,0	
		Berørt	4020/55/6	0,0	
		Berørt	4020/55/7	0,0	
		Berørt	4020/55/10	0,0	
		Berørt	4020/55/11	0,0	
		Berørt	4020/55/16	0,0	
		Berørt	4020/55/19	0,0	
		Berørt	4020/55/30	0,0	
		Berørt	4020/55/33	0,0	
		Berørt	4020/55/40	0,0	
		Berørt	4020/55/48	0,0	
		Berørt	4020/55/54	0,0	
		Berørt	4020/56/1	0,0	
		Berørt	4020/56/4	0,0	
		Berørt	4020/56/63	0,0	
		Mottaker	4020/55/55	18 233,9	
Kart- og delingsforretning	Forretning: 22.09.2009 Matrikkelført: 22.09.2009	Avgiver	4020/53/250	-1 348,5	
		Berørt	0821/Eierløs(e) teig(er)	0,0	
		Berørt	4020/53/180	0,0	
		Berørt	4020/53/323	0,0	
		Mottaker	4020/53/294	1 348,6	
Kart- og delingsforretning	Forretning: 08.12.1988 Matrikkelført:	Avgiver	4020/53/1	-3 826,0	
		Mottaker	4020/53/180	3 826,0	

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kyrkjevegen 15	Bolig	135,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	149,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	149,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1965
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	165679989			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			72,0		72,0				
H01	1		77,0		77,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Annet enn bolig	25,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	165679970			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				25,0	25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

Hjelpelinjer

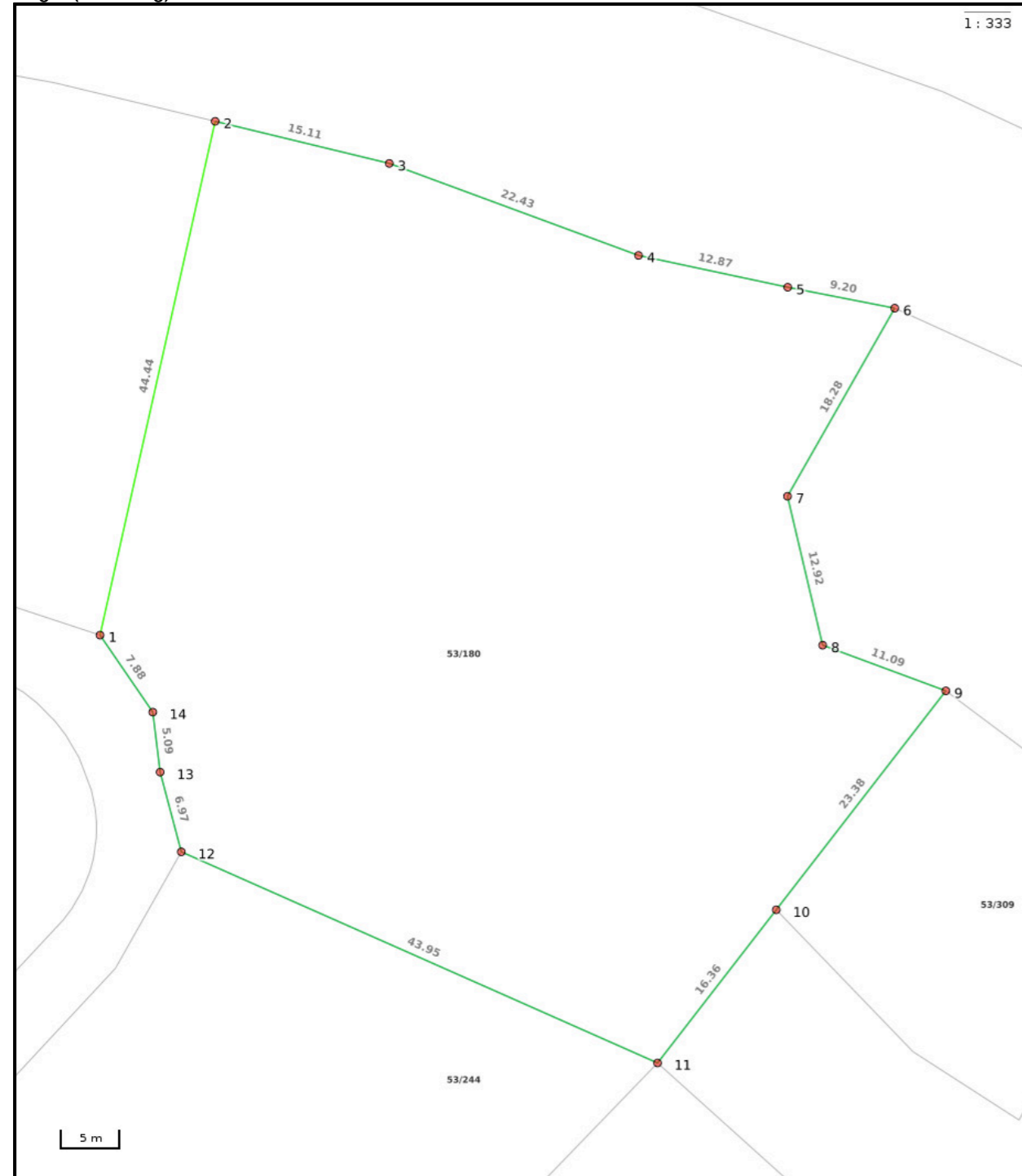
Vannkant
Veikant

Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste

Symboler

Bygningspunkt
Sefrak kulturminne se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 3 667,40m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 586 224,28	503 246,08	44,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 586 268,35	503 251,84	15,11m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 586 266,14	503 266,79	22,43m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 586 260,29	503 288,44	12,87m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 586 258,75	503 301,22	9,20m	Sammenknypningspunkt / randpunkt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 586 257,81	503 310,37	18,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 586 241,18	503 302,79	12,92m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 586 228,92	503 306,88	11,09m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 586 226,02	503 317,58	23,38m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 586 206,32	503 304,99	16,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 586 192,54	503 296,18	43,95m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 586 206,67	503 254,56	6,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 586 213,22	503 252,17	5,09m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 586 218,20	503 251,10	7,88m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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



Midt-Telemark kommune

Utskriftsdato: 04.06.2024

Adresse: Boks 83, 3833 BØ

Telefon: 35 05 90 00

Mailadr. post@mt.kommune.no

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3817	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	180	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Kyrkjevegen 15, 3800 BØ								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



MIDT-TELEMARK KOMMUNE

TILLEGGSINFORMASJON BYGG OG EIENDOM

Eiendom : Gnr: 53 Bnr: 180 Fnr: Snr: Seksj.brøk:

Adresse: Kyrkjevegen 15, 3800 BØ

Bygningsopplysninger

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

Nei: X Ja:

Dersom svaret er JA, hvilke:

Er bygninger/gårdstun på eiendommen registrert i Sefrak?

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

Pålegg etter forurensingsloven som ikke gjelder vannforsyning og avløp

Er det registrert slike pålegg?

Nei: X Ja: Kopi av pålegg er vedlagt.

Eiendomsopplysninger

Arealstørrelse :

Oppgaven er basert på nøyaktige målinger: X	måling i kart:	data fra annen kilde:
---	----------------	-----------------------

Eiendomsskatt 2024: kr.7 823,-



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 30.05.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	180	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kyrkjevegen 15, 3800 BØ I TELEMARK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 30.05.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	180	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	68641611	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	165679989	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Kyrkjevegen 15, 3800 BØ I TELEMARK

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Konvertert ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
23.03.2009	Tilsyn	28.05.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68641611

BruksenhetId	68641671	Bygningstype	Annet enn bolig
--------------	----------	--------------	-----------------

Bygningsnummer 165679970

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68641671.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 30.05.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	180	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kyrkjevegen 15, 3800 BØ I TELEMARK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	7 330,00 kr
Feiing	543,76 kr
Renovasjon	3 887,52 kr
Vann	5 561,84 kr
Sum	17 323,12 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie og tilsynsavg. bolig	1 stk.	495,00 kr	1/1	0 %	495,00 kr	123,75 kr
Renovasjon bolig	1 Abon.	4 680,00 kr	1/1	0 %	4 680,00 kr	1 170,00 kr
Ab.gebyr vann bolig	1 Abon.	2 285,00 kr	1/1	0 %	2 285,00 kr	571,25 kr
Stip.forbr. vann areal bolig	179 m3	21,88 kr	1/1	0 %	3 915,63 kr	978,90 kr
Ab.gebyr avløp bolig	1 Abon.	3 056,25 kr	1/1	0 %	3 056,25 kr	764,06 kr
Stip.forbr. avløp areal bolig	179 m3	31,25 kr	1/1	0 %	5 593,75 kr	1 398,44 kr
				Sum	20 025,63 kr	5 006,40 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 30.05.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	180	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kyrkjevegen 15, 3800 BØ I TELEMARK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202001						
Navn	Kommuneplanens arealdel for Midt-Telemark kommune 2021-2033						
Plantype	Kommuneplanens arealdel						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	21.06.2021						
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/4020/dokumenter/2692/F%3c3%b8resegner%20KPA%20Midt-Telemark_06.12.21.pdf						
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>357 m²</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>H320</td> </tr> <tr> <td>KPFare</td> <td>Flomfare</td> </tr> </table>	Delareal	357 m ²	KPHensynsonenavn	H320	KPFare	Flomfare
Delareal	357 m ²						
KPHensynsonenavn	H320						
KPFare	Flomfare						
	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>3 667 m²</td> </tr> <tr> <td>BestemmelseOmrådenavn</td> <td>#1</td> </tr> <tr> <td>KPBestemmelseHjemmel</td> <td>byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</td> </tr> </table>	Delareal	3 667 m ²	BestemmelseOmrådenavn	#1	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	3 667 m ²						
BestemmelseOmrådenavn	#1						
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav						
	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>3 667 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Boligbebyggelse,Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>_</td> </tr> </table>	Delareal	3 667 m ²	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	Områdenavn	_
Delareal	3 667 m ²						
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende						
Områdenavn	_						

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	01_62_2016						
Navn	Områdereguleringsplan for Bø sentrum						
Plantype	Områderegulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	05.11.2018						
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>173 m²</td> </tr> <tr> <td>RPHensynsonenavn</td> <td>H210_1</td> </tr> </table>	Delareal	173 m ²	RPHensynsonenavn	H210_1		
Delareal	173 m ²						
RPHensynsonenavn	H210_1						
	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>3 667 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boligbebyggelse</td> </tr> </table>	Delareal	3 667 m ²	Formål	Boligbebyggelse		
Delareal	3 667 m ²						
Formål	Boligbebyggelse						
	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>357 m²</td> </tr> <tr> <td>RPHensynsonenavn</td> <td>H320_2</td> </tr> <tr> <td>Faresone</td> <td>Flomfare</td> </tr> </table>	Delareal	357 m ²	RPHensynsonenavn	H320_2	Faresone	Flomfare
Delareal	357 m ²						
RPHensynsonenavn	H320_2						
Faresone	Flomfare						

Bø kommune

Vedteken dato: 5.11.18

Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for Bø sentrum

Reguleringsføresegner

Områderegulering

PlanID 01_62_2016

REGULERINGSPLANAR SOM FORTSATT SKAL GJELDE

Eldre reguleringsplanar som fortsatt skal gjelde er vist i lista under. For enkelte tema vil områdereguleringplanen gjelde framfor gjeldande detaljreguleringsplanar. Dette går fram under dei enkelte føresegnene. Reguleringsplanar som fortsatt skal gjelde:

- 01_40_2005 Bø legesenter
- 01_43_2008 Sønstebøtunet og Rindegården
- 01_44_2008 Bø torg og kommunehus
- 01_46_2009 Posthustomta
- 01_47_2009 Kvartalsbebyggelse mellom Bøgata, Folkestadvegen og Hellandvegen
- 01_49_2010 Ny sjukeheim og omsorgsbustader
- 01_52_2011 Sigmundstadgården
- 01_54_2012 Sandagården
- 01_55_2012 Gymnasbakken 11
- 01_56_2012 Skogenkvartalet
- 01_63_2016 Bekkesletta
- 01_64_2016 Lektorvegen 15 og 19
- 02_26_2007 BFK 24 og BFKA
- 02_29_2008 Gnr 53 bnr 250 (Strandbergtomta)
- 03_11_2005 Liabygget
- 03_19_2015 FK22 og 23 i Bø sentrum
- 04_16_1996 Reguleringsplan for Haugeruddalen
- 04_35_2006 Del av Haugerudbakken 44/15
- 04_54_2015 Haugerudbakken
- 05_52_2010 Solbakken

1 SIKTEMÅLET MED PLANEN

Siktemålet med planen er å legge til rette for eit attraktivt sentrum med urbane kvalitetar.

2 FELLESFØRESEGNER FOR HEILE PLANOMRÅDET

2.1 Byggeskikk

- a) Nye bygg og anlegg, og endringar av eksisterande, skal utformast i samspel med form og karakter i omgivnaden. Bygningane skal ha form, volum, høgder, material- og fargeval, takform og proporsjonar som harmonerer med strøket, fremjar gode gate- og uterom og tek vare på og utviklar eksisterande vegetasjon og landskapsbilete. Ein skal ta særskilt omsyn til verneverdige bygg i nærleiken.
- b) I alle plan- og byggjesaker skal dei estetiske sidene av tiltaket gjerast greie for og vurderast, både i forhold til seg sjølv, til omgivnaden og til fjernverknad.

2.2 Plassering av bygg og parkeringsplassar

- a) Nye bygg skal plasserast slik at det gir ei god utnytting av tomta og i forhold til gateløp og terrengkoter. Parkeringsplassar skal som hovudregel ikkje plasserast mellom bygg og gate. Avvik skal grunngis i detaljregulering.
- b) Langs o_V1 Bøgata og o_V2 Stasjonsvegen skal bygg plasserast i byggelinje nr1.

2.3 Fasadar

- a) Nye fasadar skal utformast med forståing for eksisterande gateroms rytme, skala, vindaug og fargesetting. Lange fasadar skal delast opp, og/eller ha ein variasjon i høgde.
- b) For publikumsretta verksemd skal fasaden i første etasje vende seg mot gata og ha ein stor del vindaug og inngangar. Tildekking av vindaug tillatast ikkje. I områder som grenser inn mot Evjudalen i BS1, BS11, BS12, BS18 og BS19 skal bygga også vende seg mot friområdet for å skape ein framside mot Evjudalen.

2.4 Gater, parkar og byrom

- a) Søknad om tiltak som grenser inntil prioriterte gangforbindelsar (sjå temakart «Prioriterte gangforbindelsar» i planomtalen kap. 6.8) skal ta omsyn til gangforbindelsane på ein slik måte at tiltaket bidreg til, eller opprettheld at forbindelsen er attraktiv for gåande og syklende.
- b) Det skal leggest til rette for gåande langs alle gater

2.5 Kulturminne

- a) Omsynet til kulturminner og verneverdige bygg skal ivarekast i detaljregulering og byggesak. Verneverdige og antikvarisk verdifulle bygg, samt bygg og anlegg som er del av eit heilskapleg kulturmiljø skal bevarast og ikkje rivast eller endrast slik at verdien minkar.
- b) Verneverdige bygg skal bevarast og settast i stand på ein slik måte at bygningens fasadar, takform, volum, bygningsmessige detaljer, materialtype og materialkvalitet vert oppretthaldt.
- c) Bygningsmessige endringar er tillate så lenge verneverdien ikkje reduserast.
- d) Dersom ein ønsker å bygge til bygg med antikvarisk verdi, skal det gjerast på ein slik måte at det tar omsyn til byggets verneverdi.
- e) Ved søknad om riving av verneverdige bygg stillast det krav om reguleringsplan.

- f) Originale bygningsdelar (tak, panel, vinduer etc.) skal bevarast. Utsifting vert berre godtatt der skader gjer gjenbruk umogleg eller urimeleg kostbart. Til erstatning skal det brukast gode kopiar.
- g) Fasadar bør ikkje forfinast eller forenklast, men behalde sitt opphavlege, arkitektoniske preg
- h) Tilbakeføringar bør være mest mulig heilskapelege og på dokumentert grunnlag (originale bygningsteikningar, foto, spor i bygget og anna)
- i) Nye tiltak plasserast til baksida/minst eksponerte (synlege) side
- j) Nye tiltak skal harmonere med husenes opphavlege utforming
- k) Tilbygg formast på en måte som gjer at forma på den gamle bygningen fortsatt verker tydeleg og leseleg
- l) Ein skal unngå material og fargebruk som avvik sterkt frå det verneverdige husets eksisterande eller historiske uttrykk, både på bygget i seg sjølv og på tilbygg.

Føresegnene gjeld også for områder der eksisterande detaljregulering fortsatt skal gjelde. Dette gjeld detaljreguleringane:

- o 03_19_2015 FK22 og 23 i Bø sentrum
- o 01_44_2008 Bø torg og kommunehus
- o 01_52_2011 Sigmundstadgården

2.6 Terrenghandsaming

- a) Utforming og plassering av bygningar og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng. Val av utforming og plassering skal berre gje behov for mindre tilpassingar av terrenget med skjeringar, fyllingar, murer med meir.

2.7 Byggegrenser

- a) Byggegrenser er som vist på plankartet. Der det ikkje er vist byggegrenser på plankartet, gjeld føresegnene om byggegrenser i Plan- og bygningslova, jernbanelova og veglova.

2.8 Kablar og leidningar

- a) Alle nye leidningsnett skal leggjast i bakken.

2.9 Vatn og overvatn

- a) I detaljreguleringar og byggesøknader skal terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og handtering av overvatn samordnast.
- b) For alle detaljreguleringar med bygg og anlegg skal det utarbeidast ein rammeplan for vatn- og avløp i tråd med kommunen sin VA-norm og Hovudplan for vatn, avløp og overvatn i Bø kommune. Rammeplanen skal vise korleis overvatnet skal handterast.
- c) Bygg og anlegg skal utformast slik at naturlege flaumvegar bevarast og tilstrekkeleg tryggleik mot flaum vert oppnådd.

2.10 Samfunnstryggleik

- a) Kommunen kan krevje geoteknisk dokumentasjon på områdestabilitet i detaljregulering og som vedlegg til byggesøknad.
- b) Føresegner til faresoner for ras og flom er gitt i punkt 5.1.1 og 5.1.2.

- c) Skånsam hogst som er naudsynt av beredskapsmessige omsyn langs vassdraga er tillate. Sikringstiltak i vassdrag som er naudsynt av beredskapsmessige omsyn er tillat etter samråd med relevante fagmynde.

2.11 Universell utforming

- a) Bygningar, uteareal, gater og anlegg som er publikumsretta og/eller offentleg tilgjengeleg skal vere universelt utforma for alle. Utforming skal også fungere vinterstid.

2.12 Krav til søknad

- a) Tiltak etter plan- og bygningslovens (PBL) § 20-5 som i utgangspunktet er unntatt søknadsplikt kan vere i konflikt med verneomsyn (kulturminne), eller framtidig utvikling av gangforbindelsar. Før slike tiltak kan gjennomførast innafor omsynssoner for bevaring av kulturmiljø H570_1 – H570_8, eller innafor føresegnssoner #1 - #3 må kommunen kontaktast for å gjere ein vurdering. Dersom kommunen vurderer at tiltaket er i strid med vern- eller utviklingsomsyn gitt i denne eller anna plan, gjeld søknadsplikten i PBL § 20-1.

3 KRAV OM DETALJREGULERING

3.1 Krav om detaljregulering (§12-7 nr 11)

- a) I område avsett til bygg og anlegg kan det ikkje utførast tiltak etter PBL § 20-1 første ledd bokstav a), j) for midlertidige bygningar, konstruksjonar og anlegg som skal plasserast for lengre periode enn 3 veker, k), l) og m) før området inngår i detaljregulering.
- b) Ref. punkt 5.3 gjeld det krav om felles plan for områder som ligger i omsynssoner for felles planlegging.
- c) Unntak: Oppføring av påbygg, tilbygg, garasje og uthus for eksisterande einestader og etablering av interne vegar krev ikkje detaljregulering så sant tiltaket er i tråd med føresegnene i denne planen og ikkje gjer anna framtidig arealbruk vanskeleg.
- d) Unntak: Tiltak i Bøgata o_V1, opparbeiding av parkeringsplass til Bø stasjon på SB1 og BKB1 og tiltak i Evjudalen og BFA1 som er i tråd med føresegnene i denne planen.

3.2 Krav til detaljregulering

- a) Saman med detaljregulering skal det følgje ein illustrasjonsplan i tråd med krava i punkt 3.3
- b) Det skal gjerast greie for korleis omsynet til fellesføresegnene i kap 2 er ivareteke.
- c) Detaljregulering som omfattar heile eller deler av føresegnssoner #1, skal sikre areal til og gjennomføring av gangforbindelse #1, ref. 6.1 Kravet gjeld fram til det er sikra og opparbeida to gjennomgåande forbindelsar mellom o_V17 Hellandvegen og o_V19 Gamleveg, og ein gjennomgåande forbindelse mellom o_V15 Folkestadvegen og o_V19 Gamleveg, jf plankartet. Avgrensing av planområde skal settast slik at omsynet til gangforbindelsen blir ivaretatt.
- d) Detaljregulering som omfattar heile eller deler av føresegnssoner #2 og #3, skal sikre areal til og gjennomføring av gangforbindelsane #2 og #3, ref. 6.1 og 7.1. Avgrensing av planområde skal settast slik at omsynet til gangforbindelsen blir ivaretatt.

- e) Detaljregulering som omfattar heile eller deler av føresegningsområde #4, skal sikre areal til og gjennomføring av gangforbindelse #4, ref. 6.1 Avgrensing av planområde skal settast slik at omsynet til gangforbindelsen blir ivaretatt.
- f) Detaljregulering som omfattar heile eller deler av sentrumsområde BS1 skal sikre at det oppretthaldast ein gangforbindelse mellom V3, V5 og G/S1.
- g) Detaljregulering for område BS2 skal sikre tilkomst til eigedom gnr 53 bnr 194 frå o_V17 Hellandvegen
- h) Detaljregulering for område BS3 skal sikre tilkomst til eigedom gnr 53 bnr 184 frå o_V17 Hellandvegen.

3.3 Krav om illustrasjonsplan til detaljregulering

- a) Saman med detaljregulering skal det følge ein illustrasjonsplan som viser at planen er gjennomførbar. Kva illustrasjonsplanen skal innehalde avklarast nærare i oppstartsmøte. Illustrasjonsplan som legg til rette for utbygging skal minimum innehalde:
 - Plassering og utforming av bygg med høgder,
 - Sol-/skyggekart for tomta og dei næraste naboeigedomene som kan bli påverka av planlagt tiltak.
 - Plassering og utforming av tilkomst for bil, syklande og gåande og parkeringsløyising for bil og sykkel. Ganglinjer ut/inn av området og gangsoner frå parkering til inngangsparti.
 - Snitt av planlagde bygg sett i samanheng med eksisterande bygg og gateløp i tilgrensande områder.
 - Ved bustadformål: Uteopphaldsareal og leikeområder

4 FØRESEGNAR FOR AREALFORMÅL

4.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Uteopphaldsareal

- a) Alle bustader skal sikrast eit minimum privat uteopphaldsareal av god kvalitet, også ved ombygging/bruksendring. Bygg med 4 bueiningar eller fleire skal i tillegg ha eit minimum felles uteopphaldsareal av god kvalitet. Kriterier for god kvalitet er omtalt i planomtalen.
- b) Innafor område for sentrumsbusetnad og kombinerte formål der bustad inngår kan inntil 100% av privat uteopphaldsareal løysast på takterassar og ikkje overbygde terrassar. Tilsvarande gjeld for felles uteopphaldsareal så framtdesse er universelt tilgjengelege. For dei andre områda gjeld tilsvarande for inntil 50% av privat og felles uteopphaldsareal.
- c) Terreng brattare enn 1:3, med unntak av akebakke, kant- og restareal rundt bygning reknast ikkje som uteareal.

d) Minimumsareal for privat uteopphaldsareal for bustader:

	MUA, m ² /bueining	Minste stille areal m ² /bueining (arealet skal ligge utanfor gul støysone, L _{DEN} < 55 dB)
Bustader innafor sentrumsformålet (BS-områder på plankartet)	5	5
Leilegheiter utanfor sentrumsformålet (leilegheitsbygg og bustader i bygg kombinert med andre formål)	10	5
Andre bustader utanfor sentrumsformålet med fleire enn ein bueining (tomannsbustad, rekkehus, kjedehus)	50	25
Einebustader (i bustadområder)	100	50

e) Minimumskrav for felles uteopphaldsareal for bustader:

	MUA, m ²	Minste stille areal m ² (arealet skal ligge utanfor gul støysone, L _{DEN} < 55 dB)
Bustader med 4 bueiningar eller fleire	Minimum 100 m ² samla for 4 bueiningar, deretter 10 m ² tillegg pr bueining	50

- f) I særskilte tilfelle kan felles MUA løysast utanfor eige tomt, sjå planomtale for nærare omtale av kriterier for dispensasjon.

4.1.2 Leikeplassar

- a) Alle bustader skal sikrast tilgang til leikeareal for ulike aldersgrupper også ved ombygging/bruksendring. Ved byggesøknad skal det gjerast greie for korleis leikeareal er sikra opparbeida/sikra tilgjengeleg i prosjektet. Kriterier for god kvalitet er omtalt i planomtalen.
- b) Frå ein kvar bustad skal det sikrast småbarnsleikeplassar på minimum 50 m² maks 100 m trafikksikker avstand frå bustaden. Avstand skal målast langs veg/ganglinje.
- c) For einebustader kan sandleikeplass løysast på eigen eigedom og inngå i uteopphaldsareal.
- d) Leikeplassane skal tilfredsstillende krava til universell utforming for tilkomst og minimum 50% av arealet.
- e) For bustader innafor sentrumsformål tillatast leikeareal løyst samla utanfor eige tomt, sjå planomtale for nærare omtale av kriterier for dispensasjon. For bustader innafor bustadformål skal småbarnsleikeplassar løysast i prosjektet/på eige tomt.

4.1.3 Parkering

- a) Det skal avsettast plass for bilar og sykklar i samsvar med tabellane og føresegnene under. Plassering og fordeling mellom plassar for bilar og sykklar skal visast på eigen parkeringsplan som fylgjer detaljplanforslag eller søknad om tiltak. For andre arealkategoriar enn dei som er gitt i tabellen under må det utøvast skjøn. Parkering kan løysast på anna tomt, i felles p-hus eller p-kjellar.
- b) Krav til tal på parkeringsplassar for bil:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Min	Maks
Bustader	Under 50 m ²		0,4
Bustader	Over 50 m ²	0,5	1,8

Kontor	Pr 100 m ² BRA	0,8	1,8
Forretning og tenestetyting	Pr 100 m ² BRA	0,8	1,8

- c) I detaljregulering som legg til rette for utbyggingar over 1000 m² BRA eller meir enn 30 tilsette, skal det lagast ein enkel mobilitetsplan som grunnlag for å avklare talet på parkeringsplassar.
- d) Det skal etablerast oppstillingsplassar for sykkel nær inngangsparti i alle tiltak kor det etablerast bustad, kontor, forretning og offentleg, eller privat tenestetyting. Minimum halvparten av sykkelplassane skal vere overdekkja.
- e) Krav til tal på parkeringsplassar for sykkel:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Min
Bustader	Pr 50 m ²	1
Kontor	Pr 100 m ² BRA	1
Forretning og tenestetyting	Pr 100 m ² BRA	1

4.1.4 Sentrumsformål

- a) Områder som på plankartet er vist som sentrumsformål er handelssentrum i Bø og kan innehalde blanda sentrumsfunksjonar som forretningar, tenestetyting, bustader, kontor, hotell/overnatting, bensinstasjon, servering, trafikkareal og grøntareal.
- b) Første etasje ut mot offentleg gate, torg og parkeringsareal skal nyttast til forretning eller anna publikumsretta verksemd. Kravet gjeld ikkje for bygg innanfor BS11 som ikkje har fasade mot Bøgata. For krav til utforming og kvalitet, sjå kap 2. Den ubygde delen av tomta skal opparbeidast og skal ikkje nyttast til utelagring.
- c) Nye tiltak/tilbygg mot o_V1 Bøgata og o_V2 Stasjonsvegen skal plasserast i gatelivet slik det er fastsett med byggegrense på plankartet, og ha inngang frå desse gatene. Unntak frå dette går fram av plankartet og gjeld område med bevaringsverdi, omsynssone H570-6.
- d) Nybygg/tilbygg mot gate skal ha vertikale fasadar som bygger opp under den opphavelege eigedomsstrukturen og bygningsrytmen.
- e) Mot o_V1 Bøgata og o_V2 Stasjonsvegen skal det sikrast fleire inngangar til bygningane pr kvartal.
- f) Tilkomstar stengast i tråd med plankartet.
- g) Det tillates eit moderne formspråk/arkitektur der tiltaket på ein god måte tilfører, eller tar vare på, gaterommas karakter
- h) Mellom byggegrense 1 og byggegrense 2 er maksimal tillate gesimshøgde inntil 12 m og maksimal tillate mønehøgde 14 m målt i forhold til gjennomsnittleg planert terreng. I detaljregulering må det gjerast konkrete vurderingar av byggehøgder i denne sona, særskilt med tanke på korleis ny busetnad eksponeras mot o_V1 Bøgata over verneverdige bygg.
- i) For dei andre områda er maksimal tillate gesimshøgde 14 m og maksimal tillate mønehøgde 16 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. For bygg med saltak kan det opnast for mønehøgde 18m. I områder som grenser inn mot bustadområder skal bygga trappast ned mot bustadene slik at det er dokumentert sollys på deler av stille uteopphaldsareal kl 1500 vårjamdøgn. Kravet gjeld også for eigedom 53/164 som grenser inn mot verneverdig bustad.

- j) Utnyttingsgraden skal ligge på mellom 150 – 220%BRA og tilpassast kor stor del bustader det er i bygget. Dess fleire bustader, dess lågare utnytting. Parkering under bakken reknast ikkje med i utnyttingsgraden
- k) Balkongar over fortau skal avgrensast mest mogleg og stikke maksimalt 1 m ut frå vegglivet.
- l) Containerar og anna anlegg for avfallshandtering skal byggast inn som ein del av bygningen.
- m) Det er ikkje tillate å etablere ny overflateparkering for meir enn 10% av parkeringsbehovet. Unntak frå dette er gjesteplassar, korttidsparkering og HC-parkering.
- n) BS2 og BS3: Det er krav om felles plan for kvart av områda, ref. punkt 5.3. Alle nye tiltak skal sikrast inngang frå Bøgata.
- o) BS4: Hovudtilkomst til området skal vere frå vegane o_V4 og o_V7.
- p) BS5: I detaljreguleringsplan skal det sikrast forbindelse for gåande og sykklande gjennom BS5 frå BKB1 til ny Mølleveg/Bøsentret.
- q) BS7: Formåla i 01_47_2009 Detaljplan for kvartalsbebyggelse mellom Bøgata, Folkestadvegen og Hellandvegen gjeld. Området kan i tillegg nyttast til bustad.
- r) BS21: Passasje for gåande frå BS21 og ut til busslomme ved Bøgata skal sikrast i detaljreguleringsplan

4.1.5 Bustader

- a) Innafor område for bustader skal det leggst til rette for ein utnyttingsgrad på minimum 2,5 bueiningar pr daa. Tettheit skal reknast pr reguleringsplan. Interne vegar og grøstruktur inngår i berekningsgrunnlaget.
- b) I områda B1 – B4 skal minimum 50% av bustadene vere familievennlege med utgang på bakkeplan og ha ein BRA på minimum 110 m².
- c) Maksimal tillate gesimshøgde er 8 m og maksimal tillate mønehøgde er 10 m målt i forhold til gjennomsnittleg planert terreng.
- d) For ein bustad med sekundærleilegheit/utleigedel skal sekundærleilegheita utgjere maks 1/3 av bustadens BRA, opp til 75 m². Sekundærleilegheit > 50 m² BRA vil utløyse same krav til uteopphaldsareal som ei leilegheit, ref. punkt 4.1.1.
- e) Frå ein kvar bustad skal det sikrast nærleikeplass på minimum 1200 m² maks 500 m frå bustaden. Avstand skal målast langs veg/ganglinje.

4.1.6 Offentleg eller privat tenestetyting

- a) Områda kan nyttast til offentleg eller privat tenestetyting slik det er spesifisert på plankartet. Byggehøgder og utnyttingsgrad skal fastsettast i detaljregulering.

4.1.7 Bustad/tenestetyting/kontor, Bustad/næring og Bustad/kontor (BKB1 – BKB6)

- a) Områda kan nyttast til eit av formåla aleine, eller i kombinasjon.
- b) Utnyttingsgraden skal ligge mellom på mellom 150 – 220%BRA og tilpassast kor stor del bustader det er i bygget. Dess fleire bustader, dess lågare utnytting. Parkering under bakken reknast ikkje med i utnyttingsgraden
- c) Ved utbygging av bustader med 6 bueiningar eller fleire, og/eller kontor og/eller tenestetyting med fleire enn 10 parkeringsplassar, kan maksimalt 15% av plassane vere overflateparkering. Unntak frå dette er gjesteplassar, korttidsparkering og HC-parkering.
- d) I områder som grenser inn mot bustadområder skal bygga trappast ned mot bustadene slik at det er dokumentert sollys på deler av stille uteopphaldsareal kl 1500 vårjamdøgn.

4.1.8 Bustad/tenesteyting/kontor (BKB1, BKB3 – BKB6)

- BKB1, BKB5 og BKB6: Maksimal tillate gesimshøgde er 14 m og maksimal tillate mønehøgde 16 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- BKB3 og BKB4: Der det er vist byggegrense mot Gamleveg og Underhaugvegen (markert som nr 3 på plankartet) gjeld følgjande: Frå byggegrensa og 3,5 m innover i byggeområdet er maksimal tillate gesimshøgde 12 m og maksimal tillate mønehøgde er 14 m målt i forhold til gjennomsnittleg planert terreng. I resten av området er maksimal tillate gesimshøgde 14 m og maksimal tillate mønehøgde 16 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

4.1.9 Bustad/næring (BKB2)

- Det er fastsett byggegrense i aust. Frå byggegrensa og 3,5 m innover i byggeområdet er maksimal tillate gesimshøgde 12 m og maksimal tillate mønehøgde er 14 m målt i forhold til gjennomsnittleg planert terreng. I resten av området er maksimal tillate gesimshøgde 14 m og maksimal tillate mønehøgde 16 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- Maksimal tillate gesimshøgde er 8 m og maksimal tillate mønehøgde er 10 m målt i forhold til gjennomsnittleg planert terreng.

4.1.10 Forretning/kontor/tenesteyting og forretning/kontor (BKB7 – BKB10)

- Områda kan nyttast til eit av formåla aleine eller i kominasjon.
- Maksimal tillate gesimshøgde er 14 m og maksimal tillate mønehøgde 16 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Unntatt frå dette er høgde på silo i BKB7.
- Ved utbygging av BKB9 skal avkøyring leggast over BKB8

4.1.11 Fjernvarmeanlegg (BFA1)

- Det er tillat med 70% BYA.
- Maksimal mønehøgde er 12m. Grensa gjeld ikkje for piper.
- Det skal ikkje settast opp gjerde mot E9. Fangdam må være tilgjengeleg for anleggsmaskiner for tøyning.
- Arealet må vere tilgjengeleg for anleggsmaskiner for tøyning av fangdam i E10.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Veg o_V1 Bøgata/rv.36

- På grunnlag av områdereguleringa kan Bøgata byggast om etter følgjande hovudprinsipp i planomtala:
 - Køyrefelt med minimum samla breidde 6,0 m
 - Sykkelfelt etablerast med standard breidde 2,2 m. Minimum breidde 2,0 m
 - Fortau med standard breidde 2,5 m. Minimum breidde 2,0 m.
 - Eksisterande busslommer ved Gymnasbakken/Meieritorget fjernast
 - Innafor føresegningsområde #5 etablerast eit opphøgd kryssingsområde for gåande og syklande. Området skal ha eit dekke som skil seg frå kjørefelta.
 - Moglegheitsstudien for Bøgata skal leggast til grunn for plassering av forgjengarfelt
 - Deleøyane mot rundkøyringa gjerast kortare og sykkelfeltet stansast før deleøy og fotgjengarfelt

- Avgrensing av løysing med sykkelfelt og kor systemskifte skal plasserast avklarast endeleg i detaljprosjektering. I aust skal løysinga minimum førast fram til Ivar Gundersens veg.
- b) Dersom det må gjerast tilpassingar av minimumskrava på dei smalaste partia, skal minimumsbreidde køyrefelt og fortau prioriterast framfor minimumsbreidda på sykkelfelt.
- c) Til byggeplan skal det lagast ein einskapleg plan for detaljert utforming og materialbruk i heile gaterommet, frå vegg til vegg. Løysingane skal harmonere med utforming og materialbruk i o_V2 Stasjonsvegen.
- d) Det skal leggast avgjerande vekt på omsynet til trafikktryggleik ved val av løysingar.

4.2.2 Veg o_V7 Omlegging av Møllevegen

- Detaljregulering av veg o_V7 må ta stilling til om bekken skal lukkast eller haldast open i nytt løp inntil vegen. Dersom bekken blir foreslått lukka, må planen dokumentera og sikre at bekken leggast i ein kulvert med nødvendig storleik, med klimapåslag.
- Når tilkomsten mellom eigedomane gnr/bnr 51/21 og 51/10 stengast for utkøyring (ref. punkt 7.2) skal ny utkøyring sikrast til veg o_V7.

4.2.3 Veg o_V18

- Vegen skal vere stengt for gjennomkøyring.

4.2.4 Offentlege og private vegar

- Veg o_V1 – o_V28 og o_V32 er offentleg veg
- Veg p_V29 – p_V31 er privat veg

4.2.5 Gang- og sykkelveg GS1 og GS2

- Det skal setjast opp fysisk sperre mellom GS2 og køyrevegen og i enden av GS2 for å lede gåande og syklande over fotgjengarovergang.
- GS2 kan nyttast som tilkomstveg til eigedomane g/bnr 49/7, 49/46, 49/51 og 49/56

4.3 Torg (ST1 og ST2)

- ST1 skal vere offentleg torg
- ST2 skal vere tilgjengeleg for allmennheita. Torget kan nyttast til servering.

4.4 Grøntstruktur (§ 12-5 nr 3)

Retningsliner for skjøtsel i Evjudalen er gitt i planomtala kap. 6.11.

4.4.1 Grøntstruktur

- G2: Formålet gjeld framfor formålet i 04_16_1996 Reguleringsplan for Haugeruddalen

4.4.2 Turdrag, turvegar, friområde, vegetasjonsskjermer og parkområde i Evjudalen

- Oppgradering og bygging av vegar utførast med små, beltegåande maskiner. Graving og fylling gjerast i korte etappar.

- b) Møblering skal harmonere i form, farge og materialbruk. Med møblar meinast benkar, bord, søppelkasser, skilt, belysning osv.

4.4.3 Turdrag

- a) Tursti med enkel standard med min 1,5m breidde. Stien kan snevrast inn på enkelte parti for å bevare vegetasjon, inkl. døde eller døyande tre eller terreng.
- b) Inngrep skal utføres skånsamt og vegetasjon skal i størst mulig grad bevarast. Lineføring skal fortrinnsvis skje normalt på høgdekotene, følge dagens stigning og bør fastsettast på grunnlag av prøveutstikking.

4.4.4 Turveg

- a) Justering av lineføring tillatast for å tilpasse til terreng eller vegetasjon, inkl. justering av formålsgrænse mellom turveg og park/friområde.
- b) Som hovudregel skal stigninga vere maks 1:12. Der terrenget gjer at dette ikkje lar seg gjennomføre, skal det settast opp håndløper.
- c) Bruer skal vere av tre, ha rekkverk og kan lyssettast.
- d) TUR10 – 14: Min. breidde 2,5m og 0,25m skulder. Det kan etablerast belysning i master eller pullerter.
- e) TUR20 og 22: Min. breidde 2,0m og 0,25m skulder. Inngrepet skal utførast skånsamt og vegetasjon i størst mulig grad bevarast. Det kan etablerast belysning i pullerter.
- f) TUR 21: Brua kan utformast som del av eit kunstprosjekt.

4.4.5 Friområde

- a) Terreng og vegetasjon skal i hovudsak behaldast. Ny stadeigen vegetasjon, enkle tiltak som sitteplassar og dyrking av blomster/nyttevekstar tillatast.
- b) Det er ikkje tillat å fjerne store område av vegetasjonsdekket i dalsidene pga. fare for erosjon.
- c) Sitteplassar kan opparbeidast med grusdekke og kant i overgang til gras og med skjermvegetasjon av naturlike prydbuskar. Belysning i pullerter tillatast.
- d) F1: Det kan etablerast akebakke med enkel trappesti.
- e) F2: Det kan etablerast bål plass, som opparbeidast som sitteplassane.

4.4.6 Park

- a) Opparbeidast parkmessig med omsyn til terrengforming, vegetasjon og materialbruk. Belysning tillatast og kan nyttast som utsmykking.
- b) P1: Kan utformast som amfi, som del av terrenget eller som større konstruksjon. Bord, sitteplassar og servering kan tillatast.
- c) P2: Opparbeidast med plen. Store tre skal bevarast i størst mogleg grad.
- d) P4-6 og P8: Akebakke med trappesti tillatas i P4. Opparbeidast med plen som kan nyttast til ballspel, men det skal ikkje etablerast ballbaner. Areal nær vasspegel opparbeidast som møteplass og rekreasjonsområde. Det leggst til rette for møteplassar med ulik møblering. Plassane kan opparbeidast med fast dekke

4.4.7 Vegetasjonsskjerm

- a) Eksisterande vegetasjon skal bevarast og/eller ny etablerast som skjermbelte.

4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr 6)

4.5.1 Fellesføresegner

- a) I hovudsak skal bekkar med sideareal, terreng og vegetasjon bevarast. Tynning tillatast i enkelte soner for å få utsyn mot bekk. Det skal oppretthaldast 5m breitt naturleg vegetasjonsbelte langs vassdrag, som motverkar avrenning og gir levestad for planter og dyr. Det opnast for skånsam tilrettelegging for friluftsliv og ferdsle. Allmennhetens sikkerhet må ivaretaast ved tiltak. Flis skal fjernast ved hogst. Skilting med informasjon om Evjudalen tillat. Dammane tømmast for å oppretthalde reinsing. Massane må køyrast bort.
- b) Fangdammar utformast som reinseparkar med slake skråningar og våtmarksvegetasjon og i samsvar med *Fangdammer for fosfor og partikkelreinsing* (Bioforsk, 2008). Skråningar skal i øvre del ikkje overstige 1:4. Maks høgde på terskel 0,5m. Over- og utløp steinsettast for å hindre erosjon.

4.5.2 Detaljerte føresegner for E1-E10

- a) E1: Plastring av bekk frå T1 og vestover tillatast ved utbetring av stigning på turveg. Det kan etablerast terskel. På nordsida av bekk kan det etablerast sitteplass og bål plass.
- b) E2: Det tillatast å kultivere kantsone, t.d. steinsette mot park. Bekken kan kryssast med klopp eller bru.
- c) E3: Det tillatast å kultivere kantsone, t.d. steinsette mot park. Mot turvegane skal eksisterande vegetasjon bevarast.
- d) E4: Dam med kantsonar skal bevarast. Dammen kan skjøttast parkmessig. Det kan etablerast enkel trebrygge som avgrensast mot vatnet, slik at ferdsel i dammen forhindrast, og kunstig øy, evt. med bru, skulpturar i vatnet osv. Sør for dammen leggst det til rette med benker.
- e) E5: Vegetasjonen lengst aust kan holdast nede for å sikre innsyn til parken.
- f) E7: Fangdam eller terskel tillatast. Maks høgde for terskelen er kote +58,5.
- g) E9: Oppbygging av gamal mølle tillatast. Stadeigen vegetasjon kan etablerast som skjerm mot fjernvarmeanlegget.
- h) E10: Fangdam eller terskel tillatast. Dersom brattare skråningar enn 1:4, kravst rekkverk. Maks høgde på terskelen er kote +60,5. Det kan fjernast/spregast vekk masser i sørvest. Dammen kan kryssast av tursti med bru/klopp med rekkverk på begge sider.

5 FØRESEGNER TIL OMSYNSSONER (§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Faresone kvikkleire H310_1

- a) Innafor omsynssona skal områdestabilitet dokumenterast ved utarbeiding av reguleringsplan. For byggesøknader der områdestabilitet ikkje er dokumentert i

reguleringsplan, skal sikring av områdestabilitet i anleggsfasen og etter ferdigstilling av tiltaket dokumenterast.

5.1.2 Faresone flom H320_1 – H320_8

- a) Ved utarbeiding av reguleringsplanar eller søknad om tiltak etter PBL innfor sona skal reell flomfare og eventuelt behov for sikringstiltak kartleggast.

5.1.3 Støysone

- a) Omsynssone H210_1 – H210_14 viser rød støysone.
- b) Omsynssone H220_1 – H220_7 viser gul støysone.
- c) Retningslinje T-1442 Støy i arealplanleggingen skal leggast til grunn ved søknad om tiltak innfor sonene.

Føresegnene i 5.1 gjeld også for alle detaljreguleringane i sentrum som fortsatt skal gjelde:

- 01_40_2005 Bø legesenter
- 01_43_2008 Sønstebøtunet og Rindegården
- 01_44_2008 Bø torg og kommunehus
- 01_46_2009 Posthustomta
- 01_47_2009 Kvartalsbebyggelse mellom Bøgata, Folkestadvegen og Hellandvegen
- 01_49_2010 Ny sjukeheim og omsorgsbustader
- 01_52_2011 Sigmundstadgården
- 01_54_2012 Sandagården
- 01_56_2012 Skogenkvartalet
- 01_63_2016: Bekkesletta
- 02_26_2007 BFK24 og BFKA
- 02_29_2008: Strandbergtomta g/bnr 53/250
- 03_11_2005: Liabygget
- 03_19_2015 BFK22 og 23 i Bø sentrum
- 04_16_1996 Haugerudbakken
- 04_35_2006 Haugerudbakken, del av gnr 44/bnr 15
- 04_54_2015 Del av Haugerudbakken

5.2 Særlege omsyn til bevaring av natur- og kulturmiljø (§ 11-8 c)

5.2.1 Omsynssone H560_1

- a) Det tillatast ikkje store inngrep. Gråorheggeskogen skal utvikle seg fritt utan hogst. Gamle, døde og døydande tre skal ikkje fjernast.

5.2.2 Omsynssone H560_2-3

- a) Sumpområde med fuktelskande vegetasjon bevarast eller vidareutviklast/restaurerast som del av fangdammar. Mellombels lagring av masser frå fangdammane er tillat.

5.2.3 Omsynssone H560_4 og H560_6

- a) Kantsoner langs bekkar bør bevarast med tre og feltsjikt. Plenareal bør ikkje utvidast. Tre bør vidareutviklast til å bli gamle. Det tillatast etablert fangdam.

5.2.4 Omsynssone H560_5

- a) Sumpområde med fuktelskande vegetasjon og kantsoner langs bekkar bør bevarast med tre og feltsjikt. Plenareal bør ikkje utvidast. Tre bør vidareutviklast til å bli gamle. Det tillatast etablert fangdam.

5.2.5 Omsynssone H570_1, H570_2, H570_3 og H570_4

- a) Kommunen vil være restriktiv med å tillate fortetting i form av nye bygg innfor omsynssona.

Føresegnene gjeld også for detaljregulering 01_44_2008 Bø torg og kommunehus som fortsatt skal gjelde.

5.2.6 Omsynssone H570_5, H570_6 og H570_7

- a) Ved nybygg eller dersom verneverdig bygg vert øydelagt av brann, skal regional kulturminnemynde rådførast før det gis løyve til gjenoppbygging/nybygging innan omsynssona

5.2.7 Omsynssone H570_5

- a) Mellom våningshuset og hovudveg vil kommunen være restriktiv med å tillate fortetting og/eller bruk av hagearealet til parkering/tette flater. Eventuelt nytt bygg i bakkant av eksisterande bustadhus på gnr/bnr 53/10 bør i plassering og formspråk etterlikne uthus/driftsbygg.

5.3 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e)

- a) Eigedomane innfor område H810_1 skal planleggast samla.
- b) Eigedomane innfor område H810_2 skal planleggast samla.

6 FØRESEGNAR TIL FØRESEGNSOMRÅDE

6.1 Krav til sikring og opparbeiding av gangforbindelsar (område #1 - #4)

- a) Gjennom føresegnssområde #1, #2, #3 og #4 skal det etablerast trafiksikker, offentleg tilgjengelig gangforbindelse. Nøyaktig plassering gjerast i detaljregulering, ref. punkt 3.2. Gangforbindelsane skal opparbeidast som fortau i min 2,5 m breidde inntil veg, som separat gangveg i min 3 m breidde, eller som del av eit større ope rom for fotgjengarar (torg og plassar).

Føresegnene gjeld også for detaljreguleringane 01_43_2008 Sønstebøtunet og 01_40_2005 Bø legesenter som elles fortsatt skal gjelde.

7 REKKEFØLGEFØRESEGNER

7.1 Før rammeløyve

- a) Før det kan gis rammeløyve til nye tiltak innfor område BS2, BS3, BS6, BS8, BS9 og BS18 skal avkøyringer vere stengt slik det er vist på plankartet for kvart av områda det gjeld. Før det kan gis rammeløyve til nye tiltak innanfor område BS7, skal innkøyring stengast frå vest, men den kan haldast ope frå aust.

Føresegnene gjeld også for områder der eksisterande detaljregulering fortsatt skal gjelde. Dette gjeld:

- 01_43_2008 Sønstebøtunet
 - 01_47_2009 Detaljplan for kvartalsbebyggelse mellom Bøgata, Folkestadvegen og Hellandvegen
 - 03_19_2015 FK22 og 23 i Bø sentrum
 - 01_56_2012 Skogenkvartalet
 - 02_26_2007 BFK24 og BFKA
- b) Før det kan gis rammeløyve til nye tiltak som utløyser krav om detaljregulering innfor område BS4, BS5 og BKB1 skal følgjande vere opparbeida:
- Veg o_V7
 - Trafikksikringstiltak for gåande og syklande i kryssingsområdet Møllevegen/Torstveitvegen/rv 36
- c) Før det kan gis rammeløyve til nye tiltak innfor område BS4 skal trafiksikker gangforbindelse #2 og #3 vere opparbeida, ref. punkt 6.1.
- d) Før det kan gis rammeløyve til nye tiltak i BKB1 skal dagens verksemd vere relokalisert eller falt bort.
- e) Før rammeløyve for tiltak i Evjudalen skal det ligge føre:
- Tekniske planar, inkl. handtering av overvatn, for turvegar og ledningsanlegg som er del av tiltaket. Tekniske planar skal godkjennast av Bø kommune.
 - Tiltak skal utformast i tråd med Notat G2: *Premiss for byggetiltak (Multiconsult 16.8.10)*. Naudsynte sikringstiltak skal vurderast av geoteknisk sakkunnig og inngå i søknad om rammeløyve.
 - Avklaring med Telemark fylkeskommune om det vil vere krav om kulturminneregistrering. Rapport frå evt. registrering skal ligge ved søknad.

7.2 Før bygning blir tatt i bruk

- a) Før bygningar innfor område BS4 blir teken i bruk skal tilkomsten mellom eigedomane gnr/bnr 51/21 og 51/10 stengast for utkøyring og ny utkøyring sikrast til veg o_V7.
- b) Før bruksløyve innanfor BKB2 skal vegetasjonsbelte V8 vere etablert.



Innhald

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



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



1 Informasjon

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

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

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

2 Generelle føresegner (PBL §11-9)

2.1 Plankrav

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

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

Retningslinje

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

2.4.1 Generelt

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

2.4.2 Rekkefølgjekrav til bustadområde

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



2.4.3 Rekkefølgjekrav til andre arealføremål

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

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

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

Prioritet 1	Prioritet 2
R1-5	R6-7

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

2.5.1 Vass- og avløpshandtering, inkludert overvatn

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



2.5.2 Overvatn

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

Retningslinje:

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

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

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

Retningslinje

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

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

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

Retningslinje

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

2.5.5 Veg og avkøyringar

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

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



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

Retningslinje

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

2.6 Byggegrenser (pbl. §11-9 nr 5)

2.6.1 Byggegrense mot vassdrag

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

Retningslinje:

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

2.6.2 Grenser mot dyrka mark

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

Retningslinje

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

2.6.3 Grenser mot veg

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

Retningslinje

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



2.7 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinje

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

2.8 Mobilitet (pbl §11-9 nr. 5)

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



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

Retningslinje:

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

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

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

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

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



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

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

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

Retningslinje

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

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

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

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



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

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

2.10 Støy (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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



Retningslinje

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

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

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

Retningslinje

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

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

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

Retningslinje

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

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



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

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

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

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

Retningslinje

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

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

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

2.17.1 Klima og miljø

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

Retningslinje

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

2.17.2 Dyrka mark

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

Retningslinje

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



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

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

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

3.1.1 Generelle reglar

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

3.1.2 Bustad

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

3.1.2.1 Utbyggingsvolum og tettleikskrav

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

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

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



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

Retningslinje

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

3.1.3 Fritidsbygningar

- For område avsett til fritidsbustadar skal areal på hovudhytte ikkje overstige BYA=125 m². Anneks og/eller uthus kan ha samla areal inntil BYA=25 m². Størrelse på fritidsbustad skal fastsetjast i kvar enkelt reguleringsplan tilpassa situasjonen i dei enkelte områda.
- Parkering inngår ikkje i BYA.
- Maks avstand frå anneks/uthus til hytte må ikkje overstige 5m (danne tun), men der terrenget tilseier det kan ein fråvike dette.
- Mønehøgde for hovudhytte skal ikkje overstige 6,0m.
- Det skal nyttast dempa og matte fargar på fasadar, inkludert rekkverk, listverk, vindauge og tak. Reflekterande takteking er ikkje tillate. Trapper og gjerde tillatast ikkje utan at det ligg føre særleg tilhøve på tomta.
- F2 Vatnar:** Innanfor området kan det etablerast leirstad.
- F3 Slåttedalen:** Nye fritidsbustader skal nytte seg av eksisterande tilkomstvegar. Det kan ikkje etablerast nye avkøyringar frå fylkesveg 3330 Vatnarvegen.

Retningslinje

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

3.1.4 Sentrumsområde

3.1.4.1 Generelle føresegner

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

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

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



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

Retningslinje

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

3.1.4.3 S3 Gvarv sentrum

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

3.1.5 Forretning (FO1)

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

Retningslinje:

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

3.1.6 Næring

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



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

3.1.7 Idrettsanlegg

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

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

3.1.8 Fritids- og turistføremål

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

3.1.9 Råstoffutvinning

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



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

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

Retningslinje

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

3.1.10 Offentleg/privat tenesteyting

Informasjon: Det er ingen føresegner knytt til føremålet

3.1.11 Andre typar bygningar og anlegg

- a) **A1 Rallevegen:** I området kan det leggast til rette for komposteringsanlegg og massedeponi, med tilhøyrande bygningar. Det skal ikkje opnast for kompostering av slam. Reguleringsplan må dokumentere luktproblematikk og avrenning til vassdrag, og foreslå eventuelle avbøtande tiltak. Anlegget skal skjermast mot friluftsområdet og mot innsyn på ein slik måte at anlegget tilpassar seg naturlandskapet. Det skal etablerast ein ny parkeringsplass for turgåarar sør for anlegget, og det etablerast ny sti opp til dagens sti lenger opp i friluftsområdet. Løysingane i reguleringsplanen skal legge til rette for ei drift som minimerer spreining av lukt.
- Retningslinje: Det bør bli lagt opp til årlege prøver for å sikre at det ikkje kjem sigevatn frå anlegget ut i elvefaret på andre sida av vegen.
- Retningslinje: Det bør fjernes så lite død ved (både ståande og liggande) som mogleg frå området som substrat for sopp og insekt.
- b) **A2 Gvarvhølen:** Bryggeanlegget skal vere langsgåande. I samband med reguleringsplan skal det dokumenterast konsekvensar for strøumforhold i elva både i normalsituasjon og ved flaum. Erosjon skal kartleggast. Anlegget skal vere tilgjengeleg for ålmenta.
- c) **A3 Sandamoen:** I området kan det leggast til rette for mottaksstasjon for avfall frå hytter.

3.1.12 Kombinerte bygge- og anleggsformål

3.1.12.1 Generelle føresenger

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



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

3.1.12.2 Forretning/kontor/industri/tenesteyting

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

3.1.12.3 Sentrum/næring (Hørte)

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

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

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

Retningslinje

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

3.1.12.5 Næring/tenesteyting/forretning

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

3.1.12.6 Tenesteyting/kontor/bustad

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

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

3.2.1 Jernbane

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

3.3 Grøntstruktur (§§11-9 og 11-10)

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



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

3.4.1 Generelle føresegner for LNF

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

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

3.4.2 LNFR areal for spreidd bustad og næring

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

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



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

Retningslinje

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

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

Storleiken på bustadtomter bør maksimalt vere 2 daa.

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

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

3.4.3 LNFR med spreidd bryggebygging

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

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

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



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

Retningslinje

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

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

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

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



4 Omsynssoner

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

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

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

4.2.1 Fareområde for skred (H310)

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

Retningslinje:

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

4.2.2 Fareområde for flaum (H320)

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

Retningslinje:

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

4.2.3 Høgspenningsanlegg (H370)

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



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

4.3.1 Sikring av drikkevasskjelder (H110)

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

Retningslinje

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

4.3.2 Sikringszone for jernbane (H190)

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

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

4.4.1 Omsynssone for landbruk (H510)

Retningslinje

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

4.4.2 Omsynssone for viktige friluftslivsområde (H530)

Retningslinje:

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

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

4.4.3 Omsynssone for viktige kulturlandskap (H550)

Retningslinje

Naturgitte og kulturskapt nøkkellement som fungerer som blikkfang og er særleg historieberande element skal takast vare på og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet blir halde ved like og styrka.

Omsyn til kulturlandskapet skal vektleggast ved søknad om tiltak.

4.4.4 Omsynssone for viktige naturområde (H560)

Retningslinje

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

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



4.4.5 Omsynssone for kulturmiljø (H570)

Retningslinje

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

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

4.5.1 Bandlagt etter naturmangfaldlova (H720)

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

4.5.2 Bandlagt etter kulturminnelova (H730)

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



4.5.3 Bandlagt etter energilova (H740)

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

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

4.6.1 Sone med krav om felles planlegging (H810)

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

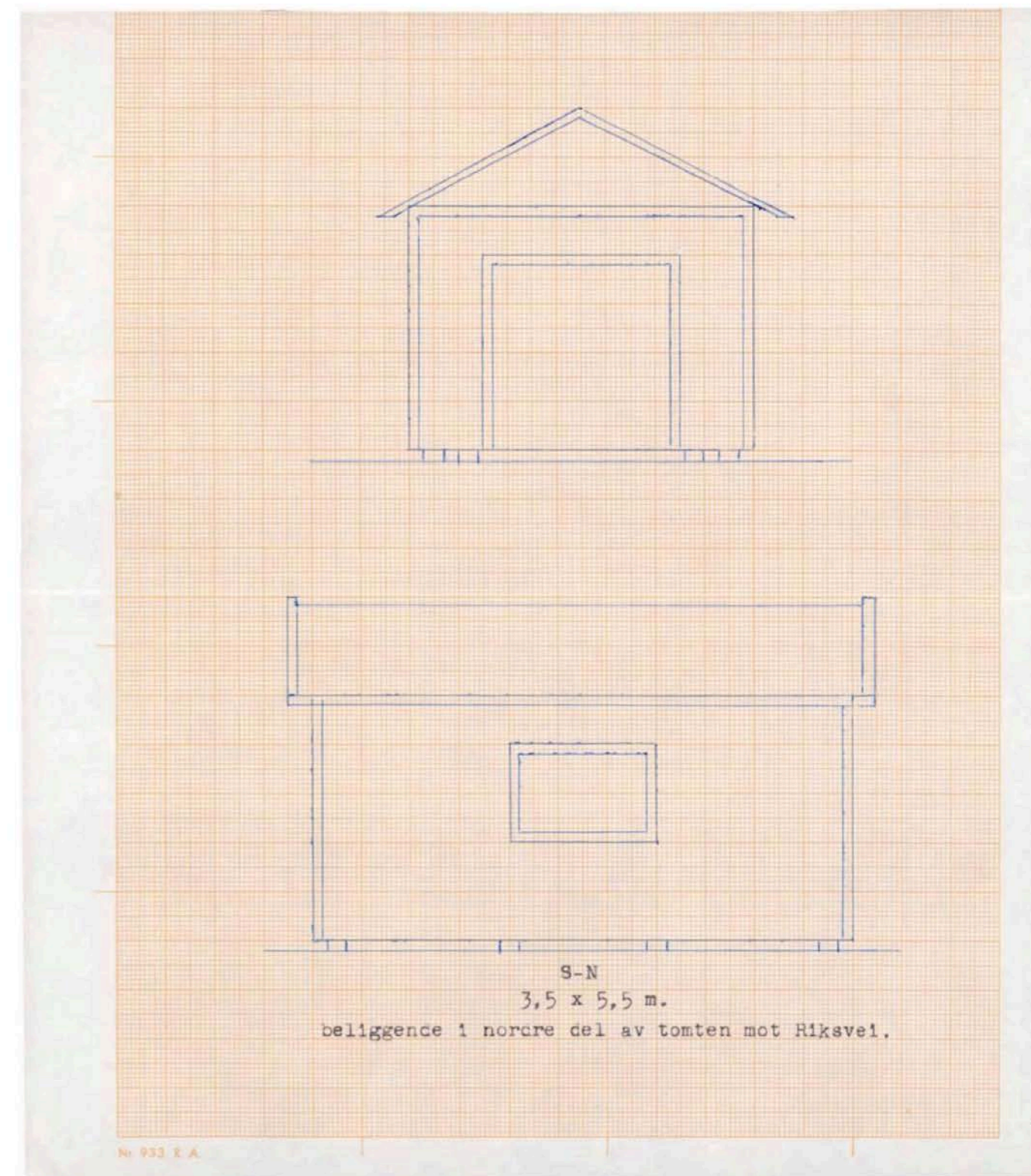
5 Føresegner til føresegningsområde (pbl § 11-9 og 11-10)

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

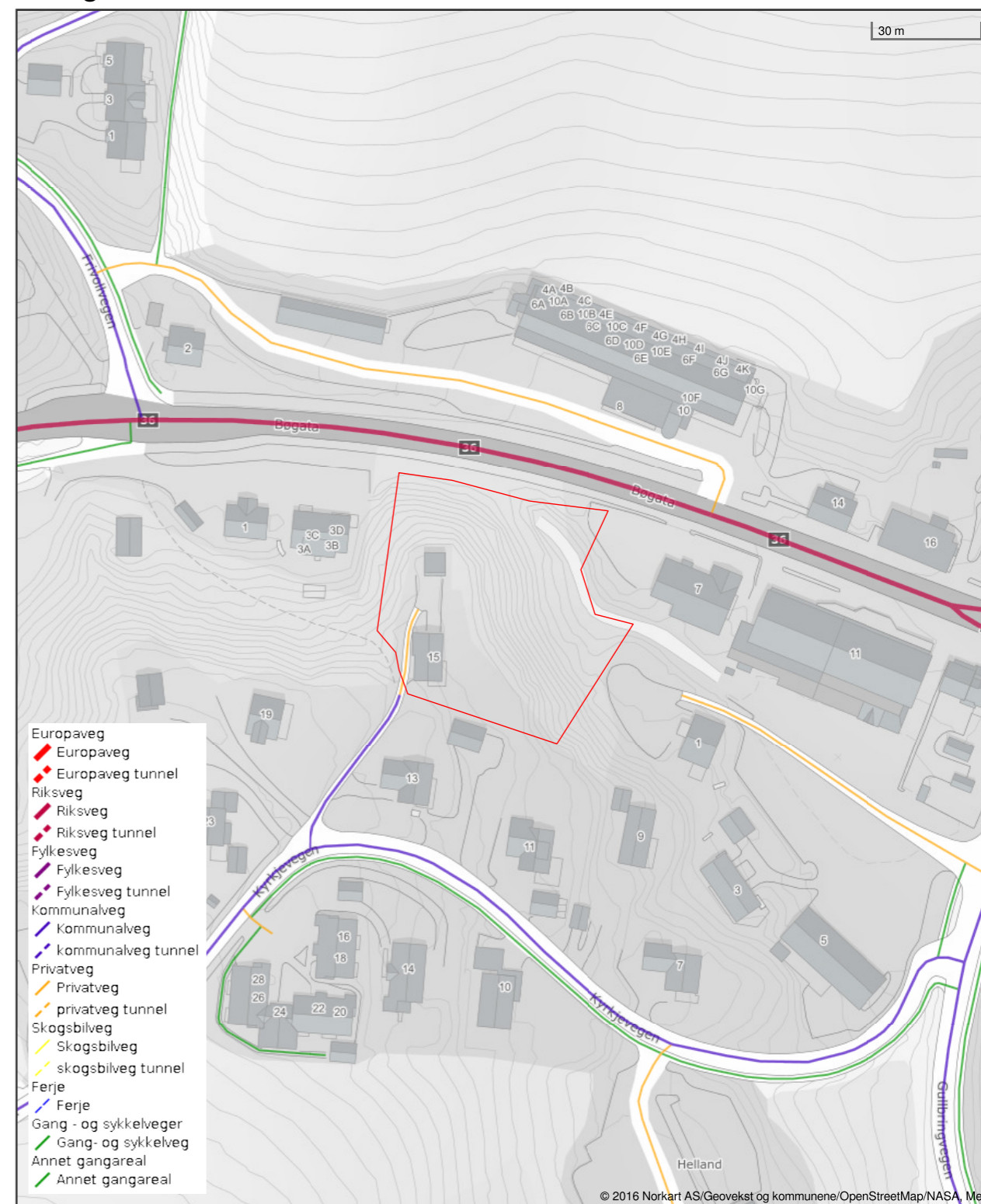
- #1 – 6 er tettstadgrenser, jf. nr. 3.1.4 *Sentrumsområde* og temakart for senterstruktur.
 - Tettstadgrensa til Bø.
 - Tettstadgrensa til Gvarv
 - Tettstadgrensa til Akkerhaugen
 - Tettstadgrensa til Hørte
 - Tettstadgrensa til Nordagutu
- #6 – #7 er sentrumssonene på Gvarv, jf. nr. 3.1.4.3 og temakart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

6 Vedlegg

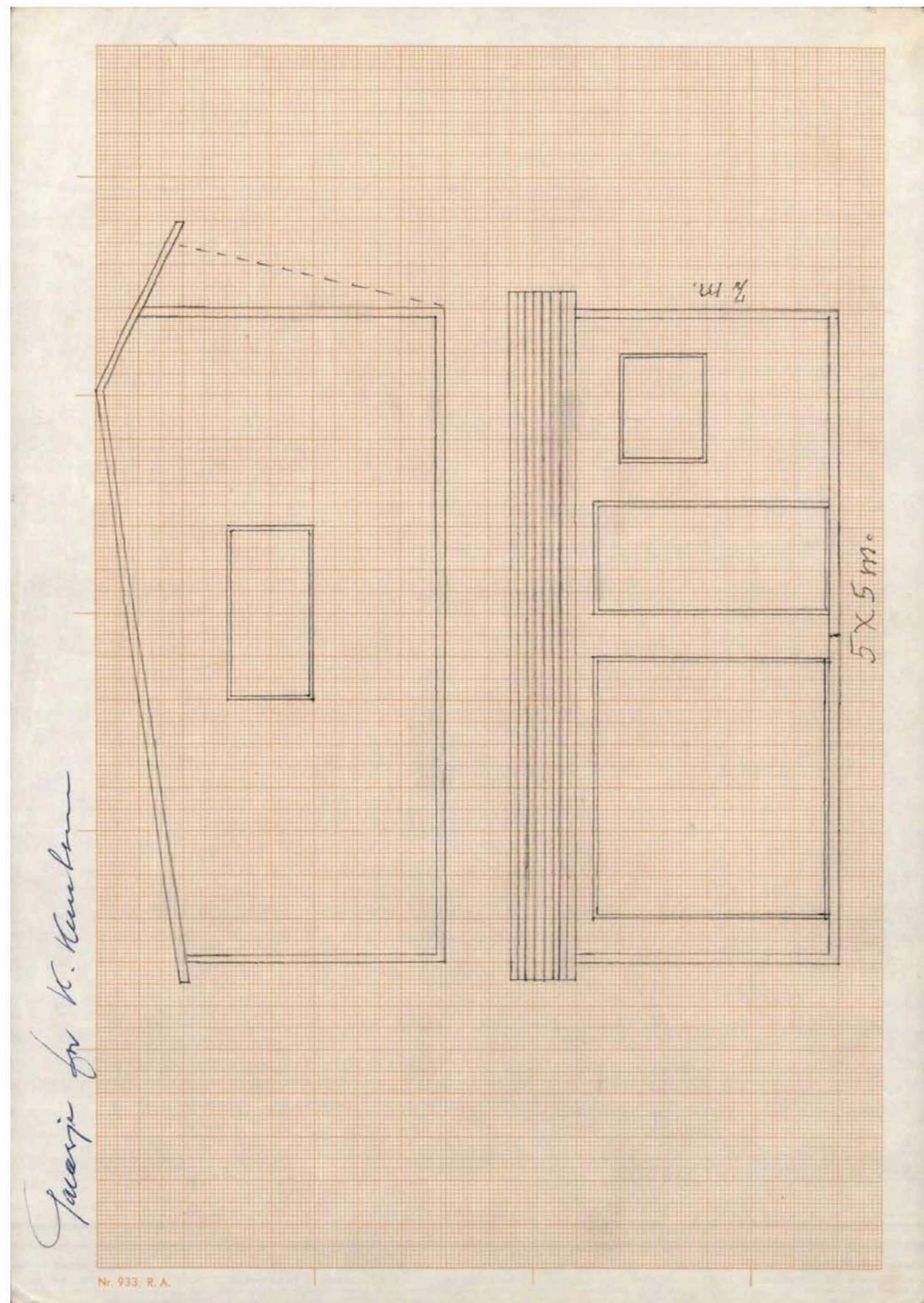
- Føresegner for skilt og reklame

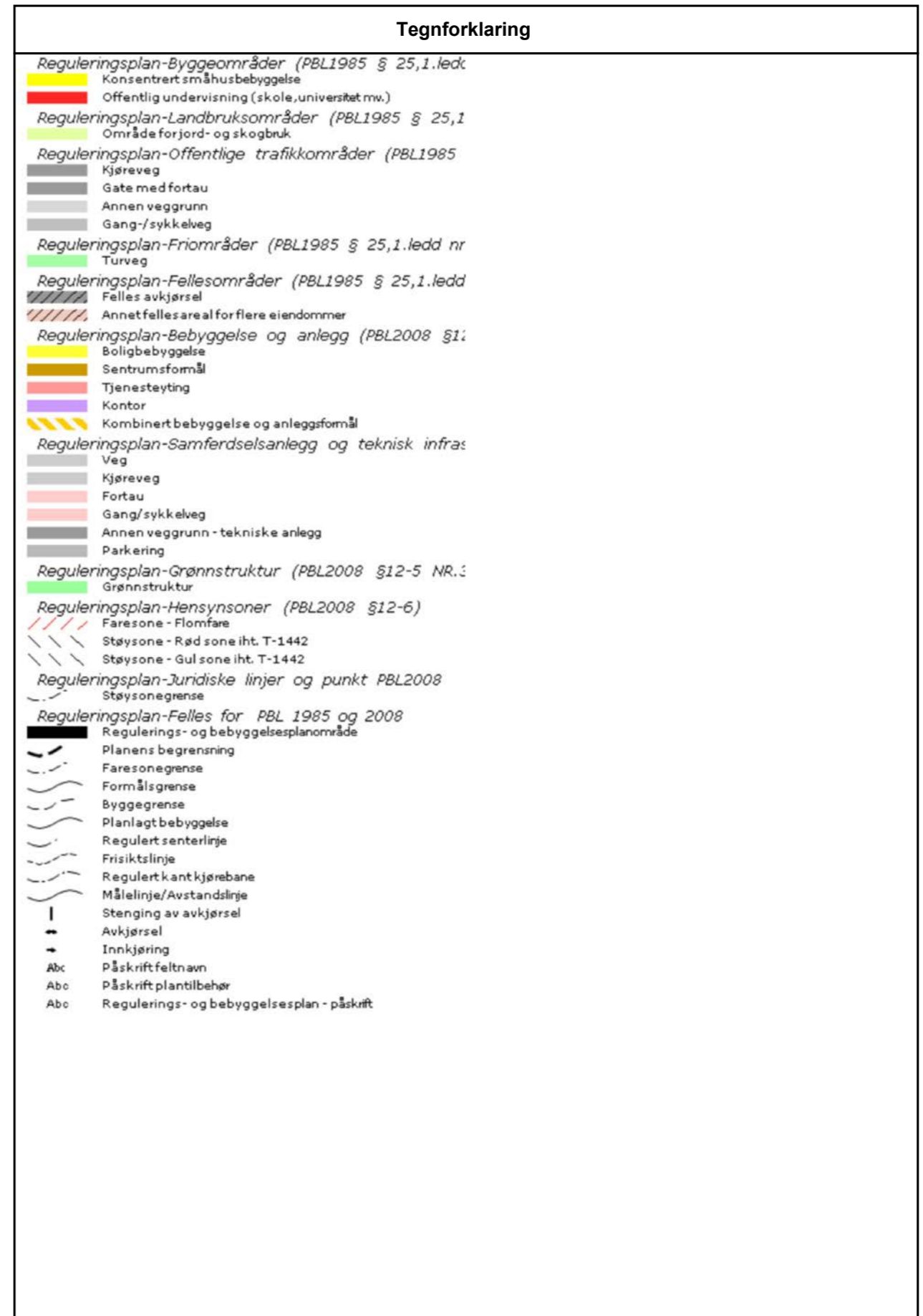
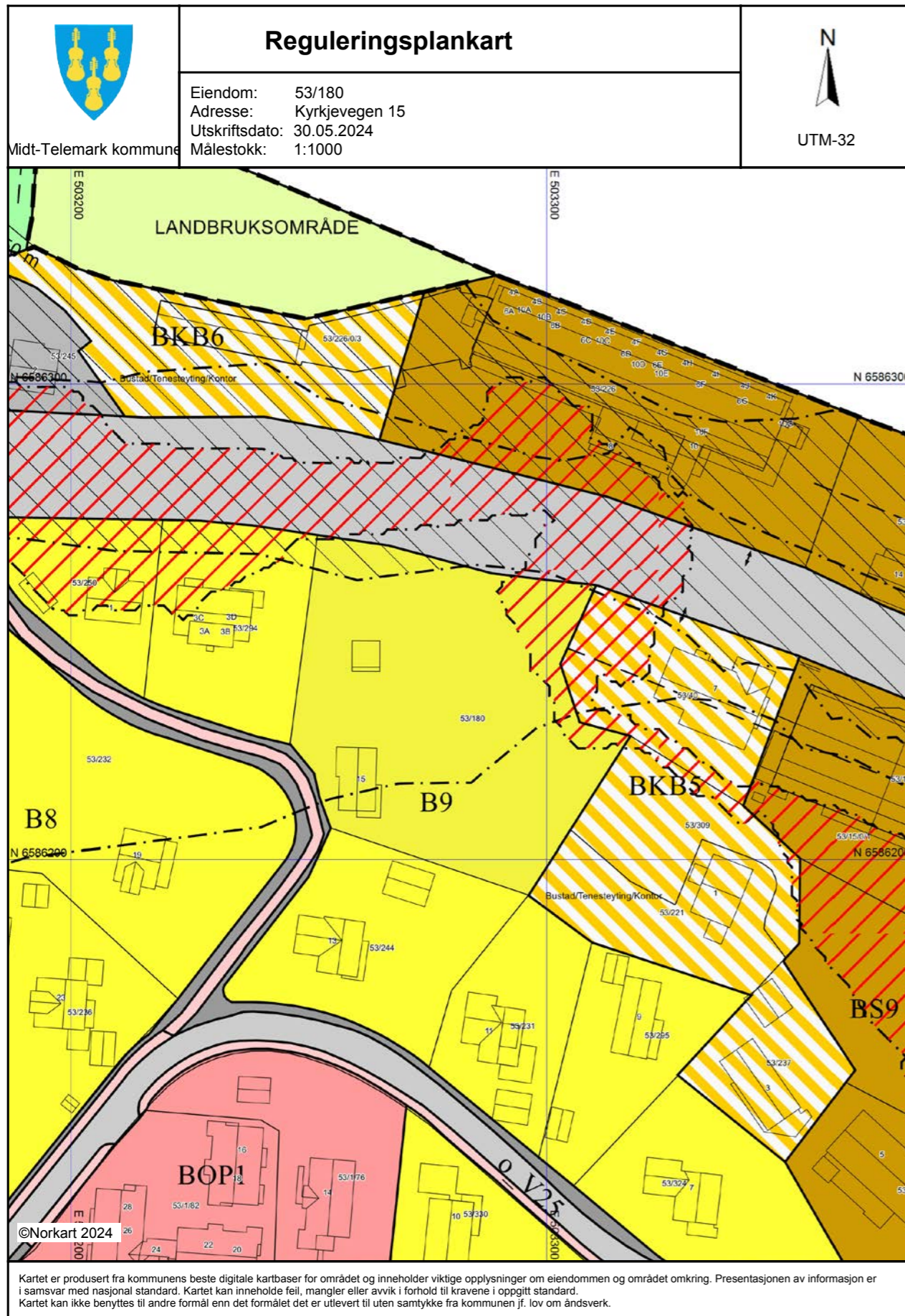


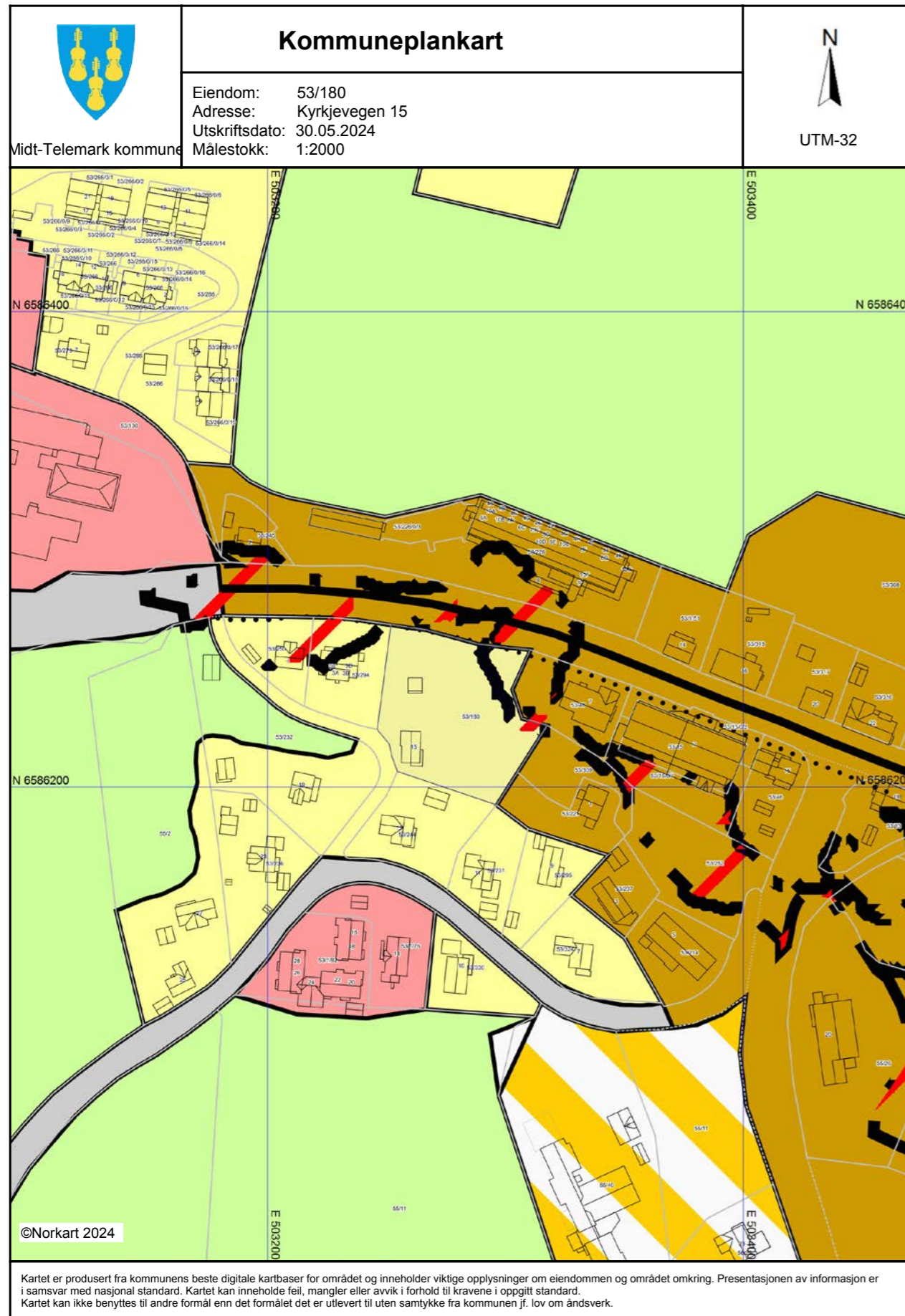
Vegstatuskart for eiendom 4020 - 53/180//



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.





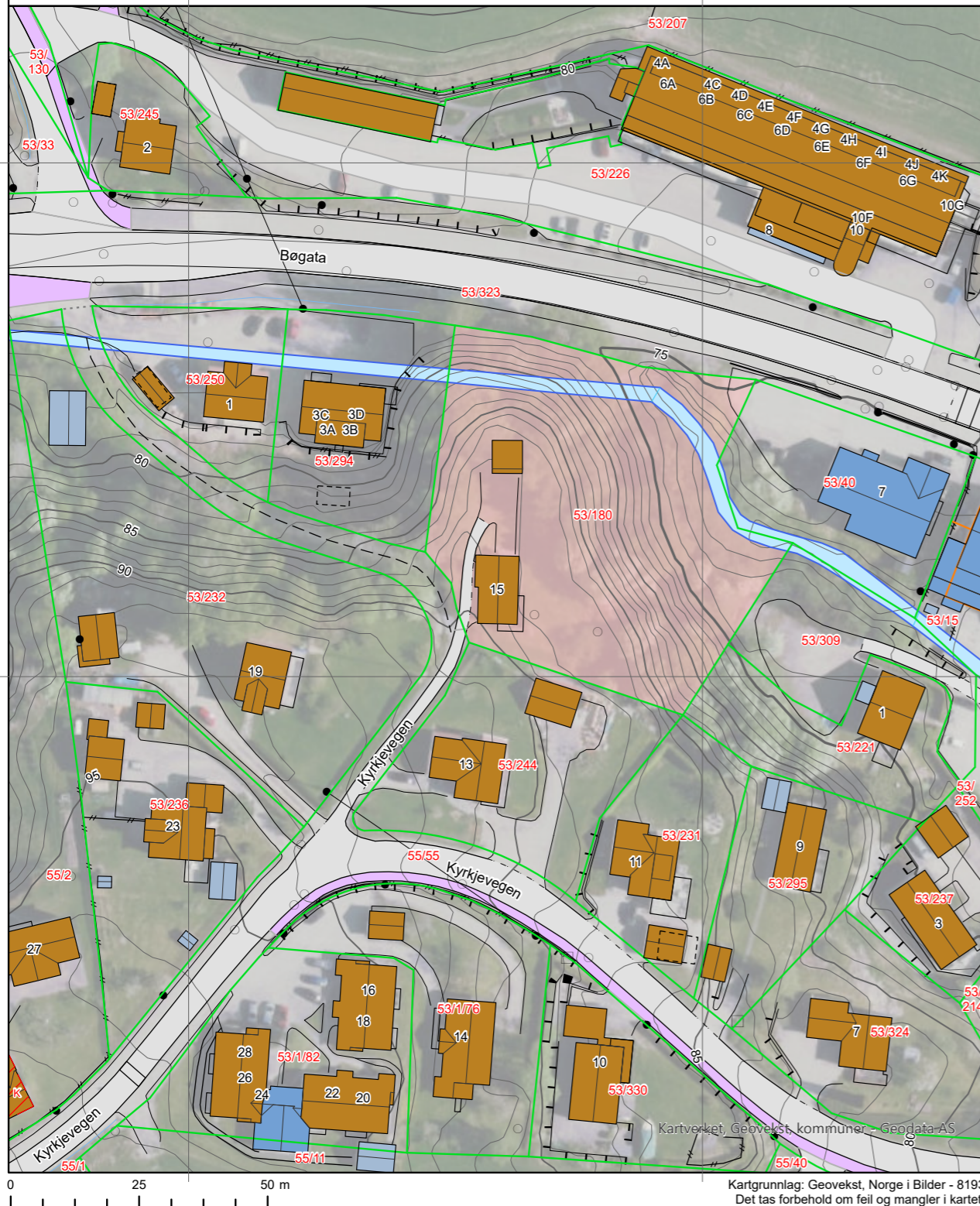


Eiendomsgrenser

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

Kommune: 4020 Midt-Telemark
Eiendom: 4020/53/180/0/0

Målestokk 1:1000
Dato: 30.5.2024



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

Eiendomsgrenser

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












Kommune: 4020 Midt-Telemark
Eiendom: 4020/53/180/0/0













Målestokk 1:1000
Dato: 30.5.2024




















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

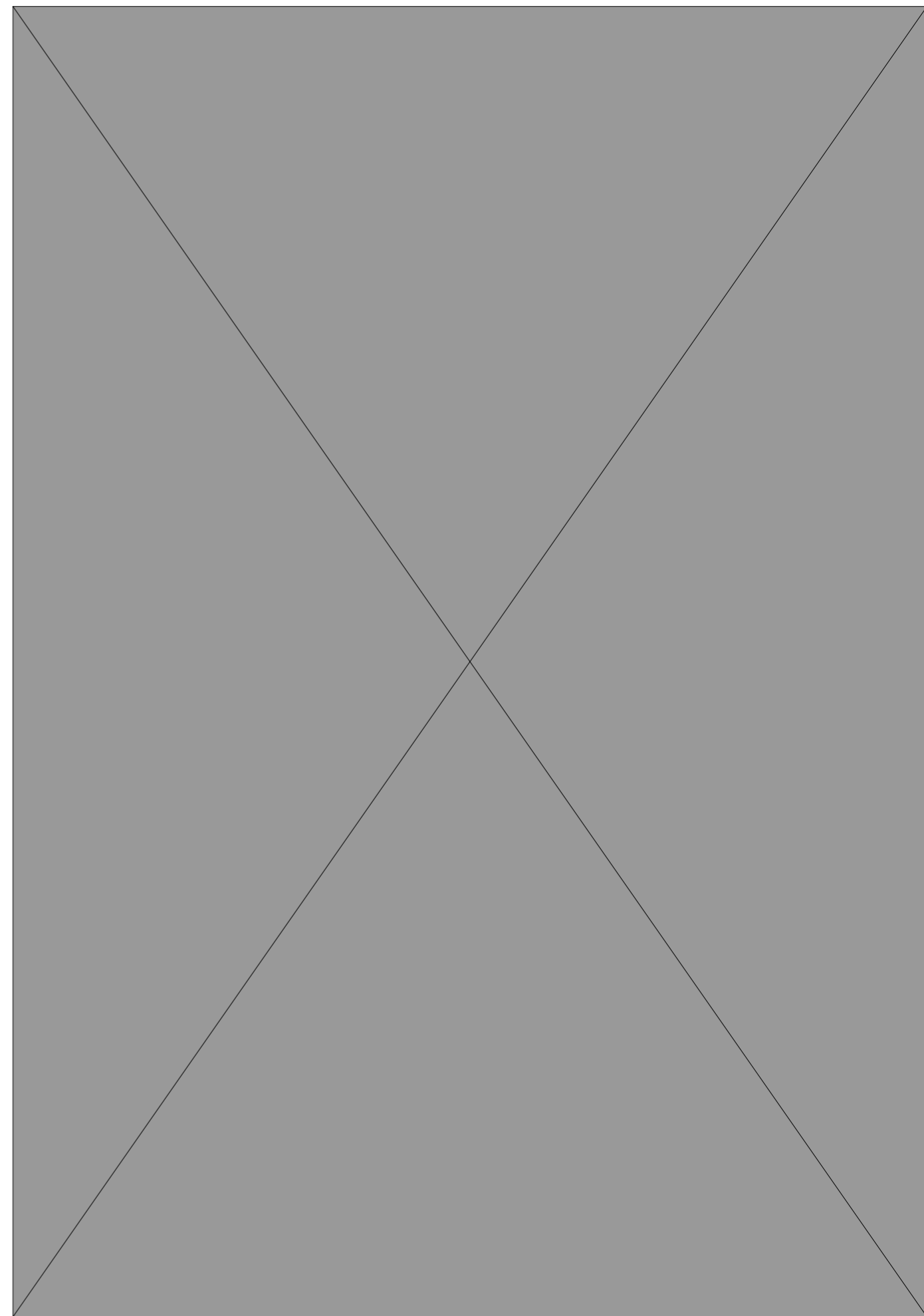
Tegnforklaring

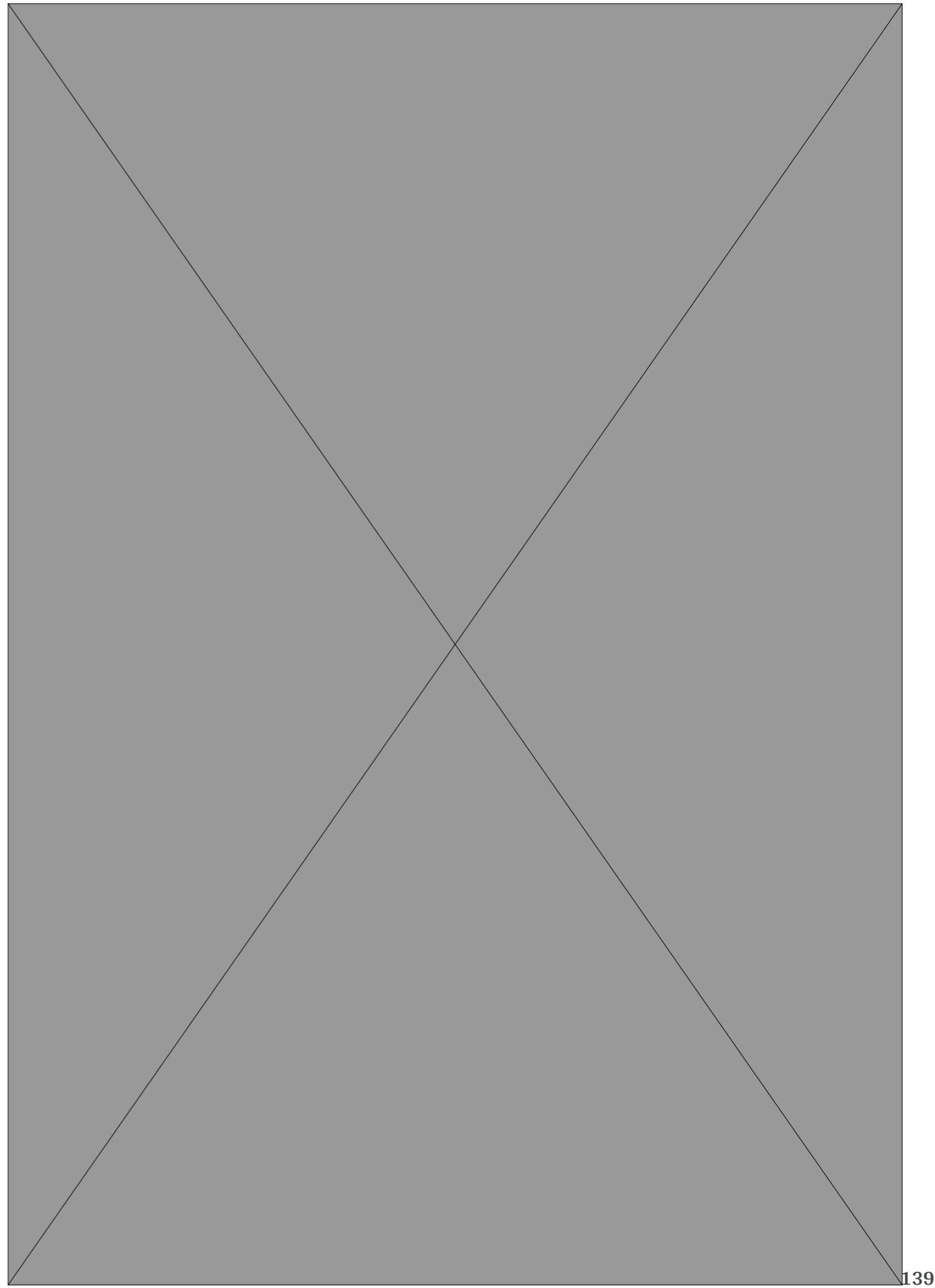
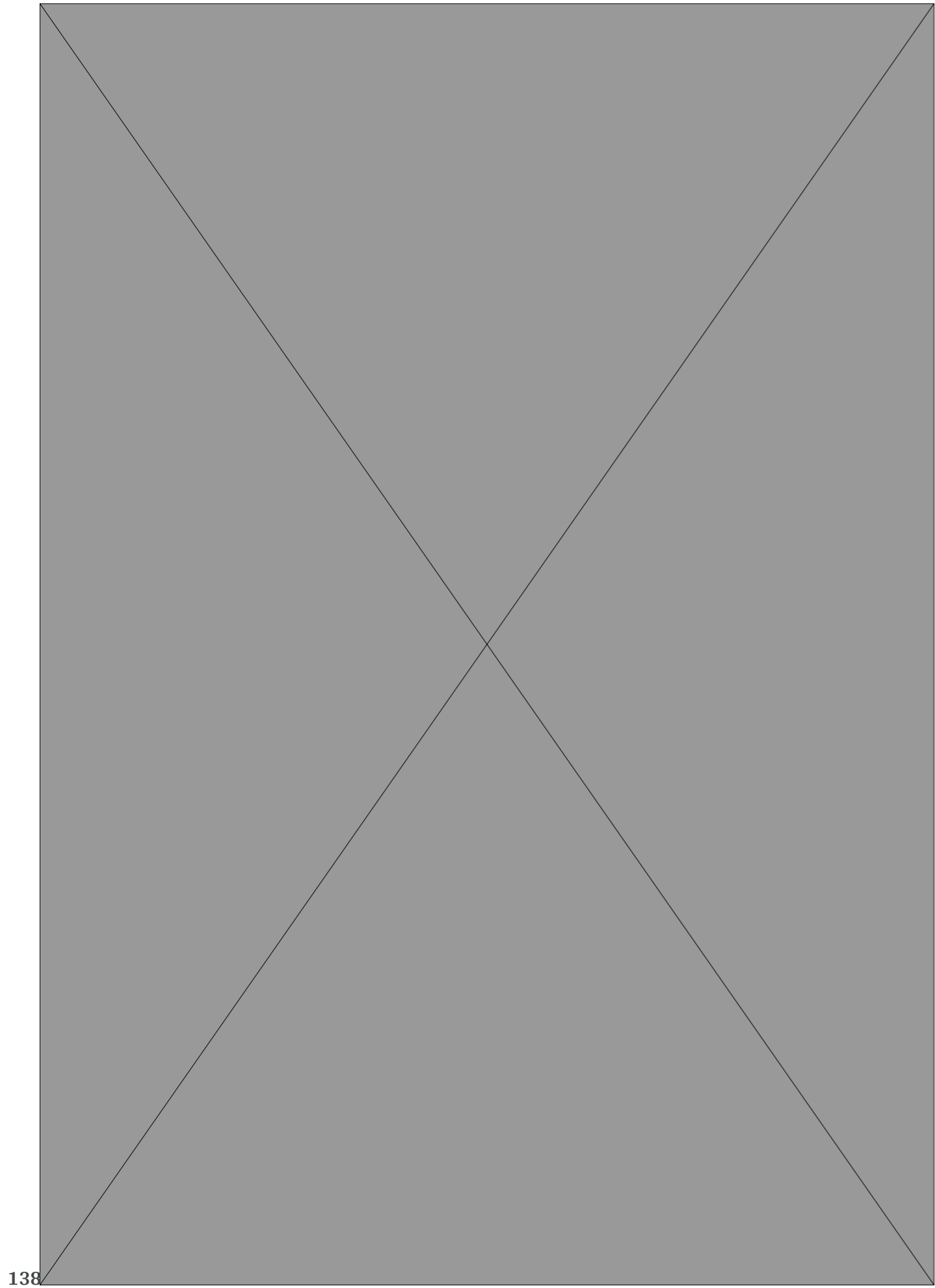
-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpkurve
-  Dybdekurve

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

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







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kyrkjevegen 15
3800 BØ I TELEMARK**Meglerforetak:** Aktiv Midt-Telemark
Saksbehandler: Vilde Juvet Steinmoen**Oppdragsnummer:** 1308240029**Telefon:** 411 81 331
E-post: vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 08.07.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon