

An aerial photograph of a rural property. In the foreground, there is a large red barn with a dark roof and several windows, and a white two-story house with a dark roof and a chimney. A dirt road runs between the buildings. In the background, there is a rocky hillside covered in trees, some of which are bare, suggesting autumn. The sky is blue with some clouds.

aktiv.

Gvarvvegen 467, 3810 GVARV

**Renoveringsobjekt med stor tomt
mellom Bø og Gvarv!**



Eiendomsmeglerfullmektig

Anne Åsne Seljordslia

Mobil 954 04 870

E-post anne.asne.seljordslia@aktiv.no

Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 600 000,-
Omkostn.: Kr 41 350,-
Total ink omk.: Kr 1 641 350,-
Selger: Berit Sjørdalen Axelsen
Oddvar Nystad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1911
BRA-i/BRA Total 68/350 kvm
Tomtstr.: 9762.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 191, bnr. 18
Oppdragsnr.: 1308250041

Renoveringsobjekt med stor tomt mellom Bø og Gvarv!

Aktiv v/Anne Åsne Seljordslia har gleden av å presentere Gvarvvegen 467!

Stor og solrik eiendom på 9,7 mål med enebolig, garasje og en praktisk låve – et sjeldent mulighetsobjekt mellom Gvarv og Bø.

Her bor du høyt og usjenert med flott utsyn og et gårdspreget som gir rom for både hobby, dyrking og kreative prosjekter. Boligen har en god planløsning og byr på et spennende utgangspunkt for deg som vil skape ditt eget uttrykk gjennom modernisering.

Låve og garasje gir fantastisk lagrings- og bruksplass. En eiendom med potensial langt utover det vanlige. Noe støy fra vei og jernbane må påregnes.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	130
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 282 m²

BRA totalt: 350 m²

TBA: 16 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m² 1.etg: Vindfang, bad/vaskerom, WC (tilbygg). Kjøkken, stue 1, stue 2, vindfang.

2. etasje

BRA-e: 32 m² 2.etg: Gang, 3 stk soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m²

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 m²

Uthus/anneks

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 25 m² Låve kjeller

1. etasje

BRA-e: 92 m² Låve 1.etg

2. etasje

BRA-e: 96 m² Låve 2.etg

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er jordkjeller under kjøkken som ikke er medtatt i bruksareal. Jordkjelleren har et gulvareal på ca 13 m², og en varierende takhøyde fra ca 1,88 m til 1,90 m. Rommet er fuktig og ikke egnet som lagringsrom. Eldre enebolig antatt bygget i 1911, tilbygget i 1975. Det foreligger ingen opprinnelige tegninger på boligen. Det foreligger plantegning på tilbygg datert 10.06.1975, som er i tråd med romløsning. Boligen har lave takhøyder. Ca 2,28 m i tilbygg. Ca 2,23 m som det laveste på plan 1. Ca 2 m i flat himling 2.etg. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9762.5 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt. Stor tomt på drøye 9,7 dekar. Ligger usjenert til i landlige omgivelser mellom Gvarv og Bø. Tomten ligger på et høydedrag i nærheten av fylkesvei, med utsikt mot Bøelva og omliggende fjell. Tomten er delvis skrånende og flat. Flat foran bolig og garasje, og mot låvebro. Ligger støyutsatt til, helt inntil jernbanelinjen, og støyutsatt til mot fylkesvei.

Beliggenhet

Eiendommen ligger usjenert til i landlige omgivelser mellom Gvarv og Bø, med utsikt mot Bøelva og omkringliggende fjell. Dette gir en naturskjønn beliggenhet som er ideell for de som ønsker å bo i rolige omgivelser.

Tomten ligger på et høydedrag i nærheten av fylkesvei, noe som gir enkel tilgang til hovedveinettet. Dette gjør det lett å komme seg til både Bø og Gvarv, samt andre nærliggende byer og tettsteder.

Boligen ligger støyutsatt til mot både jernbanelinjen og fylkesveien, noe som kan påvirke lydnivået i området. Dette bør tas i betraktning for de som er sensitive for støy.

Adkomst

Fra Bø kjører du i retning Gvarv. Eiendommen ligger på høyre side etter ca 4 km. Eiendommen er merket med Aktiv Til salgs-plakat.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Gvarv barnehage - 3,2 km

Hørte barnehage - 5,2 km

Bøhamna barnehage - 5,9 km

Gvarv skole - 3,7 km

Bø skule - 5,3 km

Bø ungdomsskule - 6,2 km

Bø vidaregåande skule - 6,1 km

Nome vgs. avd. Søve - 18 km

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på stedlig grunn. Sand, stein og fjellholdig grunn. Fundamentert med ringmur av plasstøpt betong på både opprinnelig bolig og på tilbygg. Bolig har delvis jordkjeller av stablet gråstein og kryperom. Tilbygg har kryperom. Konstruksjon av reisverk og bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg, både ved hoveddør og ved kjøkken. Ytterkledning av stående trepanel med not og fjær. Kraftige hjørnekasser. Bunnstokk og belte med vannbrett på opprinnelig bolig. Tømmermannspanel på tilbygg. Gesimskasser av synlig tretaktro med synlige sperreender på opprinnelig bolig. Gesimskasser av trepanel med spalte på langvegg på tilbygg. Etasjeskiller av trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom og statikk fra byggeår i 1.etg. Deler av 1.etg er antatt støpt plate på grunn. Trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Takkonstruksjonen har kvist med to kilrenner og takkonstruksjonen på tilbygg ligger lavere enn opprinnelig bolig med vinkel. Taktro av trebord, tekket med enkeltkrum betongstein. Takkonstruksjonen har kaldt loft på både opprinnelig bolig og tilbygg.

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

Forhold som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

- Plasstøpt ringmur fra byggeår med gråstein og sparestein. Røffe overflater. Ventiler i ringmur er tettet. Riss i ringmur. Delvis skifersatt ringmur som har løse skiferplater. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Yttervegger og veggkonstruksjon

- Konstruksjon av reisverk og bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Etterslep på vedlikehold. Råteskader på ytterkledning, hjørnekasser og bunnstokk. Ingen luftet konstruksjon. Råte på veggkonstruksjon/bunnsvill, der den ligger mot plasstøpt ringmur i kryperom som blant annet danner grunnlag for TG 3. Svartsopp utvendig. Det er tettet sprekker i ytterkledning og bunnstokk med en del fugemasse som samler vann, og skaper fukt/råte. Etterslep på vedlikehold som resulterer i forringet levetid av konstruksjon og ytterkledning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Piper og ildsteder

- Teglpiper fra byggeår. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

Toalettrom

- Eldre wc-rom med bruksmerker og slitasjer. Vannet var avslått på befaringsdagen. Sanitær fra 1975. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Garasje - Uthus

- 1. Garasje med etterslep på vedlikehold utvendig og innvendig. Skifersatt ringmur utvendig som løsner. Kalk, salt og fuktutslag innvendig på ringmur. Svak statikk på plassbygget sperretak og plassbygget drager til takkonstruksjonen. Porthøyde på ca 1,95 m ved åpen port. Røft betonggulv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2. Eldre låvebygning med vedlikeholdsbehov. Ingen snøfangere på yttertak. Værbitt og slitt ytterkledning. Knuste vinduer. Riss i grunnmur og understøttelser. Har sin funksjon som lager. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Forhold som har fått TG3:

Krypekjeller

- 1. Ventiler må holdes åpne. Fuktig i kryperom og fuktig i grunn. Relativ fuktighet på 81% ved 12,2% gr C på befaringsdagen. Målt fukt i stubbeloft på ca 37% på befaringsdagen. Det lukter kjeller. Det er råte på trebjelkelag over ringmur. Soppdannelser og kjellerlukt. Høy luftfuktighet og lite luftsirkulasjon er fare for

utvikling av råte og sopp, skader har oppstått. Vedlikehold, renovering og påkostninger må påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

2. Ventiler må holdes åpne. Ventiler er tettet. Det er fuktig i jordkjeller, ca 82% relativ fuktighet ved 12,2 % gr C på befaringsdagen. Målt ca 28,5% fukt i stubbeloft på befaringsdagen. Stubbeloft ligger fuktutsatt til mot ringmur. Det lukter kjeller. Det er soppdannelser på blant annet trestige. Det er soppdannelser på mur og betongvegger. Hull i treverk etter skadedyr. Riss i plasstøpte vegger. Fuktig på innsiden av plasstøpte betongvegger. Høy luftfuktighet og lite luftsirkulasjon er fare for utvikling av råte og sopp, skader har oppstått. Vedlikehold, renovering og påkostninger må påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Vinduer og ytterdører

- Stort etterslep på utvendig og innvendig vedlikehold. Værbitte slitte ytterdører og vinduer. Vindu går trangt og har svellet. Ytterdører har bruksmerker og slitasjer, og er værbitte. Etterslep på vedlikehold som har forringet levetiden. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Ingen luftet takkonstruksjon. Svak statikk på opprinnelig takkonstruksjon, synlig inne på loft. Takkonstruksjonen har kvist med to kilrenner som er utsatt vedlikeholdspunkt. Fuktmerker ved kilrenner, synlig inne på loft. Eldre større råteskader synlig fra loft. Ingen snøfangere på yttertak. Forsterkning av takkonstruksjonen må utføres ved renovering. Sees i sammenheng med pkt 4.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

- Taktro av trebord, tekket med eldre enkeltkrum betongstein. Mose på takstein. Mønepanner er ikke festet. Værbitt og slitt takstein. Værbitte og slitte vindskibord. Etterslep på vedlikehold. Takkonstruksjon har to kilrenner som er fuktutsatte vedlikeholdspunkt, og overgang til gavlvegg og langvegg som er fuktutsatt vedlikeholdspunkt. Det er observert mye råte på taktro fra 1911 inne på loft. Takstein og mønepanner har liten eller ingen overdekning på kvist. Det er knuste takstein. Fuktig under takstein på sløyfer/lekter og underlagspapp. Det mangler overgangsbeslag mellom tak og kvist. Generelt mangler og etterslep på vedlikehold som forringer levetiden. Yttertaket med undertak må renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Renner, nedløp og beslag

- Værbitte og slitte takrenner, nedløp og beslag. Overflater flasser. Slitt pipebeslag med usikker tetting. Manglene beslag og ymse beslagutførsel i overgang ved kilrenner. Det mangler overgangsbeslag mot kvist, og det mangler takrenner og beslag på kvist. Takrennekroker har lang avstand og er festet på sperrer, med avstand på ca 80 cm. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Mangelfulle eldre beslagsløsninger som gjør deler av konstruksjonen fuktutsatt. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Innvendig loft

- 1. Ingen lufttilgang ved raft. Ingen lufttilgang eller ventiler på gavlvegger, med unntak av kvist. Mye muselort som drysser ned mellom himlingen. Fuktskader, flekker og råte på taktro, både ved pipe og markert på taktro mot mønet. Store vepsebol. Dårlig isolering. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

2. Ingen lufttilgang ved raft eller i gavlvegg. Mye muselort. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Terrasser, balkonger, trapper o.l

- 1 og 2. Stort etterslep på vedlikehold på begge terrasseplattinger og rekkverk. Værbitte, slitte terrassebord med råte. Værbitte og slitte rekkverk med råte. Terrasser må renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Etasjeskillere

- Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Stubbelloft mot jordkjeller og krypekjeller som er fuktutsatt risikokonstruksjon. Det er lite eller ingen luftsirkulasjon under utilgjengelig kryperom. Det er avdekket sopp og råte på trebjelkelag, bunnsvill og stubbelloft i kryperom under tilbygg. Tiltak for utskiftninger av skadet treverk må utføres. Målt fukt i stubbelloft på ca 37 % på befaringsdagen. Trebjelkelag med statikk fra byggeår på plan 1 som ligger mot fuktutsatt jordkjeller og kryperom. Markerte skjevheter på trebjelkelag. Mest markert i stuedel 2. Planavvik på +/- 0 til 30 mm. Trebjelkelag med statikk fra byggeår på plan 2. Noe svak statikk ved hard gange. Markerte skjevheter på trebjelkelag. Mest markert på soverom. Planavvik på +/- 0 til 40 mm. Ingen håndløper på innvendig trapp. Plassbygget trapp har en innvendig bredde på ca 72 cm. Lavt rekkverk med høyde på 59 cm. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Overflate vegger og himling

- Våtrom fra 1975. Ingen avtrekksvifte. Fuktutsatt ventil i tak. Vindu i våtsone med fuktmerker. Eldre våtrom med overflater fra 1975. Våtrommet er eldre og slitt og må renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Overflate gulv

- Våtrom fra 1975. Ingen luftet dørterskel. Rørgjennomføringer i gulv i våtsone. Våtrom og overflater fra 1975. Våtrommet er eldre og slitt og må renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Membran, tettesjiktet og sluk

- Våtrom og membranløsning fra 1975. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Våtrommet er eldre og slitt og må totalrenoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Kjøkken 1.etg

- Vann og avløp er ikke testet. Vann var avslått på befaringsdagen og eldre kraner i jordkjeller er ikke prøvet. Kjøkkeninnredning fra 1975 med bruksmerker og slitasjer. Fuktmerker inne i kjøkkenbenk. Muselort i kjøkkenbenk. Slitasjer og blåser i gulvbelegg. Fuktig i underliggende konstruksjon mot jordkjeller og kryperom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Eldre sanitær og vanninstallasjoner fra 1975 som naturlig fornyes ved renovering av kjøkken og våtrom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. VA må generelt sjekkes av autorisert rørlegger. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Varmtvannsbereder

- 200 L varmtvannsbereder fra 1973, plassert i fuktig miljø i jordkjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ventilasjon

- Ingen avtrekk fra våtrom, ventil i tak på bad som er fuktutsatt. Ventiler i kryperom er tettet. Det var generelt fuktig innemiljø i boligen på befaringsdagen og det ble målt relativ fuktighet i 1.etg på 75% ved 14,2 °C på befaringsdagen Innvendig panel har 24% fukt på befaringsdagen. Ved renovering må det etableres tilstrekkelig med

luftsirkulasjon. Det var ikke påslått varme i boligen på befaringsdagen. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Verditakst

Kr 1 400 000

Lånetakst

Kr 750 000

Innhold

Eneboligen inneholder: 1. etg: vindfang, bad/vaskerom, WC(tilbygg), kjøkken, stue 1, stue 2 og vindfang. 2.etg: gang og 3 stk soverom.

Utvendig er det en dobbel garasje og en låve.

Standard

Velkommen til Gvarvvegen 467 - en eiendom full av muligheter!

Her presenteres en landlig beliggende enebolig med tilhørende låve og garasje, plassert på en solrik og romslig tomt på hele 9,7 mål. Eiendommen ligger usjenert til på et høydedrag mellom Gvarv og Bø, og byr på vidstrakt utsyn over kulturlandskapet og omkringliggende natur.

Boligen er opprinnelig fra 1911, med tilbygg fra 1975. Den fremstår i dag som et renoveringsobjekt, men har en praktisk planløsning over to etasjer med blant annet to stuer, kjøkken, bad, wc og tre soverom. For den som ønsker å skape sitt eget, ligger alt til rette for å forme en bolig etter egne preferanser – enten ved å modernisere, rehabilitere eller løfte frem de tradisjonelle kvalitetene.

På eiendommen finner du også en stor låvebygning, samt garasje. Disse byr på svært gode lagrings- og bruksarealer, og egner seg til alt fra verksted og hobby til småskala gårdsdrift eller hestehold, avhengig av behov. Mulighetene er mange.

Tomten er stor, solrik og variert, med både flate og skrånende partier, og gir rikelig med plass til dyrking, uteområder, parkering og aktiviteter. Beliggenheten er landlig, men samtidig sentral med kort vei til både Gvarv og Bø.

Dette er eiendommen for deg som ønsker god plass rundt deg, drømmer om et prosjekt med stort potensial, og ser verdien i en beliggenhet hvor natur, enkel adkomst og muligheten til å skape noe eget står i sentrum.

Boligen ligger støyutsatt til mot både jernbanelinjen og fylkesveien, noe som kan påvirke lydnivået i området. Dette bør tas i betraktning for de som er sensitive for støy.

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 og i dobbelgarasje.

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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.

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

Elektrisk og vedovn.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 600 000

Kommunale avgifter

Kr 7 425

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 5 006

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5006,-. 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.

Formuesverdi primær

Kr 447 040

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 788 158

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 191, bruksnummer 18 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:

4020/191/18:

27.01.1915 - Dokumentnr: 900090 - Skjønn

Underskjønn vedk. Sørlandsbanen.

Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1918 - Dokumentnr: 900092 - Skjønn

Vedk. Sørlandsbanen.

04.12.1928 - Dokumentnr: 900095 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

15.07.1960 - Dokumentnr: 1073 - Skjønn
Heiåi-utbyggingen.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1965 - Dokumentnr: 1695 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

03.04.1975 - Dokumentnr: 848 - Borett
RETTIGHETSHAVER: NYSTAD LIV
(Denne vil bli forsøkt slettet)

31.01.2024 - Dokumentnr: 1040482 - Erklæring/avtale
Innløsning av bruksrett til planovergang

04.11.1882 - Dokumentnr: 900019 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA UKJENT HOVEDBRUK

15.07.1942 - Dokumentnr: 647 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4020 Gnr:191 Bnr:70

01.01.2020 - Dokumentnr: 287826 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0822 Gnr:91 Bnr:18

01.01.2024 - Dokumentnr: 626487 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3817 Gnr:191 Bnr:18

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 i bruk.

Vei, vann og avløp

Det er ikke offentlig vann og avløp på eiendommen. Det er privat septikanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id: 202001

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

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 21.06.2021

Delareal: 32 m2

Arealbruk: Veg, Nåværende

Områdenavn: o_Rv 36

Delareal: 9730 m2

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

Reguleringsplaner

Id: 10142018

Navn: Rv. 36 Gvarv- Mannebru, G/S-veg

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 25.05.2020

Delareal: 3976 m2

Bestemmelsesområde: Midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

Delareal: 32 m2

Formål: Annen veggrunn - grøntareal

Feltnavn: o_SVG

Delareal: 268 m2

Formål: Veg

Feltnavn: f_SV2

Delareal: 3707 m2

Formål: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Feltnavn: L

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

40 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

41 350 (Omkostninger totalt)

57 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

60 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 641 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 657 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 660 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 41 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har 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. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 1750, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.11.2025





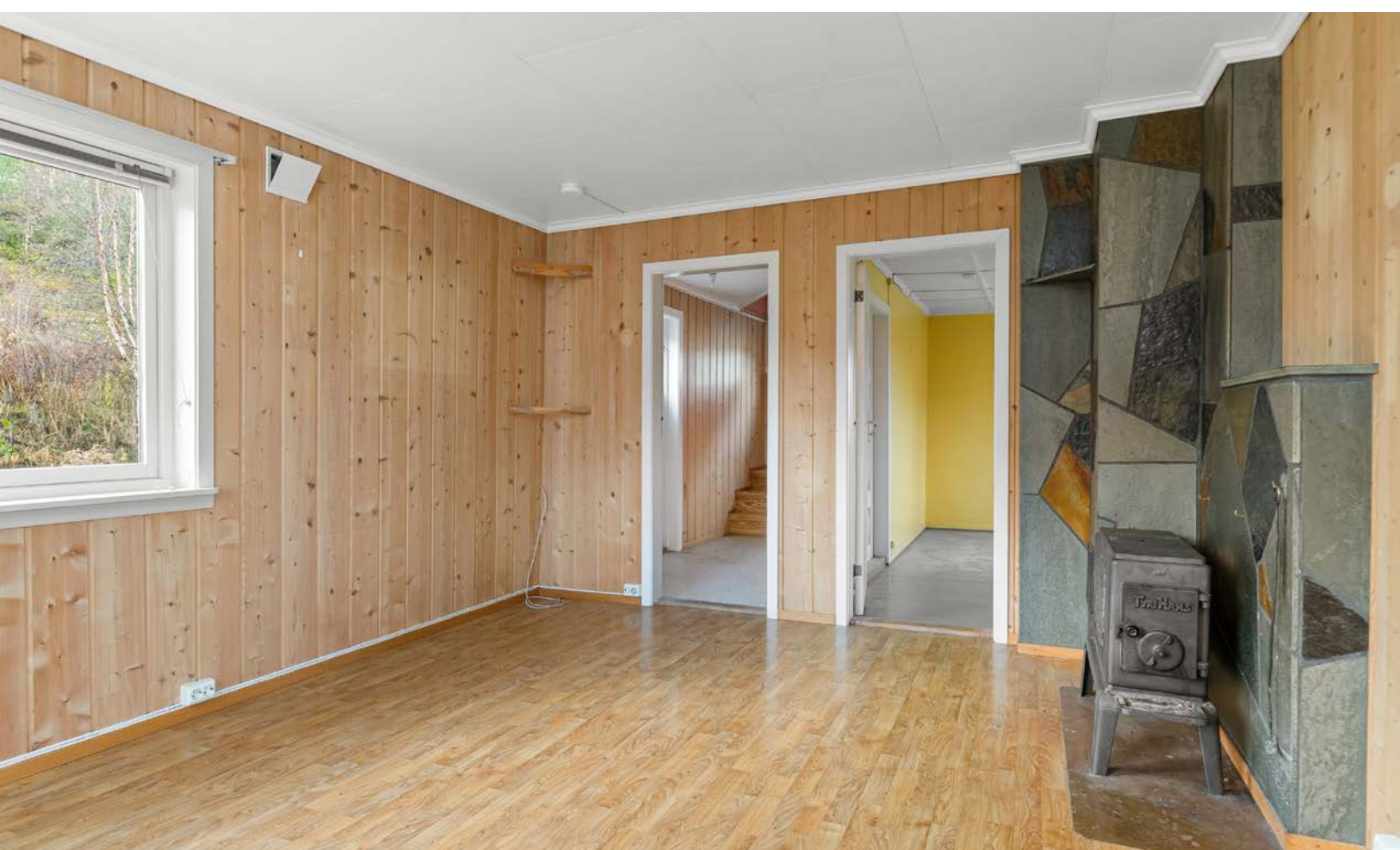
























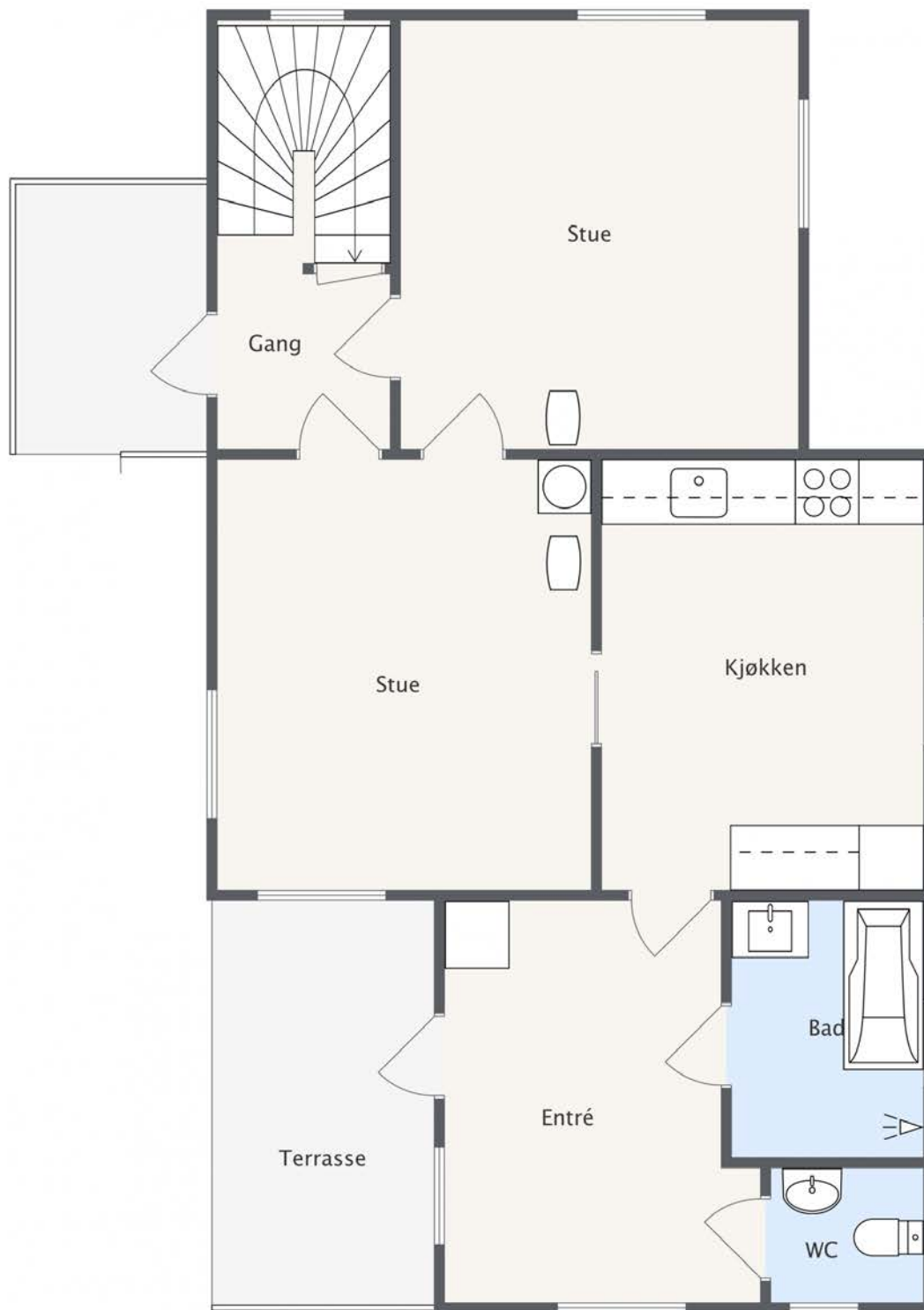




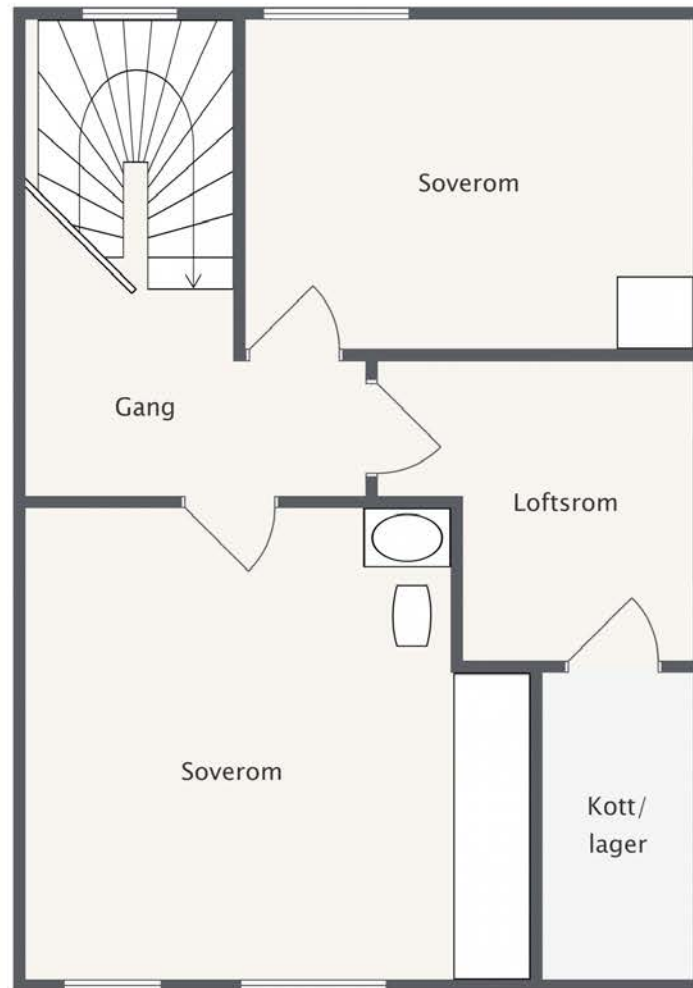




1. etasje



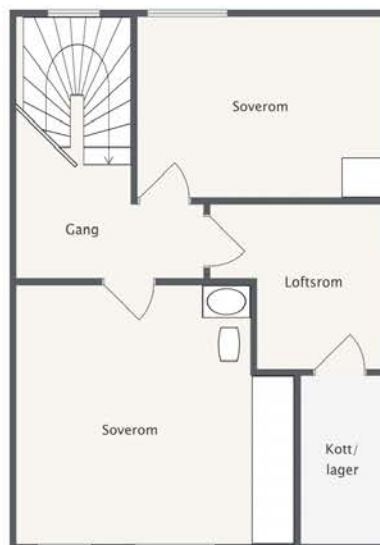
2. etasje



1. etasje

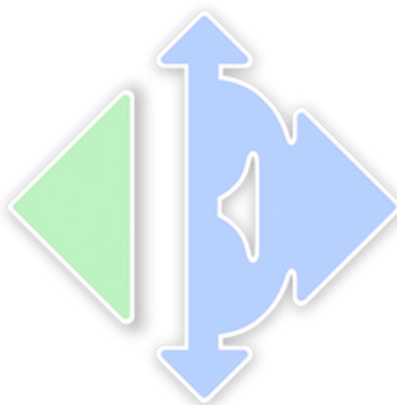


2. etasje



Vedlegg

Enebolig 1 1/2 etasje. Låve og garasje.
Gvarvvegen 467
3810 Gvarv



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 21/11/2025

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
90012125
busy-bee@online.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:191, Bnr: 10
Hjemmelshaver:	Arne Nystad
Tomt:	9762,5 m ²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Privat vann/brønn
Avløp:	Privat avløp
Regulering:	Detaljregulering for Rv. 36 Gvarv – Mannebru, G/S-veg. Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse og kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Kr 12 431,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1911 antatt
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.11.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen har kryperom som er delvis utilgjengelig for inspeksjon. Utilgjengelig kryperom er fuktutsatt, og det må påberegnes å avdekke skjulte skader ved eventuell renovering.
Oppdragsgiver:	Helge Sjørdalen
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Stor tomt på drøye 9,7 dekar. Ligger usjenert til i landlige omgivelser mellom Gvarv og Bø. Tomten ligger på et høydedrag i nærheten av fylkesvei, med utsikt mot Bøelva og omliggende fjell. Tomten er delvis skrånende og flat. Flat foran bolig og garasje, og mot låvebro. Ligger støytsatt til, helt inntil jernbanelinjen, og støytsatt til mot fylkesvei.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn. Sand, stein og fjellholdig grunn. Fundamentert med ringmur av plassenbetong på både opprinnelig bolig og på tilbygg. Bolig har delvis jordkjeller av stablet gråstein og kryperom. Tilbygg har kryperom. Konstruksjon av reisverk og bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg, både ved hoveddør og ved kjøkken. Ytterkledning av stående trepanel med not og fjær. Kraftige hjørnekasser. Bunnstokk og belte med vannbrett på opprinnelig bolig. Tømmermannspanel på tilbygg. Gesimskasser av synlig tretakro med synlige sperreender på opprinnelig bolig. Gesimskasser av trepanel med spalte på langvegg på tilbygg. Etasjeskiller av trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom og statikk fra byggeår i 1.etg. Deler av 1.etg er antatt støpt plate på grunn. Trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Saltakkkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Takkonstruksjonen har kvist med to kilrenner og takkonstruksjonen på tilbygg ligger lavere enn opprinnelig bolig med vinkel. Takro av trebord, tekket med enkeltkrum betongstein. Takkonstruksjonen har kaldt loft på både opprinnelig bolig og tilbygg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 1/2 etasje, opprinnelig antatt bygget i 1911. Tilbygget i 1975. Boligen fremstår som bygget konstruksjonsmessig i 1911/1975 med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Boligen har etterslep på vedlikehold både utvendig og innvendig. Det må påberegnes påkostninger til blant annet renovering av hele boligens, yttertak, deler av ytterkledning og konstruksjon, vinduer, våtrom, kjøkken og innvendige overflater, elektrisk og vanninstallasjon med sanitær mm. Boligen ansees som ett totalt renoveringsobjekt og har eldre bygningskropp med dårlige energikarakter. Det er avdekket fukt og råte i trebjelkelag mot kryperom. Boligen var ubebodd på befaringstidspunktet og inneklime var kaldt og fuktig. Det er generelt lave takhøyder i boligen. Eiendommen er noe støyutsatt fra både fylkesvei og jernbanelinje. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampsperre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Eiendommen er hjemlet på hjemmelshaver 03.04.1975, ref grunnbok. Boligen selges som dødsbo og det foreligger derfor begrenset med opplysninger.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selger/rekvirents opplysninger, opplysninger fra megler og PropCloud.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.etg: Takhøyder er ca 2,23 m til 2,28 m

-Vindfang 1 har takess, malte plater på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom. Plassbygget skap. Luke i gulv til kryperom. Panelovn.

-Bad/vaskerom har takess, våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppkant og nedsenket dusjnisse. Varmekabel i gulv. Sluk i nedsenket dusjnisse. Ventil i tak. Dusjarmatur på yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Vinduer i våtsone. Badekar med armatur mot kjøkken. Eldre enkel baderomsinnredning med dører på underskap. Porselensvask. Speilskap. Lys med kontakt.

-WC har takess, plater med tapet på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom. Ventil i tak. Vask, panelovn. Gulvmontert WC. Ventil i vindu.

-Kjøkken har takess, malte plater på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom. Lem i gulv til krypekjeller/jordkjeller. Ventil i yttervegg.

-Stue 1 har takess, panel på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom. Røykvarsler. Ventil i yttervegg. Skifersatt teglpipe og brannmur med sotluke. Eldre vedovn som står på kobberplate.

-Stue 2 har malte porøse plater i tak. Malte plater på vegger, malt tregulv med på trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom. Pusset og malt brannmur med eldre vedovn som står på stålplate. Ventiler i yttervegg. Panelovn. Røykvarsler.

-Vindfang 2 har malte plater i tak, malte plater på vegger og panel på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Plassbygget kott under trapp. Tett lakkert furutrapp til 2.etg.

Listverk: Malt og beisert listverk. Drammen taklister. Hukil taklister og profilerte taklister. Glatte gerikter. Glatte gulvlister. Eldre listverk med bruksmerker og slitasjer. Forskjellige typer listverk. Innerdører: Eldre og nyere innerdører. Forskjellige typer innerdører. Hvite, fabrikkmalte og lette MDF-dører med vanlige dørterskler i tilbygg. Slette finerdører, malte og umalte. Glass i dørblad mellom vindfang og kjøkken. Kostmalt skyvedør av finer mellom kjøkken og stuedel 1. En eldre kostmalt heltredør med fire profilerte speil. Vanlige dørterskler. Mye bruksmerker og slitasjer. Innerdører går trangt og må justeres. Generelt: Eldre overflater. Antatt fra 1970 til 1990-tall og eldre. Boligen har ingen påslått varme på befaringsdagen. Det er fuktig innvendig og det dugger på alle overflater, tak, vegger, vinduer, og innerdører. Det er bruksmerker og slitasjer på alle overflater. Forskjellige typer gulv. Nivåforskjell på gulv. Lave takhøyder. Trebjelkelag med statikk fra byggeår som ligger mot fuktutsatt jordkjeller og kryperom. Markerte skjevheter på trebjelkelag. Mest markert i stuedel 2. Planavvik på +/- 0 til 30 mm. Relativ fuktighet på befaringsdagen i 1.etg er 75 % ved 14,2 gr C. Innvendig panel har 24 % fukt på befaringsdagen. Ingen håndløper på innvendig trapp. Plassbygget trapp har en innvendig bredde på ca 72 cm. Det er muselort på gulv. Takessplater har glidd ut av spor i vindfang 1. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2.etg: Takhøyde er ca 2 m i flat himling.

-Gang har malte plater i tak, skråtak. Malte plater på vegger, malt tregulv. Tett plassbygget, lakkert furutrapp til 1.etg. 230 V sikringsskap med porselenssikringer og hovedsikring i trappeoppgang. Røykvarsler. Luke til krypeloft.

-Soverom 1 har malte, porøse plater i tak. Delvis skråtak. Malte, porøse plater på vegger. Malt tregulv med noe gulvbelegg. Ventil i yttervegg. Røykvarsler. Plassbygget klesskap.

-Soverom 2 har panel i tak, panel på vegger, malt tregulv med delvis gulvbelegg. Pusset og malt teglpipe uten vedovn. Kottluke til knekott. Luke i tak til krypeloft.

-Soverom 3 har malte plater i tak, delvis skråtak. Malte plater på vegger, malt tregulv. Ventil i yttervegg. Plassbygget dobbelt klesskap. Pusset og malt teglpipe og brannmur med eldre vedovn som står på blikkplate.

Listverk: Malt og trehvitt listverk. Hukil taklister og halvstaff taklister. Glatte gerikter, glatte gulvlister. Eldre listverk med bruksmerker og slitasjer. Innerdører: Eldre kostmalte, slette finerdører med vanlige dørterskler. Bruksmerker og slitasjer. Innerdører går trangt og må justeres. Eldre overflater. Antatt fra 1970 til 1990-tall og eldre. Boligen har ingen påslått varme på befaringsdagen. Det er fuktig innvendig og det dugger på alle overflater, tak, vegger, vinduer, og innerdører. Det er bruksmerker og slitasjer på alle overflater, og store bruksmerker og slitasjer på gulv. Lave takhøyder. Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Noe svak statikk ved hard gange. Markerte skjevheter på trebjelkelag. Mest markert på soverom. Planavvik på +/- 0 til 40 mm. Relativ fuktighet på befaringsdagen i 2.etg er 79,9 % ved 13,2 gr C. Lavt rekkverk med høyde på 59 cm. Det er generelt inntengt luft, og det lukter muselort. Muselort på gulv. Det drysser muselort fra loft. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 1/2 etasje, opprinnelig antatt bygget i 1911. Tilbygget vindfang, bad, vaskerom og WC på plan 1 i 1975. Det foreligger generelt lite opplysninger om andre endringer, men deler av ytterkleddning antas å være fra 1990-tall, da vinduer på samme vegg er stemplet 1991. Takteking av takstein antas å være fra 1975.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	3 627 000,-	
- Fradrag:	3 199 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	428 000,-	428 000,-
Verdi garasje som ny i dag:	293 000,-	
- Fradrag:	184 000,-	
= Teknisk verdi garasje:	109 000,-	109 000,-
Verdi uthus som ny i dag:	1 643 000,-	
- Fradrag:	1 221 000,-	
= Teknisk verdi uthus:	422 000,-	422 000,-
Tomteverdi:		750 000,-
Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 1 400 000,-
Låneverdi:		<i>1 120 000,- (80%)</i>

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, størrelse på eiendommen, beliggenhet og skjønn.

Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 14 000,-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	68	0	0	16	68	0
2.etg	32	0	0	0	32	0
SUM BYGNING	100	0	0	16	100	0
SUM BRA	100					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje 1995	0	37	0	0	0	37
SUM BYGNING	0	37	0	0	0	37
SUM BRA	37					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Låve kjeller	0	25	0	0	0	25
Låve 1.etg	0	92	0	0	0	92
Låve 2.etg	0	96	0	0	0	96
SUM BYGNING	0	213	0	0	0	213
SUM BRA	213					

BRA-i:

1.etg: Vindfang, bad/vaskerom, WC (tilbygg). Kjøkken, stue 1, stue 2, vindfang.
2.etg: Gang, 3 stk soverom.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er jordkjeller under kjøkken som ikke er medtatt i bruksareal. Jordkjelleren har et gulvareal på ca 13 m², og en varierende takhøyde fra ca 1,88 m til 1,90 m. Rommet er fuktig og ikke egnet som lagringsrom. Eldre enebolig antatt bygget i 1911, tilbygget i 1975. Det foreligger ingen opprinnelige tegninger på boligen. Det foreligger plantegning på tilbygg datert 10.06.1975, som er i tråd med romløsning. Boligen har lave takhøyder. Ca 2,28 m i tilbygg. Ca 2,23 m som det laveste på plan 1. Ca 2 m i flat himling 2.etg. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Ingen godkjente feietrinn på yttertak til pipe. Boligen har risikokonstruksjon for fukt, det er trebjelkelag mot grunn uten tilfredsstillende lufting. Trebjelkelag og bunnsvill i tilgjengelig kryperom i tilbygg har råte og sopp. Det må påberegnes å avdekke skjulte skader i både vegger og bjelkelag ved renovering. Eiendommen har manglende sikring mot jernbanelinjen.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømrer
- Førskalingssnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

21/11/2025

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Ingen grunnmur. Ringmur med kryperom og jordkjeller med stablet gråstein. Fundamentert på stedlig grunn. Sand, stein og fjellholdig grunn. Fundamentert med ringmur av plasstøpt betong på både opprinnelig bolig og på tilbygg. Bolig har delvis jordkjeller av stablet gråstein og kryperom. Tilbygg har kryperom. Terrasser er fundamentert på stedlig grunn.

Merknader: Plasstøpt ringmur fra byggeår med gråstein og sparestein. Røffe overflater. Ventiler i ringmur er tettet. Riss i ringmur. Delvis skifersatt ringmur som har løse skiferplater. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

1. Krypekjeller med tilgang fra luke i gulv i tilbygg. Kryperom under tilbygg, har synlig stubbeloft av tre og ringmur av plasstøpt betong. Jordgulv. Ventiler i ringmur. Synlig plasstøpt drager som opplegg for trebjelkelag.

2. Kryperom/jordkjeller med tilgang fra gulvlem på kjøkken. Synlig stubbeloft, vegger av plasstøpt betong og stablet gråstein. Plasstøpt betonggulv mot grunn. Det er plassert en 200 L varmtvannsbereder fra 1973 med fleksible rør og fast el-tilkobling i jordkjeller. Eldre vannpumpe. Trykktank av glassfiber fra 1995. Noe synlige rør-i-rør fra kjøkkenbenk og et avløp fra kjøkkenbenk med stakeluke. Eldre stoppekraner. Ventiler i ringmur, og et eldre vindu til å åpne. Stakeluke i gulv.

Merknader: 1. Ventiler må holdes åpne. Fuktig i kryperom og fuktig i grunn. Relativ fuktighet på 81% ved 12,2% gr C på befaringsdagen. Målt fukt i stubbeloft på ca 37% på befaringsdagen. Det lukter kjeller. Det er råte på trebjelkelag over ringmur. Soppdannelser og kjellerlukt. Høy luftfuktighet og lite luftsirkulasjon er fare for utvikling av råte og sopp, skader har oppstått. Vedlikehold, renovering og påkostninger må påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

2. Ventiler må holdes åpne. Ventiler er tettet. Det er fuktig i jordkjeller, ca 82% relativ fuktighet ved 12,2 % gr C på befaringsdagen. Målt ca 28,5% fukt i stubbeloft på befaringsdagen. Stubbeloft ligger fuktutsatt til mot ringmur. Det lukter kjeller. Det er soppdannelser på blant annet trestige. Det er soppdannelser på mur og betongvegger. Hull i treverk etter skadedyr. Riss i plasstøpte vegger. Fuktig på innsiden av plasstøpte betongvegger. Høy luftfuktighet og lite luftsirkulasjon er fare for utvikling av råte og sopp, skader har oppstått. Vedlikehold, renovering og påkostninger må påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ingen drenering. Ringmur med kryperom og jordkjeller. Dreneringsløsning i stedlig grunn fra byggeår.

Merknader: Boligen har ingen drenering. Ingen rom under terreng for varig opphold, kun jordkjeller og kryperom.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
 Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
 Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
 Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
 Det er påvist konstruksjonsfeil.
 Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
 Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjon av reisverk og bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg, både ved hoveddør og ved kjøkken. Ytterkledning av stående trepanel med not og fjær. Kraftige hjørnekasser. Bunnstokk og belte med vannbrett på opprinnelig bolig. Tømmermannspanel på tilbygg. Gesimskasser av synlig tretakro med synlige sperreender på opprinnelig bolig. Gesimskasser av trepanel med spalte på langvegg på tilbygg.

Merknader: Konstruksjon av reisverk og bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Etterslep på vedlikehold. Råteskader på ytterkledning, hjørnekasser og bunnstokk. Ingen luftet konstruksjon. Råte på veggkonstruksjon/bunnsvill, der den ligger mot plasstøpt ringmur i kryperom som blant annet danner grunnlag for TG 3. Svartsopp utvendig. Det er tettet sprekker i ytterkledning og bunnstokk med en del fugemasse som samler vann, og skaper fukt/råte. Etterslep på vedlikehold som resulterer i forringet levetid av konstruksjon og ytterkledning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
 Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
 Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvite kostmalte husmorvinduer fra 1975 og 1991. Hvite kostmalte sidehengslet, doble vinduer fra antatt 1940/1950-tall. Ett eldre kostmalt sidehengslet kjellervindu innsatt i mur. Rømningsstige fra soverom 1 i 2.etg. Ytterdør 1 på bolig er eldre, hvit kostmalt dør med panelprofil på dørblad og ruglet glass. Ytterdør 2 på bolig er eldre, hvit kostmalt dør med panelprofil på dørblad og ruglet tredelt glass.

Merknader: Stort etterslep på utvendig og innvendig vedlikehold. Værbitte slitte ytterdører og vinduer. Vindu går trangt og har svellet. Ytterdører har bruksmerker og slitasjer, og er værbitte. Etterslep på vedlikehold som har forringet levetiden. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.
 Det er påvist fuktskjolder.
 Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.
 Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Takkonstruksjonen har kvist med to kilrenner og takkonstruksjonen på tilbygg ligger lavere enn opprinnelig bolig med vinkel. Taktro av trebord, tekket med enkeltkrum betongstein. Takkonstruksjonen har kaldt loft på både opprinnelig bolig og tilbygg. Teglpipeline over yttertak nær mønet med pipebeslag og bøyle på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Ingen luftet takkonstruksjon. Svak statikk på opprinnelig takkonstruksjon, synlig inne på loft. Takkonstruksjonen har kvist med to kilrenner som er utsatt vedlikeholdspunkt. Fuktmerker ved kilrenner, synlig inne på loft. Eldre større råteskader synlig fra loft. Ingen snøfangere på yttertak. Forsterkning av takkonstruksjonen må utføres ved renovering. Sees i sammenheng med pkt 4.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1911/1975

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Takto av trebord fra 1911 og 1975, tekket med enkeltkrum betongstein fra antatt 1975.

Merknader: Takto av trebord, tekket med eldre enkeltkrum betongstein. Mose på takstein. Mønepanner er ikke festet. Værbitte og slitt takstein. Værbitte og slitte vindskibord. Etterslep på vedlikehold. Takkonstruksjon har to kilrenner som er fuktutsatte vedlikeholdspunkt, og overgang til gavlvegg og langvegg som er fuktutsatt vedlikeholdspunkt. Det er observert mye råte på takto fra 1911 inne på loft. Takstein og mønepanner har liten eller ingen overdekning på kvist. Det er knuste takstein. Fuktig under takstein på sløyfer/lekter og underlagspapp. Det mangler overgangsbeslag mellom tak og kvist. Generelt mangler og etterslep på vedlikehold som forringer levetiden. Yttertaket med undertak må renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Hvitmalte takrenner og nedløp av sink. Takfotbeslag, israftbeslag, pipebeslag og luftehatt. Overband på takrenner. Overgangsbeslag tak/vegg. Kilrenner. Takrennenedløp er ført vekk fra ringmur i egne rør.

Merknader: Værbitte og slitte takrenner, nedløp og beslag. Overflater flasser. Slitt pipebeslag med usikker tetting. Manglene beslag og ymse beslagutførsel i overgang ved kilrenner. Det mangler overgangsbeslag mot kvist, og det mangler takrenner og beslag på kvist. Takrennekroker har lang avstand og er festet på sperrer, med avstand på ca 80 cm. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Mangelfulle eldre beslagsløsninger som gjør deler av konstruksjonen fuktutsatt. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

5. Loft

TG 3 5.1 Innvendig Loft

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

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

1. Kaldt krypelloft med tilgang fra luke i gang og soverom 2 i 2.etg. Loftet har synlig tretakto og plassbygget sperretak. Isolasjon av sagflis og noe etterisolert mineralull over soverom 2. Synlig pusset teglpipe, og en ventil i gavl på kvist.

2. Knekott med tilgang fra soverom 2, som har tilgang til kaldt krypelloft over tilbygg. Synlig tretakto, synlig plassbygget W-takstoler, isolasjon.

Merknader: 1. Ingen lufttilgang ved raft. Ingen lufttilgang eller ventiler på gavlvegger, med unntak av kvist. Mye muselort som drysser ned mellom himlingen. Fuktskader, flekker og råte på taktro, både ved pipe og markert på taktro mot mønet. Store vepsebol. Dårlig isolering. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

2. Ingen lufttilgang ved raft eller i gavlvegg. Mye muselort. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

1. Terrasseplattning på grunn på ca 4 m2 ved hoveddør til vindfang 2. Det har bjelker av uimpregnet trematerial. Gulvbord av impregnerte trematerialer. Rekkverk av tre med liggende rekkverksbord og rekkverkshøyde 77 cm.

2. Terrasseplattning på grunn på ca 12 m2 ved hoveddør til vindfang 1. Det har bjelker av uimpregnet trematerial. Gulvbord av impregnerte trematerialer. Rekkverk av tre med liggende rekkverksbord og rekkverkshøyde 77 cm

Merknader: 1 og 2. Stort etterslep på vedlikehold på begge terrasseplattninger og rekkverk. Værbitte, slitte terrassebord med råte. Værbitte og slitte rekkverk med råte. Terrasser må renoveres Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår. Skifersatt teglpiper og brannmur med sotluke i stue 1, eldre vedovn som står på kobberplate. Pusset og malt teglpiper uten vedovn på soverom 2 i 2.etg. Pusset og malt teglpiper og brannmur med eldre vedovn som står på blikkplate på soverom 3 i 2.etg. Teglpiper over yttertak, nær møne med pipebeslag og bøyle på topp.

Merknader: Teglpiper fra byggeår. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere av trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom og statikk fra byggeår i 1.etg. Deler av 1.etg er antatt støpt plate på grunn. Trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Innvendig tett malt svingtrapp mellom 1. etg og 2. etg.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Stubbeloft mot jordkjeller og krypekjeller som er fuktutsatt risikokonstruksjon. Det er lite eller ingen luftsirkulasjon under utilgjengelig kryperom. Det er avdekket sopp og råte på trebjelkelag, bunnsvill og stubbeloft i kryperom under tilbygg. Tiltak for utskiftninger av skadet treverk må utføres. Målt fukt i stubbeloft på ca 37 % på befaringsdagen. Trebjelkelag med statikk fra byggeår på plan 1 som ligger mot fuktutsatt jordkjeller og kryperom. Markerte skjevheter på trebjelkelag. Mest markert i stuedel 2. Planavvik på +/- 0 til 30 mm. Trebjelkelag med statikk fra byggeår på plan 2. Noe svak statikk ved hard gange. Markerte skjevheter på trebjelkelag. Mest markert på soverom. Planavvik på +/- 0 til 40 mm. Ingen håndløper på innvendig trapp. Plassbygget trapp har en innvendig bredde på ca 72 cm. Lavt rekkverk med høyde på 59 cm. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng for varig opphold.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng for varig opphold.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng for varig opphold.

10. Våtrom

10.1 Bad/vaskerom 1.etg

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsone, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/vaskerom 1.etg - Overflate vegger og himling. Takess, våtromsplater på vegger. Ventil i tak. Dusjarmatur på yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Vinduer i våtsone. Badekar med armatur mot kjøkken. Eldre enkel baderomsinnredning med dører på underskap. Porselensvask. Speilskap. Lys med kontakt.

Merknader: Våtrom fra 1975. Ingen avtrekksvifte. Fuktutsatt ventil i tak. Vindu i våtsone med fuktmerker. Eldre våtrom med overflater fra 1975. Våtrommet er eldre og slitt og må renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inispisert.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvbelegg med oppkant og nedsenket dusjnisje. Varmekabel i gulv. Sluk i nedsenket dusjnisje.

Merknader: Våtrom fra 1975. Ingen luftet dørterskel. Rørgjennomføringer i gulv i våtsone. Våtrom og overflater fra 1975. Våtrommet er eldre og slitt og må renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1975

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Det er boret hull fra tilstøtende rom fra WC mot dusj. Ikke registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1975. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Våtrommet er eldre og slitt og må totalrenoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 3 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1975

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Todelt rett kjøkkeninnredning fra 1975. En rett del på vegg mot stuedel 2, og en rett del på vegg mot bad/vaskerom. Kostmalte, grønne og slette overflater på både overskap og underskap. Laminert brun benkeplate, og heldekkende benkebeslag av rustfritt stål med to kummer, hvorav en dyp. Flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Ett høyskap. Avtrekksvifte til yttervegg. Ventil i yttervegg. Kjellerlem til jordkjeller. Vanlig stekeovn.

Merknader: Vann og avløp er ikke testet. Vann var avslått på befaringsdagen og eldre kraner i jordkjeller er ikke prøvet. Kjøkkeninnredning fra 1975 med bruksmerker og slitasjer. Fuktmerker inne i kjøkkenbenk. Muselort i kjøkkenbenk. Slitasjer og blåser i gulvbelegg. Fuktig i underliggende konstruksjon mot jordkjeller og kryperom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

TG 3 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1975

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc/vaskerom og kjøkken fra 1975. 200 L varmtvannsbereder fra 1973 plassert i jordkjeller sammen med eldre vannpumpe, trykktank fra 1995 og nyere stakeluge i gulv. Gulvmontert wc på bad. Opplegg for vaskemaskin på bad. Eldre stoppekraner i jordkjeller. Privat VA.

Merknader: Eldre sanitær og vanninstallasjoner fra 1975 som naturlig fornyes ved renovering av kjøkken og våtrom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. VA må generelt sjekkes av autorisert rørlegger. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Plassert en 200 L varmtvannsbereder fra 1973 med fleksible rør og fast el-tilkobling i krypekjeller.

Merknader: 200 L varmtvannsbereder fra 1973, plassert i fuktig miljø i jordkjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen varmesentraler. Ingen nedgravd parafintank.

TG 3 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av noen ventiler i yttervegger og noen ventiler i vindu. Avtrekk til yttervegg på kjøkken.

Merknader: Ingen avtrekk fra våtrom, ventil i tak på bad som er fuktutsatt. Ventiler i kryperom er tettet. Det var generelt fuktig innemiljø i boligen på befaringsdagen og det ble målt relativ fuktighet i 1.etg på 75% ved 14,2 ° på befaringsdagen. Innvendig panel har 24% fukt på befaringsdagen. Ved renovering må det etableres tilstrekkelig med luftsirkulasjon. Det var ikke påslått varme i boligen på befaringsdagen. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 2 13.6 Toalettrom

WC har takess, plater med tapet på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom. Ventil i tak. Vask, panelovn. Gulvmontert WC. Ventil i vindu.

Merknader: Eldre wc-rom med bruksmerker og slitaser. Vannet var avslått på befaringsdagen. Sanitær fra 1975. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

14. Garasje – uthus**TG 2** 14.1 Garasje – uthus

1. Garasje fra antatt 1995. Dobbel garasje fundamentert på stedlig grunn. Plastøpt plate på mark med ringmur i høyde 80 cm. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av stående trepanel/låvekledning og takplater. Saltakkkonstruksjon av plassbygget sperretak. Gesimsen av tretakro på gavler og langsider. Takro av sydd plast på resterende. Taktekking av A-takplater. 2 stk vippeporter av tre med vindu. To enkle garasjevinduer, og en boddør.

2. Tradisjonell låve med kjeller og møkkkjeller. Høyløe. Grisefføs. Ganger og utedo. Åpen låve i 2.etg med låvebru. Fundamentert med piler og trebjelkelag. Konstruksjon av reisverk med låvekledning, konstruksjon av betong/mur på fjøsdal med møkkakjeller. Saltakkkonstruksjon av sperre og åstak tekket med A-takplater.

Merknader: 1. Garasje med etterslep på vedlikehold utvendig og innvendig. Skifersatt ringmur utvendig som løsner. Kalk, salt og fuktutslag innvendig på ringmur. Svak statikk på plassbygget sperretak og plassbygget drager til takkonstruksjonen. Porthøyde på ca 1,95 m ved åpen port. Røft betonggulv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2. Eldre låvebygning med vedlikeholdsbehov. Ingen snøfangere på yttertak. Værbitt og slitt ytterkledning. Knuste vinduer. Riss i grunnmur og understøttelser. Har sin funksjon som lager. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. Eldre/ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Delvis 1975/1995

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg. Opprinnelig eldre el-anlegg. Ukjent årstall. Det foreligger opplysninger om delvis rehabilitering i 1995, og ved tilbygging i 1975. Sikringsskap med porselenssikringer, plassert i trappeoppgang til 2.etg. Jordfeilbryter. Hovedsikring av porselenssikring inne i sikringsskap.

Merknader: Eldre el-anlegg med lite opplysninger da boligen selges som dødsbo. Ingen opplysninger om siste tilsyn. Eldre og nyere åpent el-anlegg. Jordet og ujordet stikkontakter. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen ferdigattest på boligen som er bygget i antatt 1911 eller tilbygg i 1975. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av boligen, samt leser selger sin egenerklæring om denne foreligger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.1	Bad/vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.2	Bad/vaskerom 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	Bad/vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
13.2	Varmtvannsbereider
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1308250041	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helge Sjørdalen	Berit Sjørdalen Axelsen
Gateadresse	
Gvarvvegen 467	
Poststed	Postnr
GVARV	3810
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Arne Nystad
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Arne Nystad
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1308250041

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1308250041

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Sjørdalen	89fbdf6e07012d2296d42 604c535b4a91656d42b	23.10.2025 10:25:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Sjørdalen Axelsen	94603eac859b776d07c4f c375541d6c3b8abc654	23.10.2025 18:01:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1308250041

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 191, Bruksnr 18	Kommune:	4020 Midt-Telemark
Adresse:		Grunnkrets:	402 Gvarv vest
Veiadresse:	Gvarvvegen 467, gatenr 1099	Valgkrets:	2 Gvarv
	3810 Gvarv	Kirkesogn:	5140903 Sauherad og Nes
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Lien	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	04.11.1882	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	9 762,5 kvm	Skyld:	0,20		
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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	040938	Nystad Arne	1/1	Død

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning: 02.05.2024	Berørt	4020/191/18	0,0
	Matrikkelført: 09.10.2024	Berørt	4020/191/70	0,0
		Berørt	4020/191/263	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning: 02.05.2024	Avgiver	4020/191/18	-1 498,4
	Matrikkelført: 25.04.2025	Berørt	4020/191/70	0,0
		Mottaker	4020/191/263	1 498,4
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	4020/191/18	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning: 08.12.2020	Berørt	4020/191/18	0,0
	Matrikkelført: 14.01.2021	Berørt	4020/191/70	0,0
		Berørt	4020/191/263	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	4020/191/18	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020			
Kartforretning	Forretning: 01.01.1965	Berørt	4020/191/1	0,0
	Matrikkelført: 25.04.2019	Berørt	4020/191/7	0,0
		Berørt	4020/191/12	0,0
		Berørt	4020/191/18	0,0
		Berørt	4020/191/21	0,0
		Berørt	4020/191/33	0,0
		Berørt	4020/191/54	0,0
		Berørt	4020/191/70	0,0
		Berørt	4020/191/263	0,0
Skylddeling	Forretning: 15.07.1942	Avgiver	4020/191/18	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	4020/191/70	0,0
Nymatrikulering	Forretning: 04.11.1882	Mottaker	4020/191/18	0,0
	Matrikkelført:			
Jordskifte	Forretning:	Mottaker	3817/191/66	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	4020/191/5	0,0
		Mottaker	4020/191/12	0,0
		Mottaker	4020/191/13	0,0
		Mottaker	4020/191/15	0,0
		Mottaker	4020/191/18	0,0
		Mottaker	4020/191/61	0,0
		Mottaker	4020/191/62	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gvarrvegen 467	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	96,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	96,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Byggsnr:	165763998			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		62,0		62,0				
H02			34,0		34,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Annet enn bolig	34,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.06.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.07.1995
Energikilde:		BRA annet:	34,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	34,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.11.1995
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Byggsnr:	8634300			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				34,0	34,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Byggsnr:	165764005			Antall etasjer:	

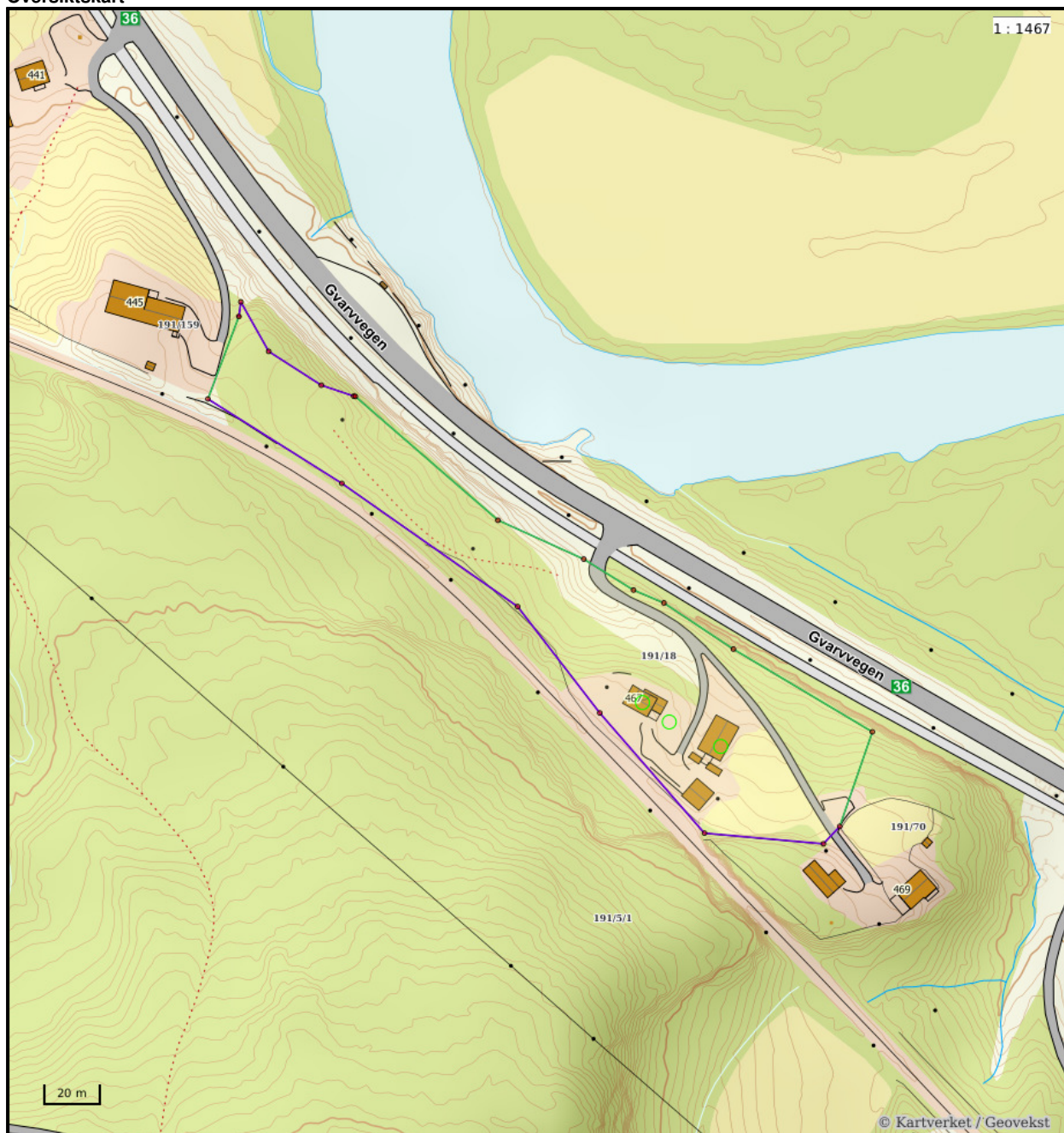
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

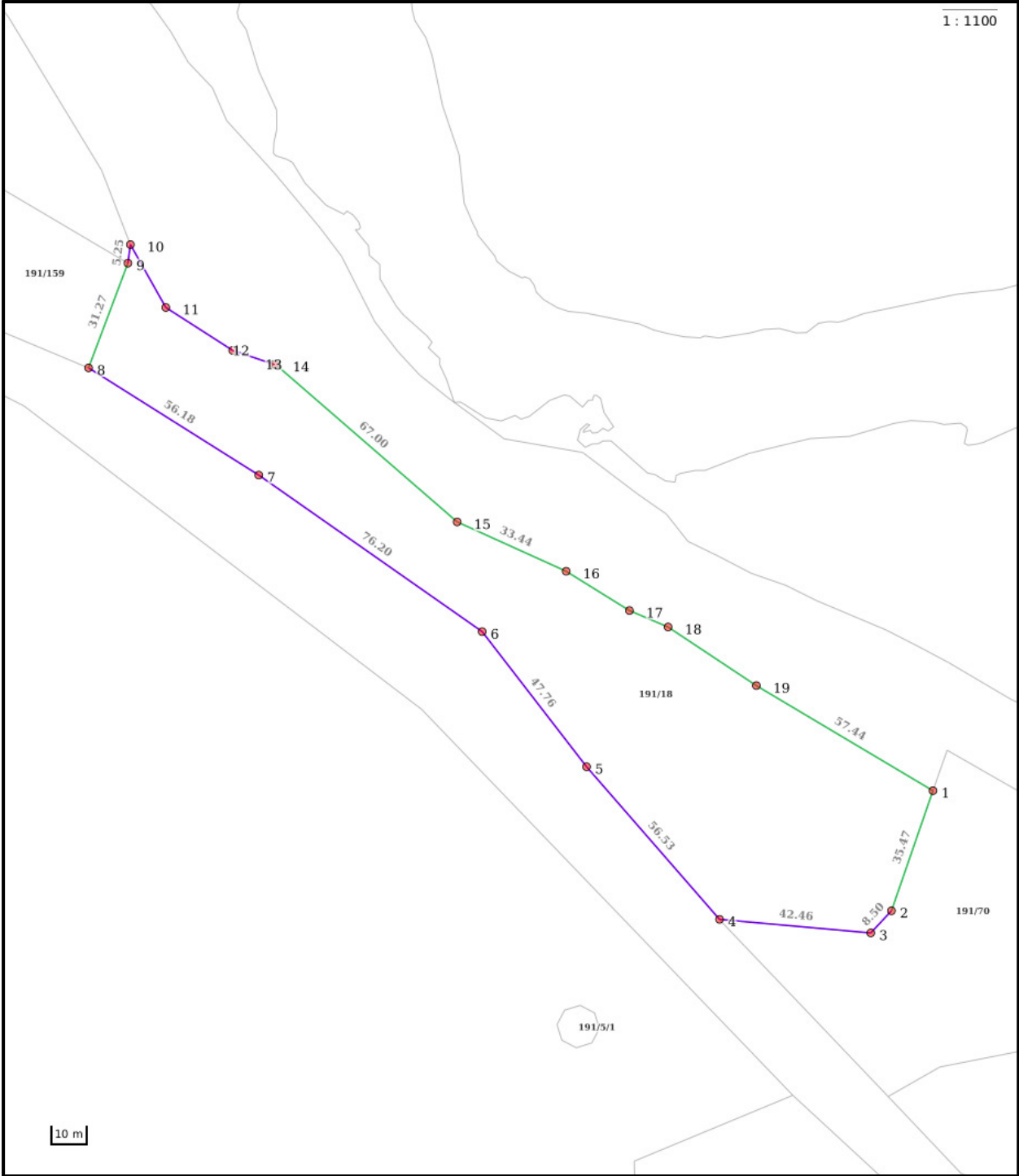
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 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:** 9 762,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 584 368,98	508 208,15	35,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 584 334,55	508 199,64	8,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Kamjern
3	6 584 327,83	508 194,43	42,46m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 584 327,79	508 151,97	56,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 584 366,96	508 111,21	47,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 584 401,97	508 078,72	76,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 584 439,89	508 012,62	56,18m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 584 465,41	507 962,57	31,27m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 584 495,55	507 970,91	5,25m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 584 500,80	507 971,10	20,24m	Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 584 484,14	507 982,59	22,10m	Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 584 473,93	508 002,19	12,18m	Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 584 471,11	508 014,04	0,61m	Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 584 471,01	508 014,64	67,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 584 431,88	508 069,02	33,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 584 420,81	508 100,57	20,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 584 411,49	508 119,13	11,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 584 407,88	508 130,32	29,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 584 393,78	508 156,34	57,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne

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

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

Kommune: 4020 Midt-Telemark

Eiendom: 4020/191/18/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

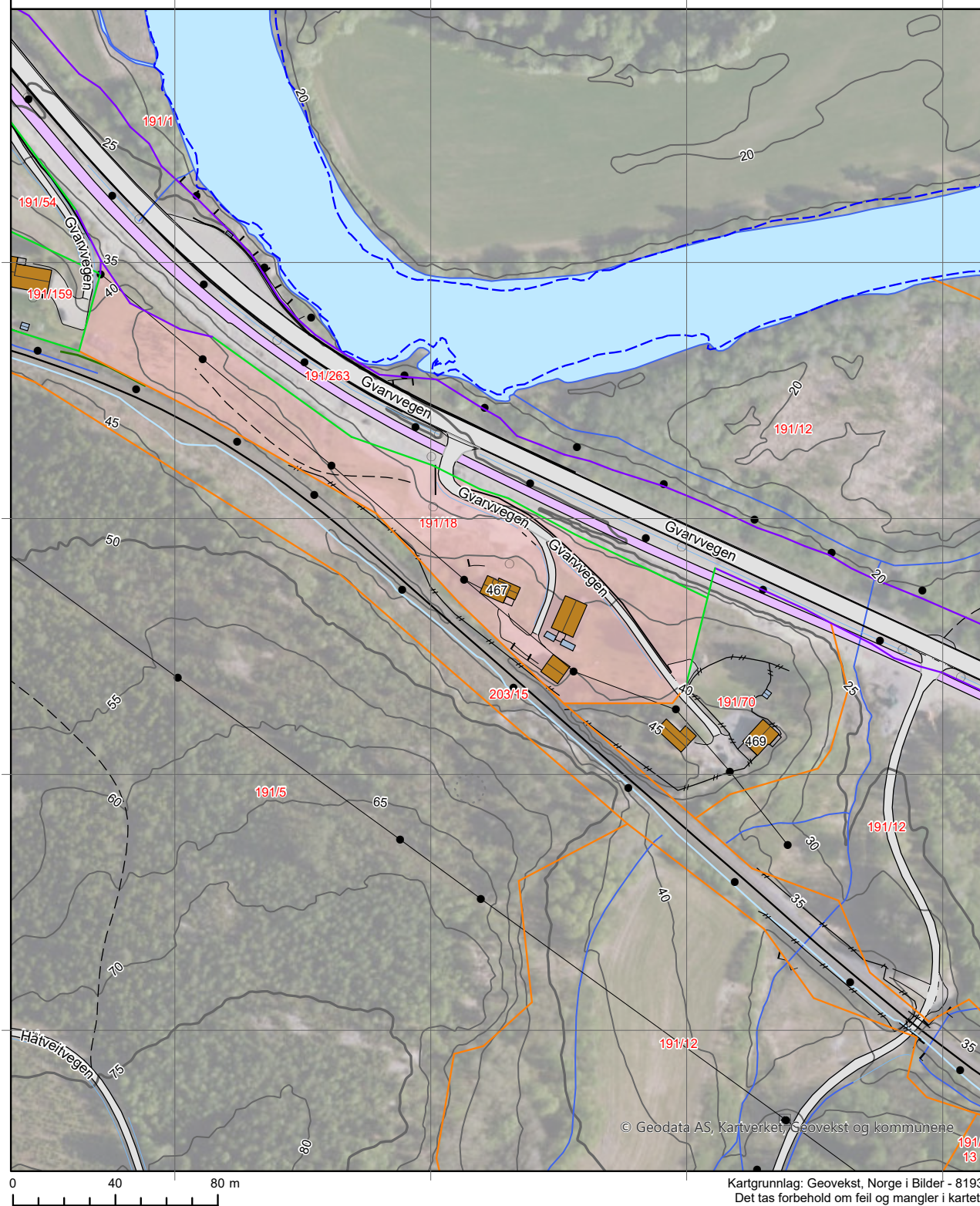
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:2000

Dato: 22.10.2025



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

Kommune: 4020 Midt-Telemark

Eiendom: 4020/191/18/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

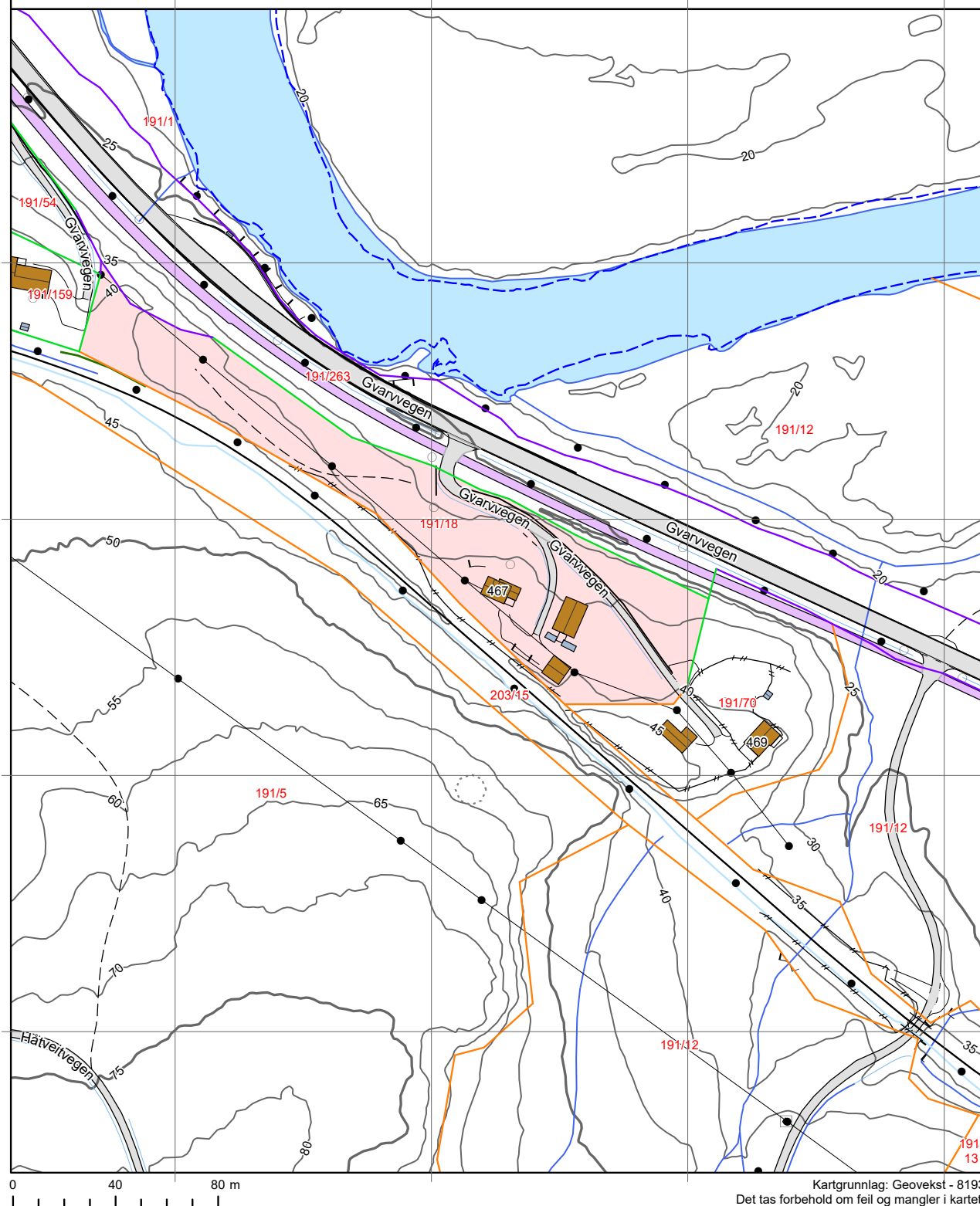
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:2000

Dato: 22.10.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 22.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	191	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gvarvvegen 467, 3810 GVARV								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Feie og tilsynsavg. bolig	495,00 kr
Renovasjon bolig	4 680,00 kr
Kontroll og tilsyn slamanlegg	600,00 kr
Eiendomsskatt bolig	4 566,00 kr
Slamtømming = 4 m3	1 050,00 kr
Sum	11 391,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Feie og tilsynsavg. bolig	0%	1	560.00	1/1	0 %	560,00 kr
Renovasjon bolig	25%	1	5268.75	1/1	0 %	5 268,75 kr
Kontroll og tilsyn slamanlegg	0%	1	630.00	1/1	0 %	630,00 kr
Slamtømming = 4 m3 - 15%	15%	1	1932.00	1/2	0 %	966,00 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1251711	4.00	1/1	0 %	5 006,00 kr
					Sum	12 430,75 kr

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

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

Utgivelse

Bjælkelag 2x8 tons

Reis. rekt 2x4 tons

Utvendig impregneret kienstomt
og kledning

Indvendig isolasjon 15 cm
plast folie og sporplater

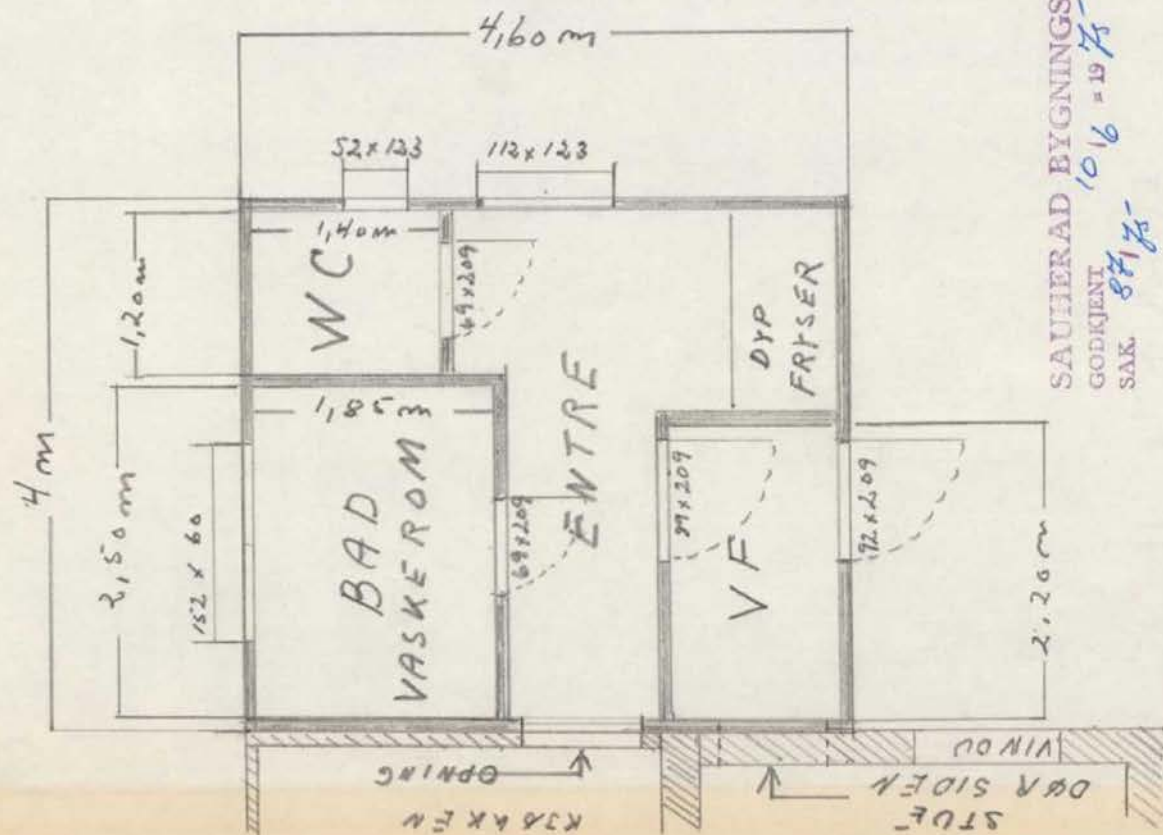
Tok og gulv 15 cm isolasjon

Støpte gulv i Bad Vaskerom og VC
med varmekabler

Selvbandede taksperrer

pennel papper og takstein

Enn Nystad



SAUHERAD BYGNINGSRÅD
GODKJENT 10.6.1975
SAK. 871/75

Arkitekt 2 Kladder (MNA)

Detaljregulering for Rv. 36 Gvarv – Mannebru, G/S-veg

Reguleringsbestemmelser Midt-Telemark kommune

Plan ID: 10142018

Sist revidert: 12.06.2020 (i tråd med KS-vedtak 25.05.2020)

Forslagsstiller: Statens vegvesen Region sør

NB! Nye gårdsnummer i tidligere Sauherad kommune.

Ved kommunesammenslåingen fikk gårdsnummer i tidligere Sauherad kommune et tillegg på 100. I planbeskrivelsen og bestemmelsene benevnes både nytt og gammelt nummer (gammelt i parentes), men i plankartet (pdf) er det kun de gamle gårdsnumrene som er benevnt.

1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er å bedre trafiksikkerheten for gående og syklende langs Rv.36 mellom Gvarv og Mannebru

2 REGULERINGSFORMÅL

Planen er utarbeidet som en detaljreguleringsplan jfr. Pbl. 12-3. Formål i reguleringsplanen er:

§12-5. Nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

§ 12-5. Nr.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Kjøreveg
- Gang/-sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Trase for jernbane
- Holdeplass/plattform

§ 12-5. Nr.5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet på gårdens ressursgrunnlag

3 FELLESBESTEMMELSER (pbl. § 12-7)

3.1 Anlegg- og riggområde (§ 12-7, nr. 1 og 4)

Midlertidig anleggsbelte / riggområder merket #91 i plankartet og arealer avsatt til annen veggrunn skal være ferdig istandsatt før anlegget tas i bruk, eller påfølgende vår dersom anlegget tas i bruk vinterstid.

Kommunen gjør vedtak når midlertidig anleggsområde opphører.

3.2 Dokumentasjonskrav (§ 12-7, nr. 12)

Grunnforholdene skal dokumenteres og behov for tiltak vurderes ved G/S - brua over jernbanen ved Gvarv.

3.3 Bebyggelse som forutsettes revet (§ 12-7, nr. 1)

Bebyggelsen på gnr/bnr 191/87 (91/87), 191/88 (91/88) og 191/21 (91/21) forutsettes revet som en del av prosjektet.

3.4 Støy (§ 12-7, nr.4)

Det skal vurderes støyskjerming av bebyggelsen på gnr/bnr 191/21 (91/21).

3.5 Byggegrenser (12-7, nr 2)

Byggegrenser er fastlagt i vegloven. Alle tiltak innenfor 30m fra nærmeste spor midtlinje krever tillatelse fra Bane NOR (jf. jernbanelov §10)

4 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5- nr 1)

Området BF kan ikke bebygges, da arealet ligger innenfor byggegrense til rv.36.

5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5- nr 2)

5.1 Gang-og sykkelveg

Gang- og sykkelveg er regulert i 3 vertikalnivå:

- Vertikalnivå 3 – over bakken, g/s-bru
- vertikalnivå 2 er på grunnen
- Vertikalnivå 1, under bakken, g/s-kulvert.

5.2 Annen veggrunn – grøntområde

Områdene o_SVG og o_SVT skal benyttes til nødvendig veggrunn utenom trafikkareal for å ivareta vegens og gang- og sykkelvegens funksjon. Det kan opparbeides mindre tekniske installasjoner som hører til og er nødvendige for drift av veganlegget. Vedlikeholds sone/grøft skal tilsås.

5.3 Kollektivholdeplass

Det tillates etablering av plattform og oppsetting av leskur i tilknytning til kollektivholdeplassene merket o_SH i plankartet.

Bebygd areal (BYA) kan maksimalt være 4m². Mønehøyde kan være maksimalt 2,5m over gjennomsnittlig planert terreng.

5.4 Veg

- f_SV1 er felles for eiendommene gnr/bnr 191/51 (91/51), 191/67 (91/67), 191/69 (91/69), 191/95 (91/95), 191/244 (91/244)
- f_SV2 er felles for eiendommene gbr/bnr 191/18 (91/18) og 191/70 (91/70)

- f_SV3 er felles for eiendommene gnr/bnr 191/21 (91/21) og 191/159 (91/159)

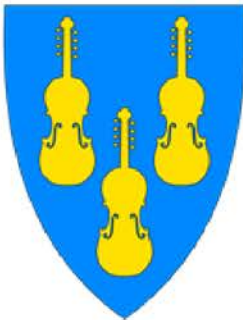
6 HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)

6.1 Ras og skredfare (310)

Området er registrert som kvikkleiresone og må hensyntas i anleggsfasen.

6.2 Bevaring naturmiljø (H560)

Sonen omfatter bekkeløp med kantvegetasjon som må ivaretas. Området må hensyntas i anleggsfasen.



Midt-Telemark kommune

Utskriftsdato: 23.10.2025

Adresse: Boks 83, 3833 BØ

Telefon: 35 05 90 00

Mailadr. post@mt.kommune.no

Tilleggsinformasjon bygg og eiendom

Kommunenr.	4020	Gnr.	191	Bnr.	18	Fnr.		Snr.		Seksj. brøk	
Adresse:	Gvarvvegen 467, 3810 GVARV										

Bygningsopplysninger

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

Pålegg etter forurensingsloven som ikke gjelder vannforsyning og avløp

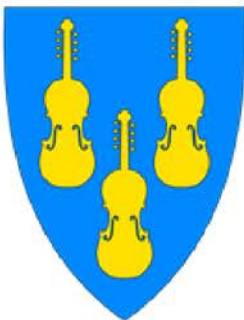
Er det registrert slike pålegg? Dersom svaret er JA, se kopi av pålegg vedlagt.	JA: ☐
--	---------------------------------

Eiendomsopplysninger

Arealstørrelse; oppgaven er basert på:	nøyaktige målinger ☐	måling i kart ☒	data fra annen kilde ☐
--	---	---	---

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Midt-Telemark kommune

Utskriftsdato: 23.10.2025

Adresse: Boks 83, 3833 BØ

Telefon: 35 05 90 00

Mailadr. post@mt.kommune.no

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	191	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Gvarvvegen 467, 3810 GVARV								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

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



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 22.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	191	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gvarvvegen 467, 3810 GVARV								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 22.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	191	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gvarvvegen 467, 3810 GVARV								

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.arealplaner.no/4020/dokumenter/2692/F%c3%b8resegner%20KPA%20Midt-Telemark_06.12.21.pdf		
Delarealer	Delareal	32 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	
	Områdenavn	o_Rv 36	
	Delareal	9 730 m ²	
	Arealbruk	LNRf areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Områdenavn	_	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	10142018
Navn	Rv. 36 Gvarv - Mannebru, G/S-veg
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.05.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4020/dokumenter/2732/Bestemmelser_082210142018_12062020.pdf
Delarealer	Delareal 3 976 m² Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 32 m² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_SVG
	Delareal 268 m² Formål Veg Feltnavn f_SV2
	Delareal 3 707 m² Formål LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag Feltnavn L



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 22.10.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	Gårdsnr.	191	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	69436989	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	165763998	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Gvarvvegen 467, 3810 GVARV

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
19.01.2021	Tilsyn	24.05.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 69436989

BruksenhetId	69429201	Bygningstype	Annet enn bolig
Bygningsnummer	8634300	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 69429201.			

BruksenhetId	69437075	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	165764005	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 69437075.			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Midt-Telemark kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 191/18
Adresse: Gvarvvegen 467
Utskriftsdato: 22.10.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Veg
-  Kjørveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområde

-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §1

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Frisiktslinje

-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde



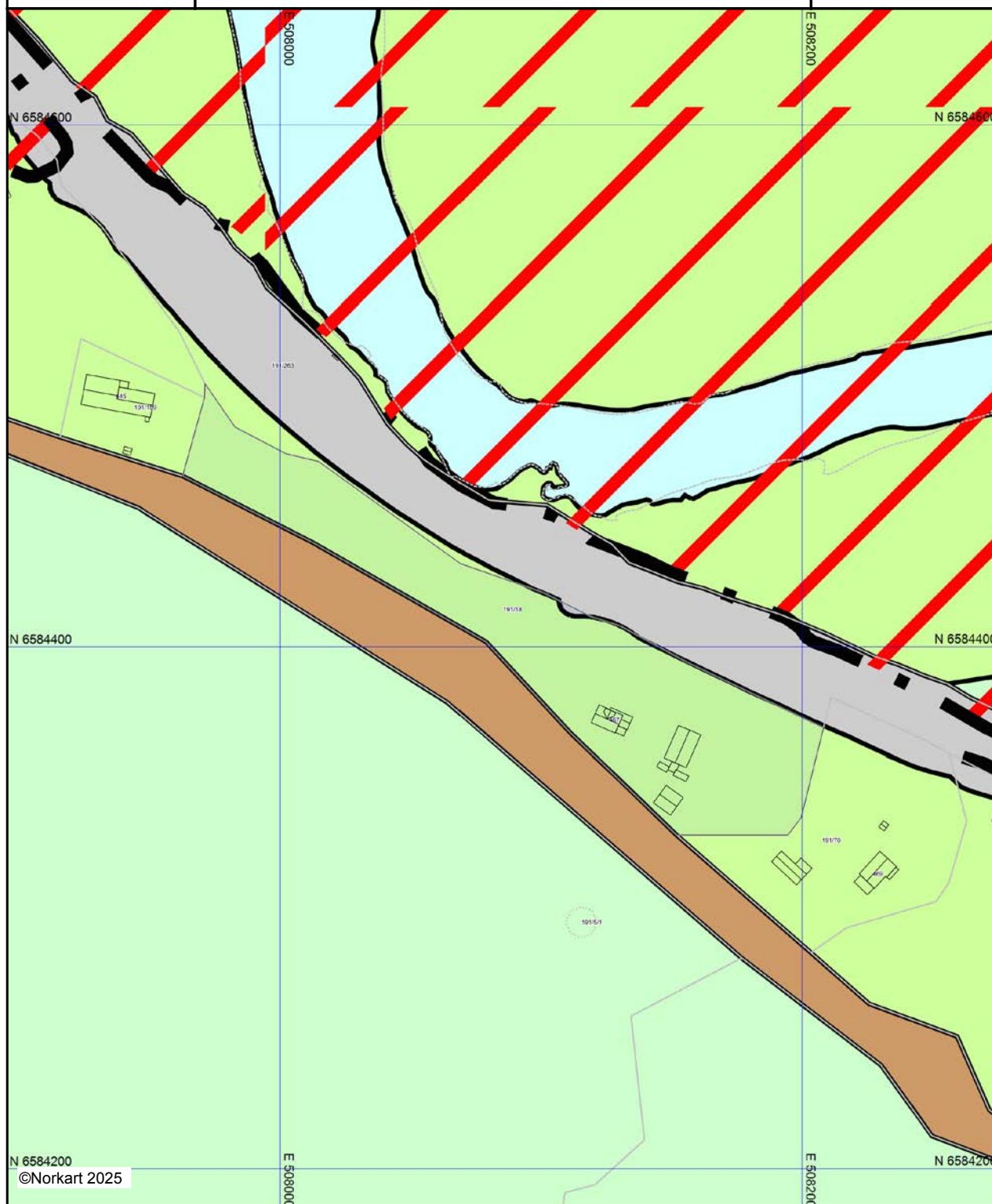
Kommuneplankart

Eiendom: 191/18
Adresse: Gvarvvegen 467
Utskriftsdato: 22.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Midt-Telemark kommune



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

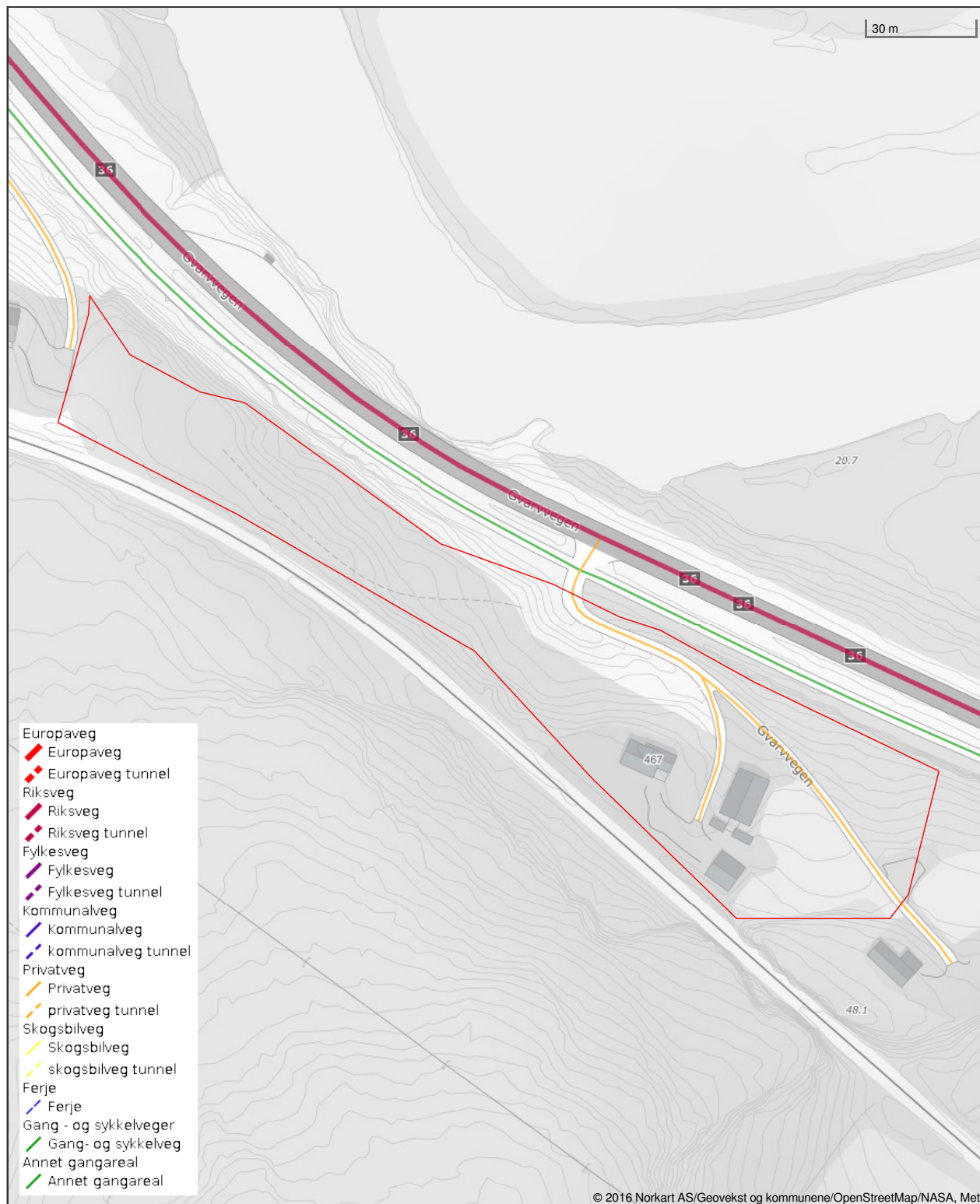
-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strander

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål



Vegstatuskart for eiendom 4020 - 191/18//



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



Midt-Telemark
kommune

Kommuneplanens arealdel

2021-33

Føresegner

Vedteke i kommunestyret 21.06.2021

Endeleg vedteken i kommunestyret 6. desember 2021



Innhold

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

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



1 Informasjon

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

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

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

2 Generelle føresegner (PBL §11-9)

2.1 Plankrav

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

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

Retningslinje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

2.4.1 Generelt

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

2.4.2 Rekkefølgjekrav til bustadområde

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

2.4.3 Rekkefølgekrav til andre arealføremål

a) Rekkefølgekrav til andre arealføremål er vist i tabellen under:

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

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

Prioritet 1	Prioritet 2
R1-5	R6-7

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

2.5.1 Vass- og avløpshandtering, inkludert overvatn

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

2.5.2 Overvatn

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

Retningslinje:

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

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

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

Retningslinje

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

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

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

Retningslinje

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

2.5.5 Veg og avkøyringar

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

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

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

Retningslinje

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

2.6 Byggegrenser (pbl. §11-9 nr 5)

2.6.1 Byggegrense mot vassdrag

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

Retningslinje:

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

2.6.2 Grenser mot dyrka mark

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

Retningslinje

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

2.6.3 Grenser mot veg

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

Retningslinje

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

2.7 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinje

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

2.8 Mobilitet (pbl §11-9 nr. 5)

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

- e) Ved utbygging av 4 bueiningar eller meir i område for bustadføremål og sentrumsføremål skal det minst leggjast til rette for leikeplassar som vist i tabellen nedanfor. For einebustader kan leikeplassarealet inngå i felles 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 lek for større barn. Eks. vegetasjon og terreng skal søkjast bevart. Småbarnsleikeplass og nærleikeplass kan samlokalisertast.	40	1000 m ²	200 m
Aktivitetsleikeplass/balløkke Aktivitetsleikeplassen skal vere tilrettelagt for balleik. Det må vere plass til ein bane på 22x42 m. Ved store feltutbyggingar kan den inngå som del av felles uterom.	200	2500 m ²	Maks 500 m

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

Retningslinje

Sekundærleilegheit større enn 50 m² BRA vil utløyse same krav til 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 leggjast til fellesområde som parkar og andre felles leikeareal, dersom tilkomst mellom park og bustader er trygg for barn og er under 250 m. Felles uteopphaldsareal kan leggjast til friområde som parkar og torg dersom tilkomst mellom friområde og bustader er mindre enn 100 m.

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

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

2.10 Støy (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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



Retningslinje

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

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

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

Retningslinje

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

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

- Tiltak etter §20-1 a, f, i, j, k, l er ikkje tillate på myr og våtmark. I reguleringsplanar skal myr- og våtmarksområde regulerast til §12-5 punkt 3 eller 5.
- Naturmangfald skal kartleggast med feltundersøkingar i alle reguleringsplanar der dette ikkje er tilfredsstillande gjennomført. Naturtypekartlegginga skal gjennomførast etter miljødirektoratets tilrådde metode.
- I reguleringsplanar og tiltak etter pbl. § 20-1 skal samanhengande grønstruktur takast vare på og vidareutviklast gjennom å knyte større og mindre grøntområde saman. Grønstrukturen skal ha eit nett av ferdslåarer 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 miljøomsyn og brukarinteresser og behov for tiltak.

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

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

Retningslinje

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

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

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

2.17.1 Klima og miljø

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

Retningslinje

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

2.17.2 Dyrka mark

I alle typar plan- og byggesaker som opnar for føremålsending eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark skal det krevjast ein matjordplan som sikrar at matjordlaget blir bruka til oppfyllingsområde for nytt jordbruksareal, nydyrking eller betring av annan dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Tiltaka for å ta vare på matjord 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 tillast dersom eigedomen har bustadhus frå før.
- Reguleringsplanar skal skildre korleis planforslaget handterer tema som er relevante for bukvalitet. Det gjeld både for nye og eksisterande bustader i og i nærleiken av planområdet. Aktuelle tema er sol og skugge, vind og innsyn.
- B1 Ryntveit og B2, B28 og B29 Haukvik:** I samband med reguleringsplan skal det gjennomførast naturtypekartlegging. For B2, B28 og B29 skal kartlegginga vere gjennomført før varsel om oppstart av reguleringsplan. Naturverdiar av nasjonal og regional interesse må takast omsyn til i reguleringsplan.
- B3 Akkerhaugen:** Reguleringsplanen må sikre at avløp frå tomter har sjølvfall til kommunalt nett.
- B25 Ødegårdsfeltet:** I reguleringsplan skal snarvegar for mjuke trafikantar sikrast.

3.1.2.1 Utbyggingsvolum og tettleikskrav

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

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

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

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

Retningslinje

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

3.1.3 Fritidsbygningar

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

Retningslinje

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

3.1.4 Sentrumsområde

3.1.4.1 Generelle føresegner

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

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

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



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

Retningslinje

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

3.1.4.3 S3 Gvarv sentrum

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

3.1.5 Forretning (FO1)

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

Retningslinje:

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

3.1.6 Næring

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



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

3.1.7 Idrettsanlegg

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

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

3.1.8 Fritids- og turistføremål

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

3.1.9 Råstoffutvinning

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



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

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

Retningslinje

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

3.1.10 Offentleg/privat tenesteyting

Informasjon: Det er ingen føresegner knytt til føremålet

3.1.11 Andre typar bygningar og anlegg

- a) **A1 Rallevegen:** I området kan det leggast til rette for komposteringsanlegg og massedeponi, med tilhøyrande bygningar. Det skal ikkje opnast for kompostering av slam. Reguleringsplan må dokumentere luktproblematikk og avrenning til vassdrag, og foreslå eventuelle avbøtande tiltak. Anlegget skal skjermast mot friluftsområdet og mot innsyn på ein slik måte at anlegget tilpassar seg naturlandskapet. Det skal etablerast ein ny parkeringsplass for turgåarar sør for anlegget, og det etablerast ny sti opp til dagens sti lenger opp i friluftsområdet. Løysingane i reguleringsplanen skal legge til rette for ei drift som minimerer spreiding av lukt.

Retningslinje: Det bør bli lagt opp til årlege prøver for å sikre at det ikkje kjem sigevatn frå anlegget ut i elvefaret på andre sida av vegen.

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

- b) **A2 Gvarvhølen:** Bryggeanlegget skal vere langsgåande. I samband med reguleringsplan skal det dokumenterast konsekvensar for strøumforhold i elva både i normalsituasjon og ved flaum. Erosjon skal kartleggast. Anlegget skal vere tilgjengeleg for ålmenta.
- c) **A3 Sandamoen:** I området kan det leggast til rette for mottaksstasjon for avfall frå hytter.

3.1.12 Kombinerte bygge- og anleggsformål

3.1.12.1 Generelle føresenger

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

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

3.1.12.2 Forretning/kontor/industri/tenesteyting

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

3.1.12.3 Sentrum/næring (Hørte)

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

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

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

Retningslinje

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

3.1.12.5 Næring/tenesteyting/forretning

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

3.1.12.6 Tenesteyting/kontor/bustad

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

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

3.2.1 Jernbane

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

3.3 Grøntstruktur (§§11-9 og 11-10)

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



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

3.4.1 Generelle føresegner for LNF

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

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

3.4.2 LNFR areal for spreidd bustad og næring

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

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

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

Retningslinje

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

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

Storleiken på bustadtomter bør maksimalt vere 2 daa.

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

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

3.4.3 LNFR med spreidd bryggebygging

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

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

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

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

Retningslinje

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

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

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

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



4 Omsynssoner

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

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

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

4.2.1 Fareområde for skred (H310)

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

Retningslinje:

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

4.2.2 Fareområde for flaum (H320)

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

Retningslinje:

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

4.2.3 Høgspenningsanlegg (H370)

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



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

4.3.1 Sikring av drikkevasskjelder (H110)

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

Retningslinje

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

4.3.2 Sikringssone for jernbane (H190)

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

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

4.4.1 Omsynssone for landbruk (H510)

Retningslinje

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

4.4.2 Omsynssone for viktige friluftslivsområde (H530)

Retningslinje:

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

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

4.4.3 Omsynssone for viktige kulturlandskap (H550)

Retningslinje

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

4.4.4 Omsynssone for viktige naturområde (H560)

Retningslinje

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

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

4.4.5 Omsynssone for kulturmiljø (H570)

Retningslinje

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

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

4.5.1 Bandlagt etter naturmangfaldlova (H720)

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

4.5.2 Bandlagt etter kulturminnelova (H730)

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



4.5.3 Bandlagt etter energilova (H740)

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

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

4.6.1 Sone med krav om felles planlegging (H810)

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

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

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

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

6 Vedlegg

- Føresegner for skilt og reklame



Godkjent av
Justisdepartementet
til innhefting i
pantebøkene.

Gjenpart

**Avtale om grunnrettigheter
mot vederlag**

Avskrift av
Vederlag dagbok nr. 1695/1965
Nedre Telemark sorensvedlegg nr. 206.

TELEGRAFVERKET

Grunneier (navn)	Olav Nystad			Født (dato og år)	18-12-98		
Eier av (gårdsnavn)	Lia	G.nr.	91	Br.nr.	18	Kommune	Sauherad i Telemark

Grunneieren gir Telegrafverket rett til å plassere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	m	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

8 stolper i skog	à kr.	= kr.
2 bardunfester	à kr.	= kr. 800.00
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
		I alt kr. 800.00

Summen med bokstaver

åtte hundre kroner

som er betalt 7/9 - 65

Telegrafverket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner 2 m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Lia 7/9 - 65

Sted, dato årstall

For Telegrafverket

Lars Brakerand
Underskrift

O Nystad
Underskrift av grunneier

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

Mils Jørgensen

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell tittel på anlegget	Gvarv - Bø	Linjeseksjon	Gvarv i Telemark
Stolpenummer	956 - 963		

Vederlag ellers (Dette skal det ikke regnes tinglysingsgebyr av).

Regnskapsført
(måned og år)



Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10,
med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine undersjordske forgrenings- eller spredningskabler gjennom almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov. Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forevrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennom hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvæsenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Tvist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbagebetales, afgjøres ved Skjøn.

Er vedkommende Forføyning over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbejder paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

S K J Ø T E .

Avskrift av dagbok nr. 848 1975
Vedlegg til 3/4
Nedre Telemark sorenskriverl

Undertegnede LIV NYSTAD , f. 04.09.1907 og som sitter i uskiftet bo etter ektefellen Olav Nystad som døde 25. 07.68 skjøter og overdrar herved boets faste eiendom Lien , gnr. 91 - bnr. 18 av skm 0,20 i Sauherad til sin nest eldste sønn ARNE NYSTAD , f. 04.09.38 for åsetestakst kr. 32.000,00 - kårytelser medregnet .

Selgeren forbeholder seg for sin levetid:
Rett til uten vederlag å disponere til eget boligformål våningshusets 2. etasje samt adgang til bad og W.C. i 1. etasje .
Ved sviktende helbred skal selgeren kunne kreve ombyttet sin boligrett til et rom (stuen mot nord) i våningshusets 1. etasje .

Kjøperen gjør opp for eiendommen således:
 $\frac{1}{2}$ parten kr. 16.000,00 likvideres i eget arveforskott .
Den andre $\frac{1}{2}$ parten kr. 16.000,00 betaler han kontant til sin bror og medarving Oddvar Nystad etter inngått avtale med ham .

Intet av boets innbo , løsøre og landbruksløsøre følger med i overdragelsen .

GVARV , den 3 / 4 1975 .

Liv Nystad

Jeg bekrefter herved at Liv Nystad har underskrevet dette skjøte i mitt nærvær og at underskriveren er over 20 år .

GVARV , den 3 / 4 1975 .



Kittil Prestholdt
Kittil Prestholdt
kst.lensmann .

RETT KOPI

Wekaflo 24/1-24
Tuc

Kommune: Midt-Telemark

Saksnummer: 202317369-2

Saksbehandler: Fredrik Døhlen Tørnby

Avtale om innløsning av bruksrettigheter og nedleggelse av planovergang på Sørlandsbanen, km 159,022

mellom

Bane NOR SF (Bane NOR)

og

Arne Nystad, (Rettighetshaver) eier av gnr/bnr 191/18 i Midt-Telemark kommune
Adresse: Gvarvvegen 467, 3810 Gvarv

1. Bakgrunnen for avtalen

Bakgrunnen for denne avtalen er at planovergangen ved gnr/bnr 191/18 – Sørlandsbanen, PLO-KM 159,022 legges ned og stenges for all trafikk. Forut for nedleggelse innløses eksisterende rettigheter til gjeldende planovergang. Planovergangen er vist på vedlagt kart.

2. Erstatning og utbetaling

Som fullt og helt oppgjør for nedlegging av planovergangen, mottar Rettighetshaver en erstatning på kr 15 000,- (kroner femtentusen).

Erstatningsbeløpet utbetales til Rettighetshavers bankkonto senest 1 - en- måned etter at denne avtalen er underskrevet av begge parter.

3. Nedlegging av planoverganger

Når bruksretter på planovergangen er innløst, stenges planovergangen for all trafikk.

Eventuelle nødvendige tiltak, som fjerning av grunder, lemmer, skilt og etablering av linjegrøfter mm, med stengingen av planovergangen besørges og bekostes av Bane NOR.

Doknr: 1040482 Tinglyst: 31.01.2024
STATENS KARTVERK

4. Tinglysing

Avtalen kan tinglyses på eiendommen gnr/bnr 191/18 i Midt-Telemark kommune. Den kan ikke slettes uten samtykke fra Bane NOR. Bane NOR bærer omkostningene ved tinglysingen.

5. Underskrifter

Denne avtalen er underskrevet i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Rettighetshaver:

ARNE NYSTAD

GRÆV 4-12-23

Sted/dato

Arne Nystad

Arne Nystad

040938 [REDACTED]

Fødselsnummer 11 siffer

271155 [REDACTED]

Bankkontonummer til Rettighetshaver

Bane NOR:

Kristiansund 8/1-24

Arne Bujarder

for Bane NOR SF

917 082 308

Organisasjonsnummer

Bane NOR SFPostboks 4350
2308 Hamar
Org.nr. 917 082 308



Nabolagsprofil

Gvarvvegen 467 - Nabolaget Gvarv vest/øst - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Brattestå	11 min
Linje R 1, 116, 140, 323, B323	1 km
Bø stasjon	6 min
Linje F5	5.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 23 min

Skoler

Gvarv skole (1-10 kl.)	5 min
351 elever, 22 klasser	3.7 km
Bø skule (1-7 kl.)	6 min
458 elever, 20 klasser	5.3 km
Bø ungdomsskule (8-10 kl.)	8 min
283 elever, 11 klasser	6.2 km
Bø vidaregåande skule	7 min
450 elever, 20 klasser	6.1 km
Nome vgs - avd. Søve	16 min
150 elever	18 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

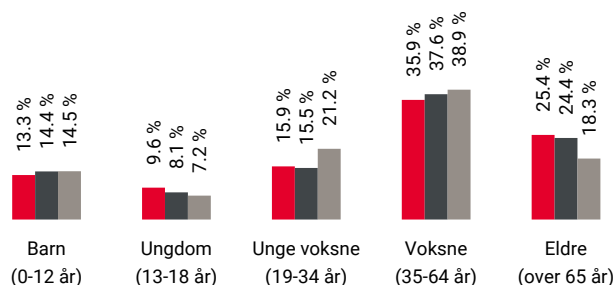
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gvarv vest/øst	849	454
Gvarv	1 548	811
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gvarv barnehage (0-5 år)	4 min
91 barn	3.2 km
Hørte barnehage (0-4 år)	6 min
20 barn	5.2 km
Bøhamna barnehage (1-5 år)	7 min
67 barn	5.9 km

Dagligvare

Kiwi Gvarv	2 min
PostNord	2 km
Coop Prix Gvarv	3 min
Post i butikk, PostNord	2.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 90/100



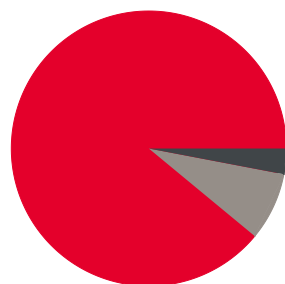
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

	Gvarv gml stadion fotballbane Fotball	18 min 1.7 km
	Gvarv stadion Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	5 min 3.5 km
	Groven Fitness	5 min
	Sporty24 Bø	6 min

Boligmasse



■ 89% enebolig
■ 3% blokk
■ 8% annet

Varer/Tjenester



Bøsenteret

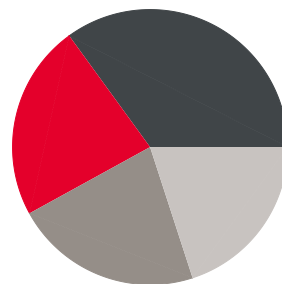
5 min



Vitusapotek Gvarv

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 22% 13-15 år
■ 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



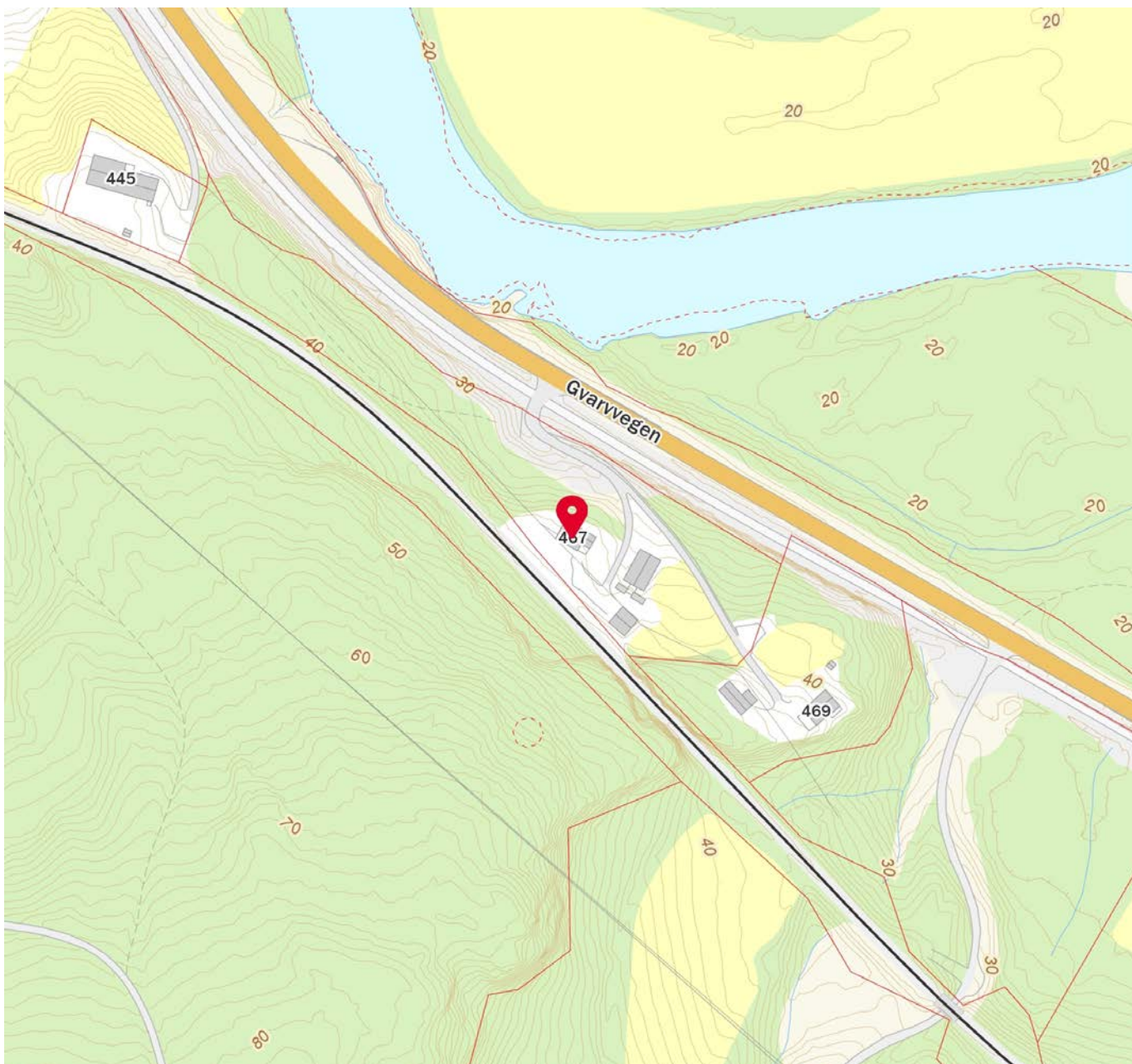
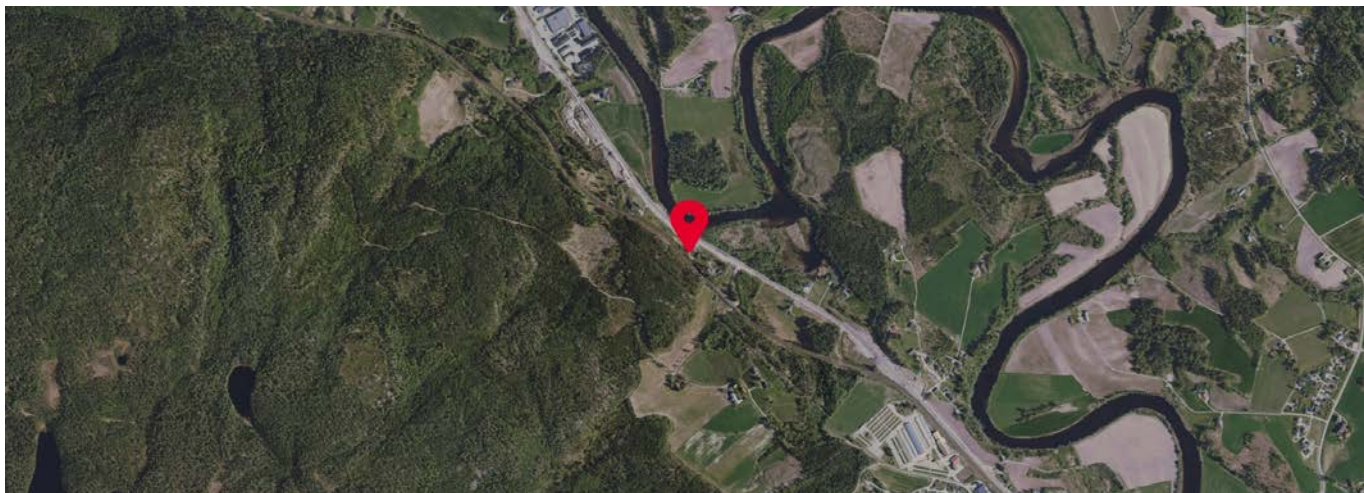
0%

43%

■ Gvarv vest/øst
■ Gvarv
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Tre gode grunner

til å snakke med oss når du skal bytte bolig



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

Vi kjenner lokalmarkedet og bistår deg gjerne gjennom hele boligkjøpsprosessen.

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

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



Skue
SPAREBANK

Tlf 915 07 583 | www.skuesparebank.no

Stasjonsvegen 33, Bø i Telemark

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gvarvvegen 467
3810 GVARV

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Åsne Seljordslia

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre