



DOKUMENT- VEDLEGG

Nordbølia 49, 3803 Bø i telemark



SØRMEGLEREN

sormegleren.no



Kartverket

SØRMEGLEREN TELEMAR AS AVD. SKIEN
CO/SPAREBANKEN SØR, POSTBOKS 14
3701 SKIEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 82-23-0063 (Malin Valen)
Vår referanse: 3148152/21131438
Bestilling: C3 2023-04-20 (12) 3

Dato
20.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1067898	200	17.11.2016	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3817 MIDT-TELEMARK	54	89	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

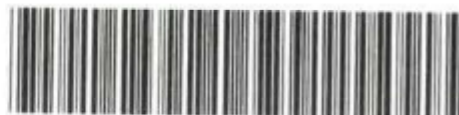
☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Bakreint iit følgebrevf-
15/6-16
berg
997681797
og nr/fødselsnr.



Doknr: 1067898 Tinglyst: 17.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Avtale om renovasjonspunkt i vegareal for gnr. 54 bnr.108

Avtale mellom Bø kommune orgnr. 962276172 og grunneigare som vist i skjema under.

I områdereguleringsplan Nordbøåsen, Sone 2 Plan 38 er det sett 8 renovasjonspunkt langs vegareal Nordbølia gnr. 54 bnr. 108 for plassering felles oppsamlingsutstyr for avfall.

Jf. reguleringsføresegnene §2.7 Renovasjon.

1. Renovasjonspunkta ligg på framtidig kommunal veggrunn gnr. 54 bnr. 108.
2. Grunneigarane er ansvarleg for drift/vedlikehald av renovasjonspunkta. Både uteområde og renovasjonsbod/hus skal til ein kvar tid vera ryddig og godt vedlikehalde. I vinterhalvåret er det viktig at det er brøyt/strødd når renovatør skal hente avfallet.
3. Skulle det vise seg at dette ikkje blir gjort, vil Bø kommune syte for dette og rekninga vil bli sendt til kvar grunneigar.
4. Avtala vert tinglyst som hefte på kvar eigedom i lista under som bestemmelse for vedlikehaldsplikt på gnr. 54 bnr. 108.

Fyljande eigedomar er knytta til fyljande renovasjonspunkt under 54/108 som vist under:

Renovasjonsområde	Eigedomar (adresse)
R2 – 54/108, Nordbølia	54/128 (Nordbølia 2), 54/129 (Nordbølia 4), 54/130 (Nordbølia 6)
R3 – 54/108, Nordbølia	54/131 (Nordbølia 8), 54/132 (Nordbølia 10), 54/133 (Nordbølia 12), 54/134 (Nordbølia 16), 54/155 (Nordbølia 14).
R4 – 54/108, Nordbølia	54/89 (Nordbølia 13), 54/90 (Nordbølia 15), 54/91 (Nordbølia 17), 54/92 (Nordbølia 19), 54/93 (Nordbølia 21), 54/94 (Nordbølia 23)
R4b – 54/108, Nordbølia	54/95 (Nordbølia 25), 54/96 (Nordbølia 27), 54/97 (Nordbølia 29), 54/98 (Nordbølia 31)
R5 – 54/108, Nordbølia	54/109 (Nordbølia 22), 54/110 (Nordbølia 24), 54/111 (Nordbølia 26), 54/112 (Nordbølia 28), 54/113 (Nordbølia 30), 54/160 (Nordbølia 20), 54/161 (Nordbølia 18).
R5b – 54/108, Nordbølia	54/114 (Nordbølia 36), 54/115 (Nordbølia 34), 54/116 (Nordbølia 32), 54/117 (Nordbølia 38),
R6 – 54/108 Nordbølia	54/120 (Nordbølia 44), 54/121 (Nordbølia 46), 54/122 (Nordbølia 48), 54/123 (Nordbølia 50), 54/124 (Nordbølia 52), 54/125 (Nordbølia 53).
R7 – 54/108 Nordbølia	54/100 (Nordbølia 43), 54/101 (Nordbølia 45), 54/102 (Nordbølia 47), 54/103 (Nordbølia 49), 54/104 (Nordbølia 51), 54/118 (Nordbølia 40), 54/119 (Nordbølia 42),

1/8 stk ark med underskrift frå eigare ligg som vedlegg til avtala.

17/8 23



Skatteetaten

Dato
19.04.2023

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN TELEMAR AS
c/o Sørmeqleren AS Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3817 MIDT-TELEMARK

Gnr 54 Bnr 102 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nordbølia 49, 3803 BØ I TELEMARK

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

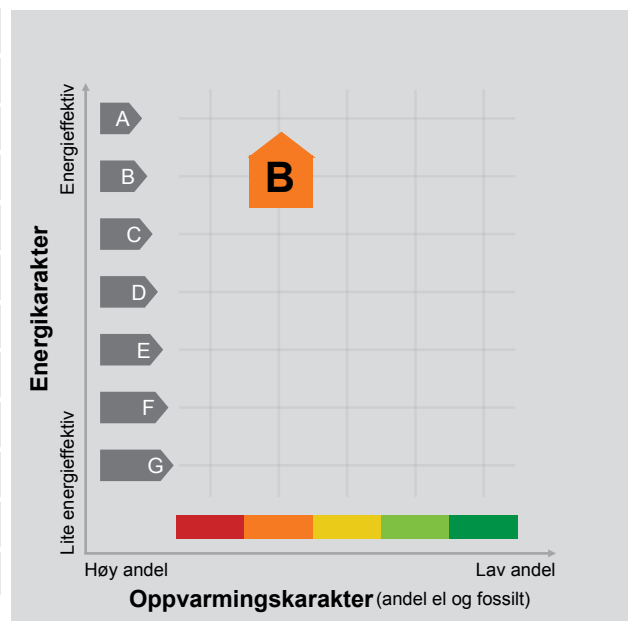
Som primærbolig:	kr 1 170 033
Som sekundærbolig:	kr 4 212 119

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

ENERGIATTEST

Adresse	Nordbølia 49
Postnummer	3803
Sted	BØ I TELEMARK
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300781943
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	993d436f-3b1d-4a3b-8851-6d895030c339
Dato	19.04.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	168
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordbølia 49
Postnr/Sted: 3803 BØ I TELEMARK
Bolignr: H0101
Dato: 19.04.2023 11:42:38
Energimerkenr: 993d436f-3b1d-4a3b-8851-6d895030c339

Gårdsnr: 54
Bruksnr: 102
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300781943

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

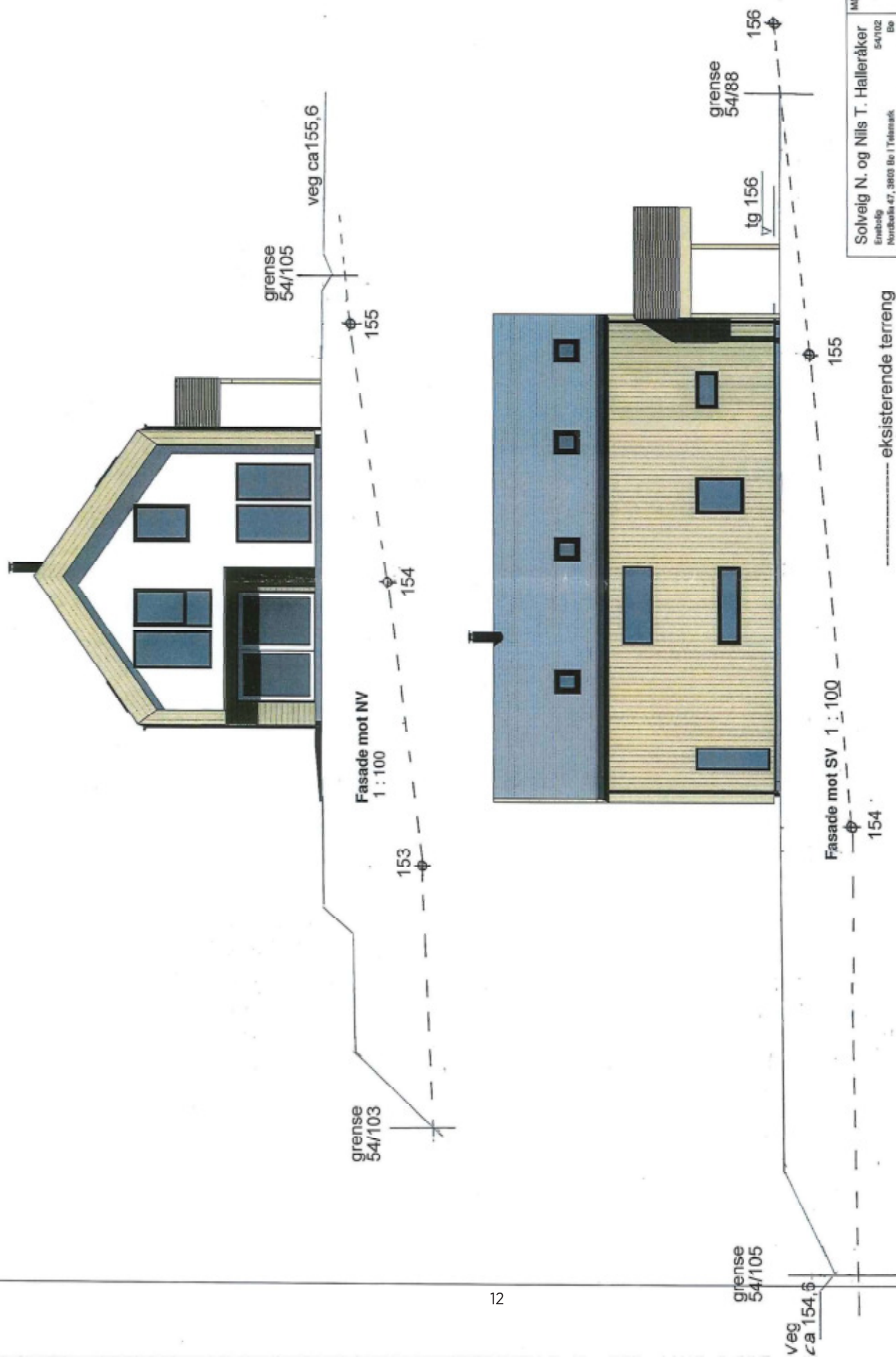
Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

 Midt-Telemark Kommune Forvaltning		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, §21-10.		
		JpID: 20/14465		
Tiltakshaver: Nils Tore Halleråker Svingen 19 3801 BØ I TELEMARK				
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse : Nordbølia 47		Gårdsnr. 54	Bruksnr. 102	Festenr.
Seksjonsnr.				
Tiltakets/byggets art 111 Enebolig				
Vedtaksdato 05.05.2020	Arkivnr 20/3785			
Dato for søknad om ferdigattest:		30.04.2020		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl §20-1/20-3/20-4.				
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.				
Sted Bø	Dato 05.05.2020	Underskrift Jon Andre Hesthag <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		



Solveig N. og Nils T. Halleråker Eneidag Nordkisa 47, 3803 Be i Telneskå	Målestokk 1 : 100	Dato 25.06.19	Tegnet Tese	Konst. ce	Rev. A
Tegning nr. A-02	Prosjekt nr. 19135	Tittel Fasader I	Prosjekt status Sluttpåtegning	Original Fauna	Rev. A



Tilb. bygg AS
Sveinbjørnsdalen, 3727 Sævi
Tlf: 38 60 48 99
post@helviknis.no
www.helviknis.no

eksisterende terreng
planert terreng

A	Tegning nr.	Tittel	Dato

E2



Fasade mot SØ
1 : 100

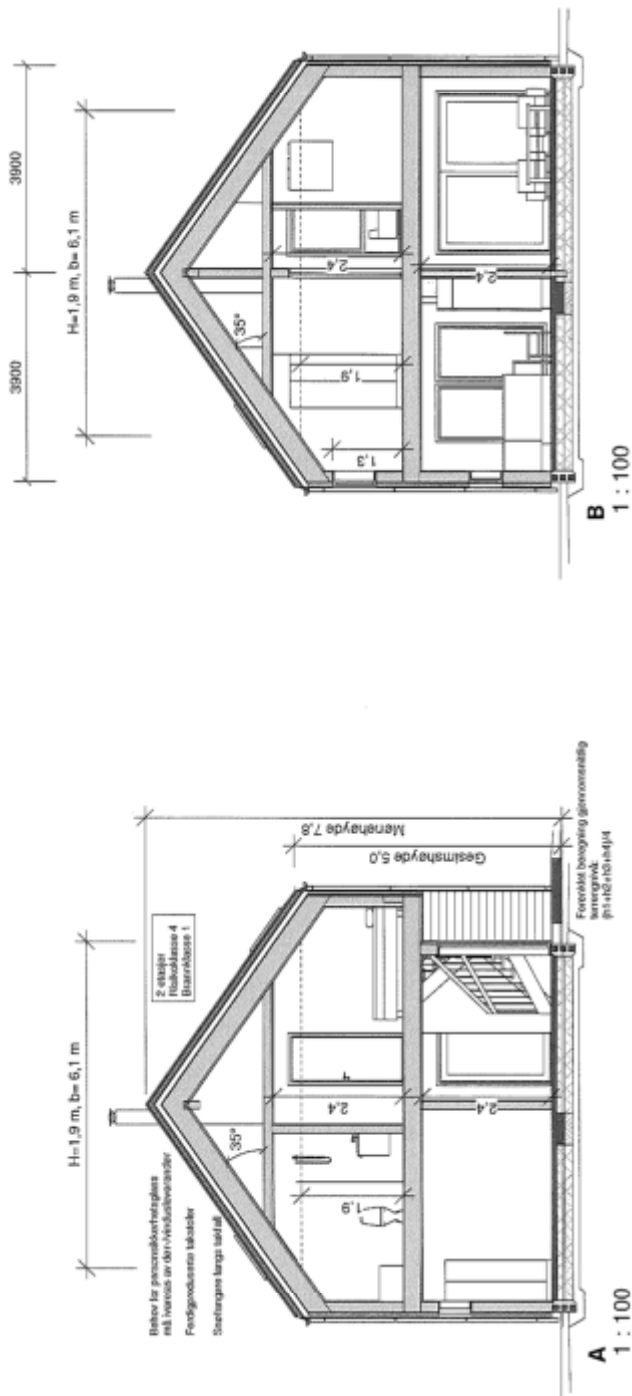


Fasade mot NØ
1 : 100

Biloppstilling
ca 154,5

Solveig N. og Nils T. Halleråker		Målestokk		Dato		26.06.19	
Enebolig		1 : 100		Tegnet		Inne	
Norsgata 43, 3803 Be i Tvedestrand		153		Konst.		Cø	
HELIX NIS		Prosjekt status		Rev.		A	
748 bolig AS		Sølgatting		Tegning nr.		Prosjekt nr.	
Sveinsholmen 6A, 2027 Sola		A-03		19135		Original	
Tlf: 35 50 48 50		Tittel		Fasader II		Fasader II	
post@helixnis.no		Tittel		Fasader II		Fasader II	
www.helixnis.no		Tittel		Fasader II		Fasader II	

A	Tilvirket, vinduer, plan	Inne	26.06.19	Dato
Rev.	Fasaden gir	Ullert	Kont.	Dato



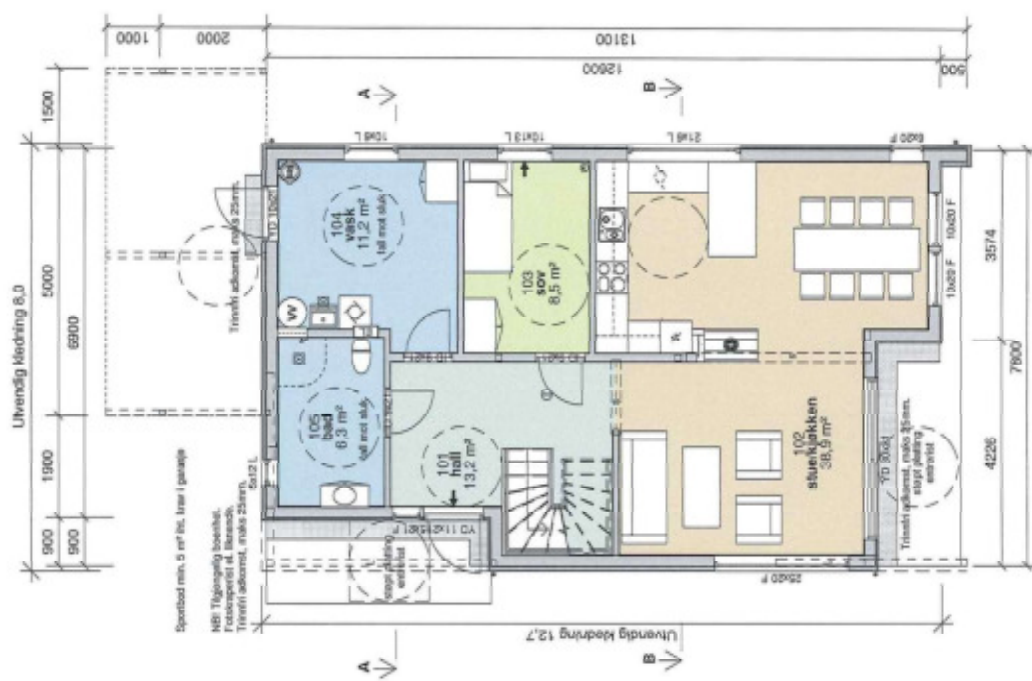
Bruksareal (BRA)	
BRA 1. etg.	81.0 m²
BRA 2. etg.	88.7 m²
BRA AUA	14.6 m²
BRA AUA	194.3 m²

Bebygd areal (BYA)	
BYA	90.6 m²
BYA AUA	32.4 m²
BYA AUA	123.0 m²

Klar over levetid i TEK17 §13-7 er opplyst.
 Totalt utgangspunkt i 0.9% lyttansensjon i alle
 rom utsett 100, 200, 205 og 209. Her er det i alt
 utgangspunkt i 1.2% lyttansensjon.

Solveig N. og Nils T. Halleraker Endelig Nordbøla 47, 3803 Be i Telemark	Målestokk	Dato	26.06.19	
	1 : 100	Tegnet	Imo	
	Prosjekt status	Kont.		
	Salgspregning	Rev.	A	
 TVH Byg AS Svarerådgivende 56, 3727 Skan TE 35 95 48 00 post@hilvik.no www.hilvik.no	Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original	
	A-05	19135	Firma	
	Tittel			
	Snitt			

A		Imo	Imo	Dato
Tabell, vinduer, plan		Uttort	Kont.	
Rev.	Revisjonen gjelder			



1. Etasje
1 : 100



2. Etasje
1 : 100

Solveig N. og Nils T. Halleraker Enebolig Nordbøla 47, 3803 Bø i Telemark	54/102 Bø	Målestokk 1 : 100	Dato 26.08.19		Rev. A
			Tegnet Imre		
			Kontor ce		
		Prosjekt status		Prosjekt nr. Original Fakta	
		Saksbehandling		Tegning nr. A-04 19135	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		Tegnet Rev.		Tegnet Rev.	
		T			



TVB S&S AS
Skjerveggen 18, 3727 Skien
Tlf: 35 50 48 50
post@helvixhus.no
www.helvixhus.no

A	Tekniker, vinner, plan	Rev.	Rev.	Rev.	Dato

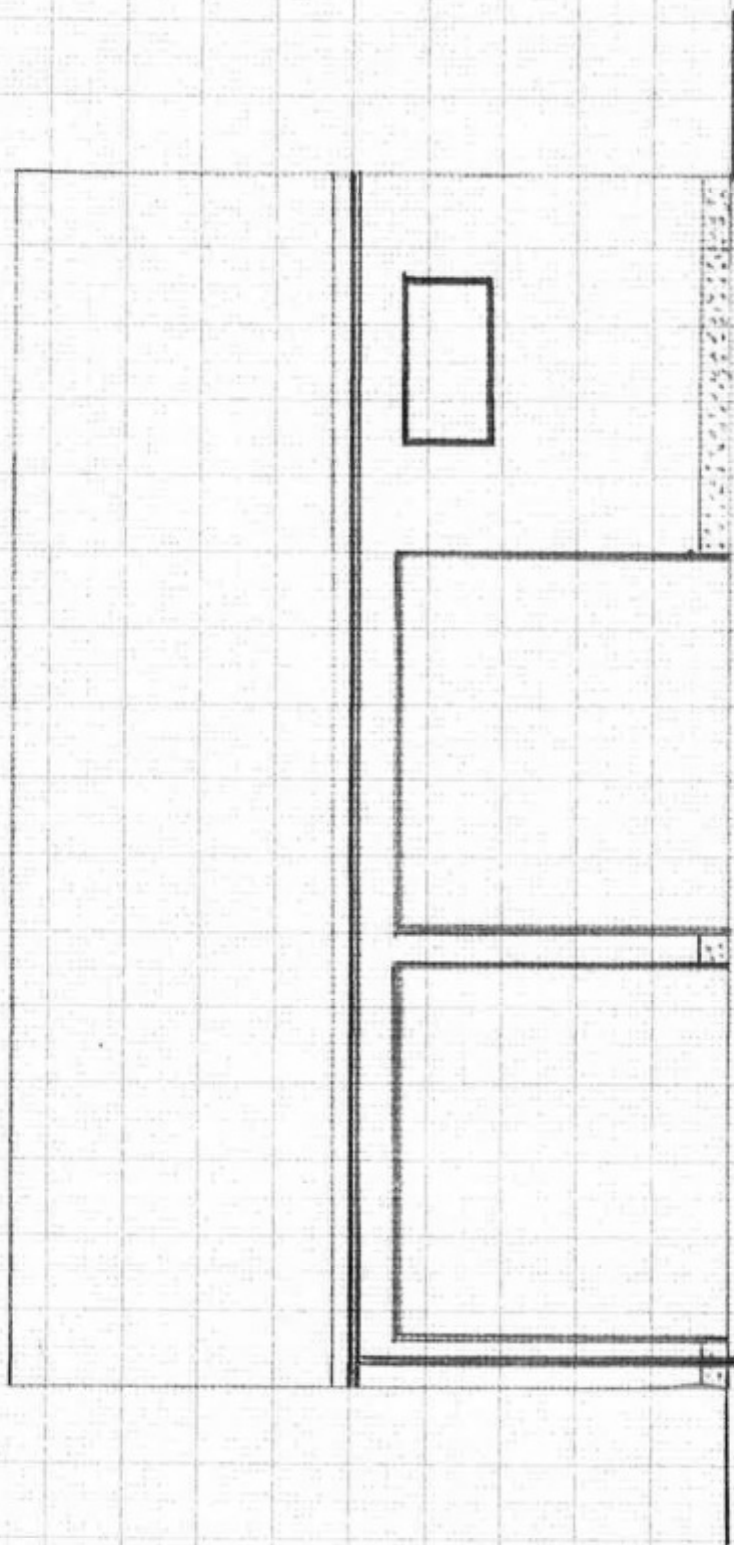
GARAGE PLAN

8000

6000

Soiling W. of Wils. T. Hallen
54/102
Mato 6 1050

GARAGE FASADE VEST



Following N. of D. to P. Hallmark
54/102 Halls to 1:50

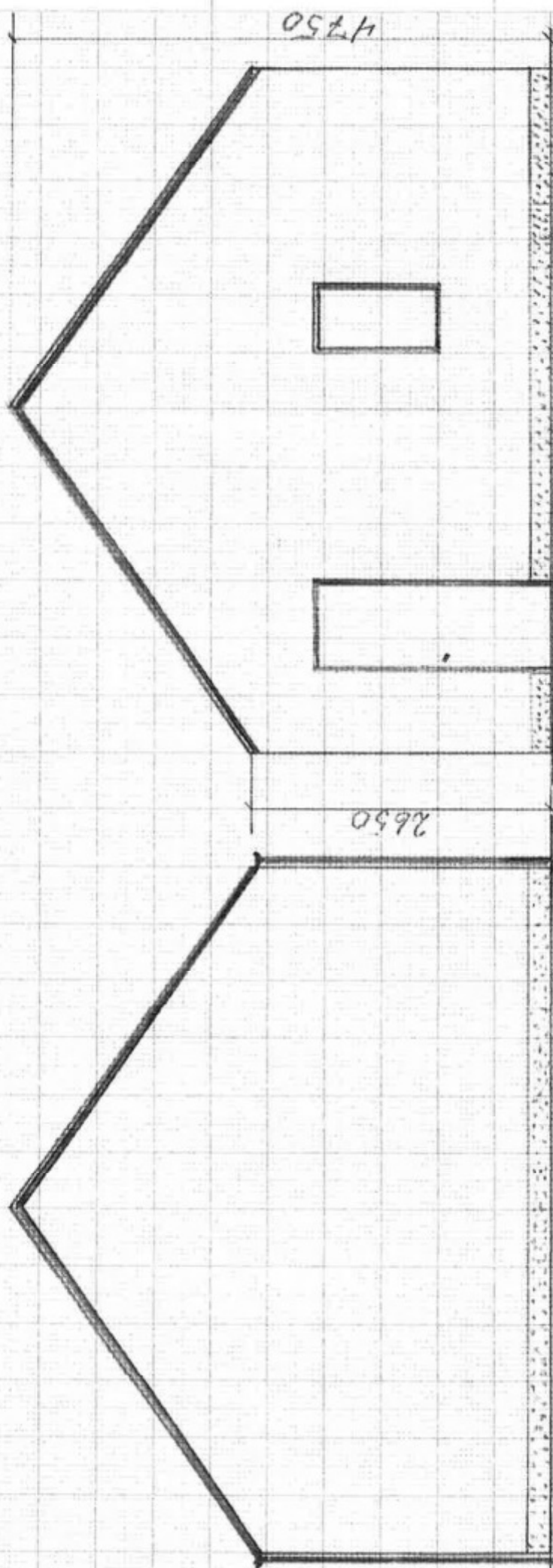
[illegible]

18

GARAGE

FASADE NORD

FASADE SØR



Solberg N. og Nilsen
54/102 målestokk 1:50



Midt-Telemark kommune

Utskriftsdato: 19.04.2023

Adresse: Boks 83, 3833 BØ

Telefon: 35 05 90 00

Mailadr. post@mt.kommune.no

Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3817	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nordbølia 49, 3803 BØ I TELEMARK								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med:	Kr.0,- Forfallsdato:
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



MIDT-TELEMARK KOMMUNE

TILLEGGSINFORMASJON BYGG OG EIENDOM

Eiendom : Gnr: 51 Bnr: 102 Fnr: Snr: Seksj.brøk:

Adresse: Nordbølia 49, 3803 BØ I TELEMARK

Bygningsopplysninger

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

Nei: Ja: X

Dersom svaret er JA, hvilke: Ny bolig , Nordbølia 51, 54/102.

Er bygninger/gårdstun på eiendommen registrert i Sefrak?

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

Pålegg etter forurensingsloven som ikke gjelder vannforsyning og avløp

Er det registrert slike pålegg?

Nei: X Ja: Kopi av pålegg er vedlagt.

Eiendomsopplysninger

Arealstørrelse :

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

Ved data fra annen kilde, hvilken kilde:



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 19.04.2023

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	3817	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	6290247494	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300781943	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Nordbølia 49, 3803 BØ I TELEMARK

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6290247494

BruksenhetId	6365381015	Bygningstype	Annet enn bolig
--------------	------------	--------------	-----------------

Bygningsnummer 300803704

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Igangsettingstillatelse

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6365381015.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdereguleringsplan for Nordbøåsen

REGULERINGSBESTEMMELSER

KOMMUNE:	Bø kommune
REGULERINGSOMRÅDE:	Nordbøåsen
PLANID:	02_30_2008 og 02_41_2016
KOMMUNESTYRETS VEDTAK:	7.4.14
KOMMUNESTYRETS VEDTAK OM ENDRING AV DELER AV PLANEN:	15.6.15, 11.6.18
PTN-UTVALGETS VEDTAK OM MINDRE ENDRING:	1.12.15, 29.5.18, 5.3.19
ADMINISTRATIVT VEDTAK OM MINDRE ENDRING:	04.12.15, 04.1.16, 2.11.16
KOMMUNESTYRETS VEDTAK:	12.9.16, SAK 91/16
UTARBEIDET AV:	Søndergaard Rickfelt AS

Definisjonene under gjelder med mindre annet er spesifisert i bestemmelsene:

PBL: Plan- og bygningsloven

BYA: Bebygd areal, inkludert p-plasser, ikke inkludert MUA

MUA: Minste uteoppholdsareal

BRA: Bruksareal

§1.0 INNLEDNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på kartet er vist innenfor planens begrensing. Formålet med planen er tilrettelegging av utbyggingsområder for bolig. Det er lagt til rette for eneboliger og konsentrert utbygging med tilhørende arealer. Tilrettelegging av barnehagetomt, lysløype, lekearealer og andre grøntområder samt regulering av ny adkomstveg til området med gang- og sykkelveger. Det bør utarbeides designveileder som gir rammer for utforming av bebyggelsen, byggetomt, lekeområder og andre fellesarealer.

§ 1.1 Området reguleres til følgende formål

Bebyggelse og anlegg

- | | |
|---|-----------|
| • Eksisterende frittliggende boligområder | C,D og E |
| • Eksisterende konsentrert boligbebyggelse | K4 |
| • Nye boligområder uten detaljregulering | A og B4-7 |
| • Ny konsentrert boligbebyggelse uten detaljregulering | K5 |
| • Ny frittliggende boligbebyggelse med detaljregulering | B1-3 |
| • Ny konsentrert boligbebyggelse med detaljregulering | K1-3, K6 |
| • Barnehage: | |
| ○ Barnehage P (parkering) | |
| ○ Barnehage B (bygg og lek) | |
| • Lekeplass | LEK 2-4 |
| • Vannforsyningsanlegg | |
| • Trafokiosk | T1-3 |
| • Vann- og avløpsanlegg | |
| • Renovasjonsanlegg | R1-R7 |
| • Parsellhager | |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg VEG 1-VEG 10
- Fortau Fortau 1
- Gang og sykkelveg G/S 1- G/S 3
- Parkeringsplasser P1
- Annet vegareal grøntområde AVG- skråningsutslag
- Annet vegareal teknisk område AVT
- Bussholdeplass Buss 1 og Buss2

Grøntstruktur

- Turdrag
- Lysløype
- Friområder Friområde 1-7
- Vegetasjonsskjerm V-skjerm 1-5
- Naturområder
- Kombinerte grøntstrukturformål
 - Nærmiljøanlegg, park

Landbruk, natur og friluftsmål

- Landbruksområde
- Kombinerte landbruksformål
 - Landbruk/deponi
- Skogbruk

§2.0 FELLES BESTEMMELSER

§2.1 Plankrav

Boligområdene B1-B3, K1-3, K6 og barnehage B er utarbeidet på detaljreguleringsnivå. Det ligger ikke ytterligere plankrav for disse områdene.

Det skal utarbeides detaljreguleringsplaner før område A, B4-7 og K5 kan bygges ut.

Detaljregulering skal omfatte hele det aktuelle utbyggingsområdet med tilhørende veg og grøntområder.

Det er tillatt å gjøre mindre justeringer av veglinje eller byggeområder innenfor planområdene.

§2.1.1 Krav til dokumentasjon og planmaterialet

Planen skal vise:

- Planområdet inndelt i byggeområder med sammenhengende grøntstrukturer innenfor byggesonene. Tilhørende adkomst fra regulert samleveg, renovasjonsområde og lekeplass i tråd med kommuneplanens retningslinjer.
- Grøntstrukturer skal sikre høydedrag i feltene, sikre gode turtraseer og andre viktige aktivitetsområder for vinter eller sommeraktiviteter.
- Byggeområdene skal inndeles i tomter, med tilhørende anlegg: adkomstveger, G/s-veger og fortau, parkering/garasje. Høyder, utnyttelse, uttrykk og farge skal bestemmes. Dette skal vektlegges spesielt i de områdene der bebyggelsen ligger eksponert.
- Fjernvirkning av feltet skal dokumenteres i plansaken.

§2.2 Byggetrinn

- Byggetrinn 1: Totalt 50 nye boenheter innafor B1-3 og K1-3, K6 og infrastruktur knyttet til dette.
- Byggetrinn 2: Utbygging av resterende boliger innafor B1-3, K1-3, K6 og barnehage samt infrastruktur knyttet til dette.
- Byggetrinn 3: Utbygging av områder som ikke er detaljregulert og infrastruktur knyttet til dette (A, B4-7, K5).

§2.3 Rekkefølgebestemmelser knyttet til byggetrinn

§2.3.1 Rekkefølgekrav for byggetrinn 1

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for Veg 2a:

- G/s-veg 2c fra kryss Gregarsveg til kryss VEG 3
- Midlertidig g/s-løsning fra veg 2a til Torsbergåsen. Før ferdigattest til veg 2b skal g/s-løsningen tilbakeføres.

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger i byggetrinn 1:

- Krysset veg 2a-veg 1, inkludert avkjøringsfil på rv 36. Dette innebærer:
 - Endring av bekkeløpet
 - Merka passerbare trafikkøyer i riksvegen
 - Flytting av bussholdeplass
 - Flytting av g/s-veg 1
- Trafikkøy i veg 2a ved krysset med veg 1. Trafikkøya kan være passerbar for trafikken på g/s-veg 1.
- Veg 2a og g/s-veg 2a (fra Riksveg 36 til punktet der g/s-veg skiller lag med veg 2).
- To midlertidige møteplasser og utbedring av sving på eksisterende Nordbøveg ved kryss med Gregarsveg.
- Ny plassering/justering av eksisterende nærmiljøanlegg. Minimum fotballbane, volleyballbane og lekeapparat tilsvarende dagens anlegg skal etableres før igangsetting av boligbygging (trinn 1 i opparbeiding av nærmiljøanlegg).

Følgende skal være utført før det gis ferdigattest til veg 2a:

- Tilbakeføring av eksisterende Nordbøveg til landbruksareal der vegen er regulert til landbruk
- Avslutning av riggområde

§2.3.2 Rekkefølgekrav for byggetrinn 2

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger i byggetrinn 2:

- Veg 2b1 og g/s-veg 2b
- Mellombels asfaltlag på veg 2b2
- Før ferdigattest til veg 2b skal midlertidig g/s-løsning fra veg 2a til Torsbergåsen tilbakeføres.

§2.3.3 Rekkefølgekrav for byggetrinn 3

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger i byggetrinn 3:

- Veg 2b2
- G/s-veg 2d fra kryss veg 3 til g/s-veg 3 og bussholdeplass 2
- G/s-veg 3b
- Snuplass for buss ved veg 2 med vegetasjonsskjerm 4
- Deponi for skrotmasser innenfor Skogbruk 1 skal være tildekket og avsluttet.

§2.4 Rekkefølgekrav knyttet til formål

Rekkefølgekravene er knytta til de ulike utbyggingsformålene uavhengig av byggetrinn.

§2.4.1 Rekkefølgekrav for område A

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger:

- Veg 2c fra kryss veg 3 til avkjøring område A.
- Støyskjerming ved veg 2 mot eiendom g/bnr 54/24.
- Utviding av veg 7 i Torsbergåsen inn mot tomt 14 til regulert bredde.
- Senking av terreng i frisiktsone i kryss veg 7-veg 2c til høyde på veg 7 og nødvendig skilting i krysset

§2.4.2 Rekkefølgekrav for B1-B3 og K1-3, K6

B1 og K6

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger i område B1 og K6:

- Samleveg VEG 3 skal bygges fram til område B1. Bekkelukking ved dagens tilkomst til Nordbøbakken skal åpnes før ferdigattest til veg 3.
- G/s-veg 3a fram til B1
- Vegetasjonsskjerm 3 mot eiendom 54/24 langs veg 3 skal etableres.
- Veg, vann og avløp fram til tomtegrense.

Følgende skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor B1 og K6:

- Tilrettelegging for lek innafor friområde 4
- Tilrettelegging av renovasjonsareal i tråd med tabell §2.7

B2-B3 og K2-K3

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor B2-3 og K2-3:

- Samleveg VEG 3 skal videreføres fram til skibru
- Samleveg VEG 6 inn mot B2 og B3 skal være ferdig opparbeidet i sin helhet
- G/s-veg 3a skal være ferdig opparbeidet
- Veg, vann og avløp fram til tomtegrense

Følgende skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor B2 og B3:

- Lekeområde LEK2
- Tilrettelegging av renovasjonsareal i tråd med tabell §2.7

Følgende skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor K2-3:

- Nærlekeplass og renovasjonsløsning

K1

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor K1:

- Senking av terreng i frisiktsone i kryss veg 7-veg 2 til høyde på veg 7 og nødvendig skilting i krysset

Følgende skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor K1:

- Nærlekeplass og renovasjonsløsning

Det er tillatt å ta ut steinmasser fra veg- og v/a-anlegg innenfor veg- og boligformål i B1-3 og K2-3 til masseutskifting i veg 2. Anleggsarbeidet skal skje innafor normal arbeidstid.

§2.4.3 Rekkefølgekrav for B4-B5

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor B4-B5:

- Skibru skal bygges over samleveg VEG 3
- G/s-veg 3b

§2.4.4 Rekkefølgekrav for B6

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innafor B6:

- Veg 2d med fortau 1. Før igangsettingstillatelse til fortau 1 skal avkjøring til tomt 11 flates ut innover på tomte.

§2.4.5 Rekkefølgekrav for Barnehage

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for barnehage:

- Adkomstveg med veglys og nødvendig parkering, stopp-plasser for levering og henting i tråd med godkjent situasjonsplan
- Vann og avløpsanlegg til barnehagen
- Lekeområde tilhørende barnehagen skal være opparbeidet i tråd med godkjent situasjonsplan
- Vegetasjonsskjerm 2
- Trinn 2 i opparbeiding av nærmiljøanlegg i samsvar med godkjent nærmiljøanlegg

§2.5 Dokumentasjonskrav

§2.5.1 Kommunaltekniske anlegg, vann, avløp og veg

Før det gis igangsettingstillatelse til nytt venstresvingefelt på veg 1 skal det foreligge byggeplan for krysset som er godkjent av Statens vegvesen. Byggeplanen må i tillegg til venstresvingefeltet vise:

- Merka passerbare trafikkøyer
- Endring av bekkeløp
- Flytting av bussholdeplass
- Flytting av g/s-veg 1
- Opphøyd trafikkøy i veg 2a
- Bredde nok til at personbil kan stå i stipla oppmerking i veg 1 for å svinge til venstre inn avkjøringa nord for veg 1 samtidig som at trafikken østover kan avvikles

Før det gis igangsettingstillatelse for kommunaltekniske anlegg, vann, avløp og veg skal følgende foreligge:

- Godkjent teknisk plan for det aktuelle byggetrinnet.
- Grunnundersøkelser og stabilitetsanalyser langs veg 2a og b for å kartlegge skredfare i forbindelse med bygging av veg 2
- Skisse og beskrivelse av evt. støyskjerm og vegetasjonsskjerm knytta til den aktuelle vegen.

§2.5.2 Barnehage

Før det gis igangsettingstillatelse for barnehage skal det foreligge godkjent landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise:

- Opparbeidelse av lekearealer
- Atkomst
- Parkering m/HC-parkering
- Trafikksikker levering/henteparkering
- Oppstillingsplass for søppelkontainere
- Snøopplag og annen disponering av ubebygde område

Bebyggelse skal vises med kotehøyder, terrengbearbeidinger og nytt bygg, evt. murer, eksisterende vegetasjon, gjerder, belysning.

Det skal dokumenteres hvordan bekkeløpet planlegges inn mot barnehageområdet - oppfylling, tilrettelegging av bekkeløpet, erosjonssikring, sikkerhet, flomsituasjoner ved barnehagen.

§2.5.3 Boligtomter

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved situasjonsplan for boligtomta. Situasjonsplanen skal vise bolig med garasje/carport, adkomst og evt. søppelhåndtering. Det skal legges ved terrengprofiler av eksisterende og prosjekterte koter som viser terrengbearbeidelsen på tomta og mot nabotomt.

Det skal foreligge dokumentasjon på vurderinger knyttet til energieffektive løsninger og alternative energikilder.

§2.5.4 Nærmiljøanlegg

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved utomhusplan for trinn 1 og 2 for opparbeiding av nærmiljøanlegget.

§2.6 Andre felles bestemmelser

- Alle nye kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.
- Lekeareal skal ha adkomst og lekemuligheter tilpasset universell tilgjengelighet.

§2.7 Renovasjon

- Barnehage: Avfallshåndtering skal løses ved barnehagen med adkomst fra offentlig veg. Søppelcontainere skal være bygget inn og skjermet.
- Boliger og K6: Renovasjon etableres på et lett tilgjengelig sted ved offentlig veg samlet i fellesområder eller til den enkelte bolig der det ikke er tilrettelagt fellesløsning. Renovasjonsdunker skal være skjermet innenfor en ramme slik at det fremtrer på en ryddig måte.

Område	
R1	B1 tomt 3 og tomt 7-9, K6
R1b	B1 tomt 4-6 og tomt 10-13
R2	Utgår
R3	B2 tomt 1-6, 24-25
R4	B3 tomt 1-5
R4b	B3 tomt 6-10
R5	B2 tomt 7-11, 26-27
R5b	B2 tomt 12-15
R6	B2 tomt 18-23
R7	B2 tomt 16-17, B3 tomt 11-15

§3.0 BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1 LEDD NR.1)

§3.1 Barnehage

Innenfor formålet kan det bygges barnehage med tilhørende anlegg. Det skal vektlegges universell tilgjengelighet.

På planen vises trafikkarealene på nordsiden av bekken merket: Barnehage P

Byggeområdene ligger på sørsiden av bekken merket: Barnehage B

- Det er tillatt å fylle igjen og lukke bekken gjennom barnehageområdet. Bekkelukking må dimensjoneres etter 200-årsflom, evt. sikre flomveger på overflata.
- Det skal legges til rette for offentlig tilgjengelig turveg i vist kombinert areal: Turveg/Barnehage.

Utnyttelse: Tillatt bebygd areal innenfor Barnehage B - område, BYA=35% I dette inngår alle bygninger, konstruksjoner over bakken og åpent overbygd areal.

Byggegrenser: Som vist på planen.

Høyde: Maks mønehøyde er 9m fra gjennomsnittlig planert terreng, evt. maks høyde på pulttak 9m.

Uttrykk og materialbruk: Bebyggelsen skal vise tilpasning til omgivelsene, landskap og eksisterende bebyggelse.

Energi: Det skal dokumenteres passive klima-egenskaper som f.eks byggets orientering på tomten, konstruksjon, materialitet og energiløsning hvor del av varmebehov dekkes av CO2-nøytral energikilde. En står fritt til valg av solfangere, biovarme, varmepumpe, osv.

Uteområder: Lekearealene skal opparbeides som gode og varierte lekearealer. Utearealer med lekeapparater og installasjoner skal i hovedsak etableres på nivå med bebyggelsen for å sikre universell utforming. Området skal være egnet både til sommer og vinterlek.

Parkering: Krav til parkering er minimum 0,5 plass pr. årsverk og 0,1 p-plass pr barn. Det skal etableres stopp-plasser med direkte kontakt mot gangareal.

5% av p-plassene skal være tilpasset funksjonshemmede.

Det skal tilrettelegges for sykkelplasser innenfor barnehageformålet.

Parkeringsområdet skal ha en tiltalende form og beplantes med trær og gress utenom trafikkareal.

Området kan benyttes til midlertidig massedeponi før området tas i bruk som barnehagetomt. Inn- og utkjøring til massedeponi må skje mellom kl 8.30 og 13.30 dersom det ikke er vakthold for å ivareta sikkerhet for gående og syklende.

§3.2 Felles for ny boligbebyggelse (A, B og K-områder)

Område A:

- Det skal reguleres inn et sammenhengende turdrag langs sør- og østkanten av utbyggingsområdet.
- Det skal reguleres inn gangtilkomst fra område A ned til område C1
- Det skal reguleres inn nettstasjon for strømtilførsel

Område B4:

- Det skal reguleres inn gang- og sykkelveg fra skibru inn i B4, integrert i boligområdet.
- Det skal reguleres inn areal til trykkøkningsstasjon sør for skibrua.

Innenfor hver detaljreguleringsplan for boligområder i byggetrinn 3 (A, B4-7 og K5) skal det legges til rette for utnytting tilsvarende minimum 1 boenhet pr daa byggeområde i områdereguleringsplanen. Når grøntareal og veger er trukket fra, bør utnyttinga være 1,4 boliger pr daa.

Ved detaljregulering av område B4-B7 skal det vurderes om det er behov for å regulere inn areal til høgdebasseng.

§3.3 Detaljregulert frittliggende småhusbebyggelse (B1-3)

§3.3.1 Felles for frittliggende småhusbebyggelse

Innenfor formålet kan det bygges eneboliger med tilhørende anlegg for uteopphold og parkering.

Innenfor områdene kan det bygges sekundærleilighet på inntil en 1/3 av boligens BRA, opp til 70m².

Terrengtilpasning: Bebyggelse og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Det er ikke tillatt å bygge opp terreng for å unngå sokkel på tomter som naturlig krever sokkeletasje. Sokkeletasje skal ha fasadeledning. Bygningsplassering i illustrasjonsplanen er retningsgivende.

Byggegrenser: Byggegrenser er 4m fra formålsgrense. Garasjer kan plasseres 1m fra formålsgrense, men min 2m fra grense mot veg eller fortau/g/s-veg.

Utnyttelse: Tillatt bebygd areal BYA=30% MUA for eneboliger er 250m² pr bolig.

Parkering: Det skal være tilgang på 3 parkeringsplasser pr. bolig inkludert garasje/carport. Maks størrelse på garasje/carport/uthus er BYA/BRA=50m² inkludert bod. Det skal etableres en p-plass til sekundærleilighet.

Høyde: Maks mønehøyde på 9,0m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Takform og møneretning: Det er tillatt med saltak og pulttak innenfor områdene. Flate tak kan tillates innenfor B2 og B3 dersom helhetsvurdering tilsier at det kan tilpasses landskap og omgivelser. I eksponerte områder kan det velges flate tak om alle hus i klyngen/rekka har flate tak. Kommunen kan bestemme at det innenfor en husklynge skal være samme takform, se tabell over hvilke tomter som hører til samme husklynge under.

HUSKLYNGER	
BF-B1 tomt 3-6	BF-B2 tomt 16-19
BF-B1 tomt 7-9	BF-B2 tomt 20-23
BF-B1 tomt 10-12	BF-B2 tomt 24-27
BF-B2 tomt 1-3	BF-B3 tomt 1-3
BF-B2 tomt 4-6	BF-B3 tomt 4-6
BF-B2 tomt 7-11	BF-B3 tomt 7-10
BT-B2 tomt 12-15	BF-B3 tomt 11-15

Møneretning på byggets hovedform ved skråtaksløsning skal ligge som vist på planen.

Flate tak kan tillates dersom det kan tilpasses bebyggelsen omkring. Maks gesimshøyde for flate tak og pulttak er 6,5m.

Garasje/uthus skal som hovedregel ha samme møneretning eller stå vinkelrett på hovedhus og være klart underordnet hovedhus.

Takform og høyder: Bebyggelse innenfor samme husklynge skal ha tilnærmet lik takform, takvinkel og høyde. Tabellen under tydeliggjør hva som menes med tilnærmet lik.

Takform	Takvinkel
Flate tak eller pulttak	mellom 0-18grader
Bebyggelse med saltak	takvinkel mellom 22-32grader
Bebyggelse med saltak (<i>mulighet for utnyttelse av halvetasje</i>)	takvinkel mellom 27-40grader

Uttrykk og materialbruk: Bebyggelsen skal ha en tiltalende form. Fargevalg på tak og bygning tilpasses bygningene rundt og innsynet fra Bøhaugen. Det er ikke tillatt med reflekterende takflater mot nord og øst. Garasje/uthus skal harmonere med hovedhuset mhp. form, materialbruk og farge. Fasader på sokkel skal ha fasadeledning.

§3.3.2 Særskilte bestemmelser for B2

I områdene blir bebyggelsen eksponert i landskapet. Bestemmelsen er gitt for å sikre felles uttrykk, god form og ryddig plassering i terreng og landskap.

Tomt 7-19: Maks mønehøyde kote 160.

Tomt 21-23: Tomtene ligger eksponert til med hensyn til innsyn i feltet. Ved utforming og fargevalg skal dette hensynstas særskilt.

§3.3.3 Særskilte bestemmelser for C,D og E

Områdene er allerede utbygd med frittliggende eneboliger.

- Område C: Maks BYA=12% uten parkeringsareal. Det er tillatt å bygge saltak med takvinkel 26-36 grader.
 - Høyder tomt 1,3,4,5: Maks gesimsnivå på kote 140.
 - Høyder tomt 2: Maks gesimsnivå på kote 141.
 - Høyder tomt 6,7,8: Maks gesimsnivå på kote 138,5.
- Område D: Maks BYA = 20 % uten parkeringsareal, maks mønehøyde 8m og maks gesimshøyde 5,5m. Det er tillatt å bygge saltak med takvinkel 26-36grader. Garasje/uthus bør ha lavere takvinkel, ca 3 grader slakere.
- Område E: Maks BYA= 25% med parkeringsareal. Det kan bygges saltak med maks mønehøyde 8m og maks gesimshøyde 5,5m

§3.4 Detaljregulert konsentrert småhusbebyggelse område K1-4, K6

Innenfor områdene kan det bygges rekke-, kjedehus eller leilighetsbygg. Det er også tillatt å bygge enebolig i rekke med en større utnyttelse enn ordinære frittliggende eneboliger. Bygningsplassering vist i illustrasjonsplan er ikke bestemmende, men illustrerer en mulig løsning. Det skal etableres egen nærlekeplass innenfor områdene. K6 skal nytte friområde 4 som nærleikeplass.

Dokumentasjonskrav: I rammesøknad skal det utarbeides en samlet utomhusplan for hele anlegget innenfor det enkelte byggeområdet som redegjør for:

- Plassering av bygningsmasse med tilhørende atkomst, renovasjon og lekeplass.
- Adkomst til inngangsnivå med tanke på universell tilgjengelighet
- Parkeringsplasser og garasjeplasser.
- Tekniske forhold som overflatevann/slukplassering, evt. belegg.
- Belysning, gjerder samt høyder og plassering av murer, trapper, ramper og rekkverk.

Utnyttelse og byggegrenser:

- **BYA:** Tillatt bebygd areal for K1=40% , Tillatt bebygd areal for K4 er 35%. Tillatt bebygd areal for K2a, K3 og K6 er 40%.
- **MUA** for konsentrert bebyggelse er 50 m2 pr. bueining, minimum samanhengande areal: 5x7, minimum 50% av utearealet skal vere felles og ligge på terrengnivå.
- Ikkje overbygde terrasser og takterrassar kan reknast inn i MUA.
- Terreng brattare enn 1:3, med unnatak av akebakke, typiske kant- og restareal samt terrassar og balkongar mindre enn 4m² reknast ikkje som uteareal.
- **Byggegrenser** i tråd med plankartet.

Takform:

K1, K3 og K4: Det er tillatt med saltak, pulttak eller flate tak.

K1, K2, K4, K6

Takform og høyder:

Bebyggelse innenfor formålsområdet skal ha tilnærmet lik takform, takvinkel og høyde. Tabellen tydeliggjør hva som menes med tilnærmet lik:

Takform	Takvinkel
Flate tak eller pulttak	mellom 0-18grader
Bebyggelse med saltak	takvinkel mellom 22-32grader
Bebyggelse med saltak (<i>mulighet for utnyttelse av halvetasje</i>)	takvinkel mellom 27-40grader

Høyde: Maks mønehøyde er 9,0m fra planert terreng. Maks gesimshøyde for flate tak 6,5m.

Utforming: Hvert byggeområde skal ha en helhetlig ryddig utforming som gir god fjernvirkning med hensyn til plassering og høyder, tilpassning til terreng og landskap med hensyn til form og farge, tiltalende uttrykk med hensyn til materialbruk og fasadeuttrykk.

Parkering: Det skal være tilgang på 2 parkeringsplasser pr. bolig inkludert garasje/carport. Maks uthus-/garasjestørrelse er BYA/BRA=50m².

§3.5 Lekeplasser LEK 2-4

Lekeplasser skal utformes på en tiltalende måte med vegetasjon, benker, sandlek og lekeinstallasjoner som inspirerer til aktivitet. Hvert lekeområde har forskjellig særpreg basert på lokalisering i tråd med denne bestemmelsen. Lekeklassene skal kunne benyttes av alle. Ansvar for vedlikehold skal ligge til de eiendommene som naturlig sogner til denne lekeplassen. Lekeplass skal ha gjerde ut mot samleveg. Nærlekeplass for B1, K6, tomt 16-23 i B2, tomt 11-15 i B3, se §5.5 Friområder, tredje kulepunkt.

- LEK 2: Lekeplassen skal etableres som en nærlekeplass med sandlek og installasjoner som gir et kultivert inntrykk. Lekeplassen tilhører tomter innenfor B2 tomt 1- 15 og 24-27 og B3 tomt 1 – 10.
- LEK 3 og 4: Her kan det etableres nærlekeplass tilknyttet eksisterende boliger.
 - LEK 3 tilhører tomter innenfor område C.
 - LEK 4 tilhører tomtene innenfor område D. Området skal framstå som naturområde, og eksisterende vegetasjon skal vernes i stor grad. Men innenfor området kan det ryddes vegetasjon og opparbeides nærlekeplass. Ansvarlig for opparbeidelse og vedlikehold av lekeområdet er eiere innenfor område D1. Området skal gjerdes inn mot tilkomstveg og mot skråning ned mot bekken.

§3.6 Parsellhage

Innenfor landbruksområdet er det tillatt å etablere kolonihage for innbyggere i Nordbøåsen. Det er ikke tillatt å etablere kolonihytter innenfor formålet.

§4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1 Kjøreveger

Alle veger skal være asfaltert.

Veganlegg skal tilpasses landskapet. Nødvendig bekkelukking skal dimensjoneres etter 200-års flom, evt. sikre flomløp i overflate. Inngrep i bekken skal minimeres ved omlegging av krysset veg 1-veg 2a.

Det skal etableres gatelys langs samleveger og adkomstveger. Armaturer skal ikke blende, men styre lyset ned mot vegbane.

- VEG 2: Der veganlegget kommer nært bekken i ravinedalen skal det bygges steinmurer for å beholde det åpne bekkeløpet.
Det skal bygges støy skjerm langs veg 2 mot eiendom g/bnr 54/24.
Det skal etableres opphøyd gangfelt over veg 2c ved kryss ved Torsbergåsen som et fartsreducerende tiltak.

Dokumentasjonskrav for veg1 og 2: Sammen med søknad om igangsettingsløyve skal det foreligge en plan for informasjon til brukerne av vegen om anleggsarbeidet.

- VEG 3: Det skal settes opp fysisk skille mellom VEG 3 og G/S-3a som hindrer utkjøring i vegen.
Det skal etableres vegetasjonsskjerm langs VEG 3 mot eiendom g/bnr 54/24.

Ved søknad om rammeløyve for veganlegg og masseuttak skal det foreligge støyfaglig utredning med støysoner og evt. avbøtende tiltak skal vurderes på bakgrunn av denne. Ved uttak av masser fra veganlegg skal sprenging bare skje mellom kl 8 og kl 16.

Vegnummer	Bredder (kjørebane er inkludert vegskulder)
VEG 1: Riksveg	
VEG 2a, b og c: Offentlig samleveg fra RV36 til avkjøring til område A	7m kjørebane + (2x2m) grøft + snøopplag=11m
VEG 2d: Fra avkjøring til område A til snuplass	6m kjørebane + (2x1,5m) grøft og snøopplag= 9m
VEG 3: Offentlig samleveg til B1-6 og D. Offentlig adkomsveg til K6 (ei felles avkjøring)	6,5m kjørebane + (2x2m) grøft og snøopplag = 10.5m
VEG 4: Offentlig adkomstveg til Nordbøbakken	5m kjørebane+(2x2m) grøft og snøopplag
VEG 5: Offentlig adkomstveg til B1 og K6	6m kjørebane +(2x1,5m) grøft og snøopplag (9m)
VEG 6: Offentlig samleveg til B2 , B3, K2 og K3	6m kjørebane +(2x1,5m) grøft og snøopplag (9m)
VEG 6-1: Felles adkomstveg til B2 tomt 1, 3	5m kjørebane +(2x1m) grøft og snøopplag (7m)
VEG 6-2: Felles adkomstveg til B2 tomt 4-6, 24-25	5m kjørebane +(2x1m) grøft og snøopplag (7m)
VEG 6-3: Felles adkomstveg til B3 tomt 1-10	5m kjørebane +(2x1m) grøft og snøopplag (7m)
VEG 6-4: Felles adkomstveg til B2 tomt 7-11, 26-27. Starten av vegen tilhører også tomt 12-14.	5m kjørebane +(2x1m) grøft og snøopplag (7m)
VEG 6-5: Felles adkomstveg til B2 tomt 11, tomt 13-14	5m kjørebane +(2x1m) grøft og snøopplag (7m)
VEG 6-6: Felles adkomstveg til B3 tomt 12-14	5m kjørebane +(2x1m) grøft og snøopplag (7m)
VEG 7: Offentlig adkomstveg til Torsbergåsen	5m kjørebane +(2x2m) grøft og snøopplag =9m +utvidelse 1m i sving.
VEG 8: Felles adkomstveg til eksisterende tomter Løvskeidåsen, tomt 1-7	4m kjørebane +(2x1,5m) grøft og snøopplag=8m
VEG 9: Felles adkomstveg til eksisterende tomter Løvskeidåsen, tomt 9-17	5m kjørebane +(2x1,5m) grøft og snøopplag=8m
VEG 10: Offentlig adkomstveg til felt B7	6m kjørebane +(2x1,5m) grøft og snøopplag (9m)

§4.2 Annet vegareal grøntanlegg

Annet vegareal grøntanlegg AVG som utgjør fyllinger og skjæringer skal anlegges med toppdekke og såes til, unntatt fjellskjæringer.

§ 4.3 Gang og sykkelveger og fortau

- Gang og sykkelveger skal være asfaltert. Fyllinger og skjæringer (unntatt fjell) skal anlegges med toppdekke og såes til.
- G/s-veg 3a: Før ferdigattest til g/s-vegen skal det etableres fysisk skille mellom g/s-veg og veg nord for tomt 5 i B1.
- G/s-veg 3b: Før ferdigattest til g/s-vegen skal det etableres bom mot veg 9.

Vegnummer	Bredde
G/s-veg 1	Regulert bredde 3m
G/s-veg 2a fra Riksveg til der g/s-vegen skiller lag med bilvegen	Reguleres med 3,5m bredde + (2x1,5m) sideareal
G/s-veg 2b fram til kryssing av VEG 2	Reguleres med 4m bredde + (2x1,5m) sideareal. Kan benyttes som kjørevege til de eiendommene som sogner til denne, maks 10 enheter.
G/S-veg 2c og d fra barnehage langs veg 2 til avkjøring til område A.	Regulert bredde 3,5m bredde + (2x1,5m) sideareal
G/s-veg 3a fra veg 2 til veg 6	Reguleres med 3,5m bredde (2x1,5m) sideareal
G/S-veg 3b fra avkjøring til område A sørover i område B	Vegen er adkomst til K4 og reguleres med 4m kjørebanebredde. Regulert bredde videre mot område B er 3,5 m.
Fortau 1 langs veg 2d	Reguleres med 2,5m bredde

§5.0 GRØNSTRUKTUR

§ 5.1 Vegetasjonsskjerm

- Vegetasjonsskjerm 1A og 1B. Det skal være vegetasjonsskjerm mot boligfelt. Undervegetasjon og eksisterende tre vernes i størst mulig grad, men det skal likevel være lov å tynne slik at det ikke skygger for sol til boligene.
- Vegetasjonsskjerm 2 ved barnehage skal beplantes med stedegen vegetasjon som virker skjermende mot landbruksområdet og gir en naturlig overgang mellom kultivert byggeområde og landbrukslandskapet.
- Vegetasjonsskjerm 3 ved g/bnr 54/24 og Vegetasjonsskjerm 4 ved snuplass skal beplantes med tett vegetasjon som skjerm mot trafikk støy og støv.

§ 5.2 Lysløype

Innenfor området kan det etableres lysløype. Lys skal rettes mot løype og etableres på en måte som ikke er til sjenanse for tilliggende boliger. Det kan etableres deler av løype tilpasset rullestol på sommerstid.

§5.3 Turdrag

- Eksisterende markdekke skal i hovedsak beholdes, turstien kan tilrettelegges med tilpasset dekke naturbasert toppdekke. Det kan etableres enkle tilretteleggingstiltak, stier, grillplasser innenfor områdene.
- Turdrag 1 går langs bekken fra Gregarsveg til veg 3 og g/s-veg 3a. Videre kan turveg etableres i turdrag 2 og 3 videre til parkeringsplass P1.
- Innenfor Turdrag 4 kan det etableres gang og sykkelveg mot G/s-veg 3, reguleres evt i byggetrinn 3.

§5.4 Nærmiljøanlegg/parkanlegg

Innenfor området kan det etableres nærmiljøanlegg, lekeplass, installasjoner som volleyballbane. Området skal opparbeides med funksjoner som skaper aktivitet og møteplasser. Det kan beplantes og kultiveres som felles parkanlegg. Det skal utarbeides en utomhusplan for området.

§5.5 Friområder

- Friområde 1 er felles for tomt 13-16 i Torsbergåsen vest (C1)
- Friområde 2 er felles for tomt 1-8 i Torsbergåsen (C1)
- Friområde 4 er felles for B1, K6, tomt 16-23 i B2 og 11-15 i B3. Området har funksjon som nærlekeplass for disse tomtene, og det kan etableres sandlek og naturbaserte installasjoner. Sprenging og større terrenginngrep tillates ikke. Vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas.

§6.0 LANDBRUKSOMRÅDER

§6.1 Landbruk/deponi

Innafor området er det tillatt å deponere skrotmasser i byggetrinn 1 og 2. Området skal tildekkes og avsluttes etter bruk, se rekkefølgekrav til byggetrinn 3.

§7.0 HENSYNSSONER

§7.1 Kulturminner

§7.1.1 Hensynssone d, automatisk freda kulturminne (H730_1-3)

Hensynssona omfatter automatisk freda kulturminne. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i området avsatt til bevaring av kulturminne, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene (Telemark fylkeskommune).

§7.1.2 Hensynssone c, bufferareal for automatisk freda kulturminne (H570_1-3)

Hensynssona omfatter bufferareal for automatisk fredete kulturminner. Innenfor sona er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggemateriale, gjøre inngrep i grunnen eller på annen måte foreta varige eller midlertidige inngrep som kan utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner. Hogst og skjøtsel skal foregå i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene (Telemark fylkeskommune).

§7.1.4 Hensynssone c, bufferareal for automatisk freda kulturminne (H570_4)

Området ligger utsatt til mot nytt veganlegg. Vegbygging skal ikke skade kulturminnet. Det skal tas særskilt hensyn til hensynssone inn mot sikringssonen. Det skal dokumenteres hvordan kulturminnet skal ivaretas under anleggsperioden og etter anlegget er ferdigstilt.

§7.2 Naturområder

Innenfor hensynssonen kan det drives skånsom skjøtsel som sikrer det biologiske mangfoldet i området.

§7.3 Frisikt

Terrenget i frisiktsonen skal ikke være høyer enn tilstøtende kjørebane, og sikthindrende vegetasjon eller gjenstander høyere enn 0,5m er ikke tillatt i sikttrekanten.

§8.0 BESTEMMELSESOMRÅDER

§8.1 Anleggsområde

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres midlertidig møteplasser langs veg 2 og midlertidig riggområde i forbindelse med utbygging av veg 2a.

§ 9.0 MELDEPLIKT ETTER KULTURMINNELOVEN

Dersom det under arbeid med anlegget kommer til syne automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stanses og regionaletaten hos Telemark fylkeskommune varsles.



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 rådgevande 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 tilsvarende 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 grønnstruktur 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 være 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 samheng med regulerte tiltak.

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

2.4.1 Generelt

Område sett av til bygg og anlegg kan ikkje takast i bruk før nødvendige tekniske anlegg, blågrønn infrastruktur, 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 syklande, møteplassar og nærmiljøanlegg (uteopphaldsareal og leikeplass) og vegetasjonssoner rundt dyrka mark og vassdrag.

2.4.2 Rekkefølgjekrav til bustadområde

Nummer i plankartet	Før utbygging skal følgjande tiltak vere ferdigstilt
B1 Ryntveit	Gang- og sykkelveg frå Liagrendvegen langs fylkesveg 3340 til bustadområdet må vere etablert. Ny tilkomst frå fylkesveg 3340 må vere etablert.
B2, B28 og B29 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 trafiksikker løysing for gåande og syklande frå kryss fv 3334-Hågåbergja fram til kryss fv 3334-Eikjavegen.
B25 Ødegårdsfeltet	Trygg gangveg/snarveg til busstopp må vere etablert

2.4.3 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 Rallevegen 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 syklende frå kryss fv 3334- Hågåbergja fram til kryss fv 3334-Eikjavegen vere etablert.
Skyttarvegen	Før ferdigattest til ny trasé for Skyttarvegen fram til Veirudkrysset, skal eksisterande veg frå kryss med Kyrkjevegen fram til fv 359 leggst tilbake til dyrka mark.
FO1 Handelsparken	Før nye handelsetableringar kan takast i bruk må det sikrast tilfredsstillande trafikkavvikling og tilkomst for gåande og syklende 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 Europriis 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 offentleg vass- og avlaupsleidning etter pbl § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd, gjeld òg for fritidsbustader, jf. pbl § 30-6.

2.5.2 Overvatn

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

Retningslinje:

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

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

I alle reguleringsplanar med bygg- og anleggsføremål 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 færrast mogleg avkøyringar til ein eigedom. For eigedomar med frittliggande småhus kan det berre etablerast ei avkøyrsløp pr tomt.
- Hovudtilkomst til bustadområde:

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

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

Retningslinje

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

2.6 Byggegrenser (pbl. §11-9 nr 5)

2.6.1 Byggegrense mot vassdrag

- 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, bruar og stiar er ikkje omfatta av byggegrensa.
- c) Det generelle forbodet mot tiltak i pbl §1-8 gjeld ikkje for naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs vassdrag med sikte på landbruk, fiske, fangst.

Retningslinje:

Avstand til vassdrag målast i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand. Dersom vegar går nærare vassdraget enn tiltaket, kan det gjerast 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 konflikhtar med landbruksdrifta. Våningshus og kårustad er rekna som landbruksbygning.

2.6.3 Grenser mot veg

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

Retningslinje

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



2.7 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Type parkering	Bilparkering	
	Bø sentrum (S1)	Resten av kommunen
Individuell bustadparkering		Min:
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 leggest nær hovudinngang.
- d) Behov for parkering for bil ved næring, handel, tenesteyting og kontor mfl. for nye utbyggingsprosjekt med areal over 500 m² BRA skal vurderast ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak på bakgrunn av mobilitetsplan for tiltaket jf pkt 2.8. For utbyggingsprosjekt under 500 m² BRA gjeld desse føringane:
- Lager: 0,5 plassar pr 100 m² BRA
 - Forretning: 2,5 plassar pr. 100 m² BRA
 - Kontor: 1,5 plassar pr. 100 m² BRA
 - Serveringsstader og forsamlingslokale: 0,25 plassar pr. sitteplass
- e) Det skal sikrast min. 2 sykkelparkeringsplassar pr. bueining i tilknytning til leilegheitsbygg. Av desse skal min. 1 plass vere under tak. Det skal sikrast min. 1 sykkelparkeringsplass pr 100m² BRA for næring, handel, tenesteyting, kontor mfl. For kontorbygg innanfor sone 1 og 2 skal halvparten av sykkelparkeringsplassane vere under tak. Kravet til sykkelparkering gjeld ikkje for lagerbygg.
- f) For fellesparkeringar for bustader skal alle parkeringsplassane ha ladepunkt for elbil.

Retningslinje

Normalt areal pr. p-plass er 18m². Normalt areal for sykkelparkering er 2m x 0,7 m pr. sykkel
Kravet til parkering kan reduserast dersom 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, syklande 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 trafikksikkert gangvegnett med korte avstandar mellom hovudinngangar, leikeplassar og parkeringsplassar.

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

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

Type område/bustad	Minimum samla uteareal	Minimum del av uteareal som skal vere felles
Sentrumsføremål	15 % av BRA pr. bueining	50 %
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 samlokalisert.	40	1000 m ²	200 m
Aktivitetsleikeplass/balløkke Aktivitetsleikeplassen skal vere tilrettelagt for balleik. Det må vere plass til ein bane på 22x42 m. Ved store feltutbyggingar kan den inngå som del av felles uterom.	200	2500 m ²	Maks 500 m

- f) Leikeplassar skal 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 erstatning.
- h) Innanfor sentrumsføremålet skal storleik, form og lokalisering av bygg bidra til å skape gode uterom og møteplassar som gir intimitet og tryggleik. Bygg skal ha fasadar og inngangar som bevisst vender seg mot uteareala.

Retningslinje

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

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

Felles uterom bør ha utforming og innhald for varierte aktivitetar tilpassa alle aldersgrupper og opparbeidast med høg kvalitet i utforming og materialbruk. Felles uterom bør ha eit grønt preg. Vasselement kan reknast som del av grøntareal. Takterrasse/-hage bør vere utforma slik at den gir tilstrekkeleg sikkerheit og trygghet, 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 unnatak 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 heilagdagar, 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 verksemd (veg over 8000 ÅDT, jernbane, skytebane, motorsport/øvingsbanar, støyande bedrifter og andre støyande verksemd) 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 spesialløysingar.

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

Retningslinje

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

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



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

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

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

- a) 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.
- b) 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.
- c) Reguleringsplanar skal vurdere om det er behov for å sikre barrierar mot skogbrann.

Retningslinje

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

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

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

2.17.1 Klima og miljø

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

Retningslinje

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

2.17.2 Dyrka mark

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

Retningslinje

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

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

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

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

3.1.1 Generelle reglar

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

3.1.2 Bustad

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

3.1.2.1 Utbyggingsvolum og tettleikskrav

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

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

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

- e) Garasjar og uthus skal ikkje overstige $BYA=50\text{ m}^2$ i regulerte område og innanfor tettstadsgrensene.
- f) For einebustad med sekundærleilegheit/utleigedel skal sekundærleigheita 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 bueining 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 tilkomstveggar. 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 sentrumsføremåla (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 omgjevnaden. Bygningane skal ha form, volum, høgder, material- og fargeval, takform og proporsjonar som harmonerer med strøket, fremjar gode gate- og uterom og tek vare på og utviklar eksisterande vegetasjon og landskapsbilete. Ein skal ta særskilt omsyn til verneverdige bygg i nærleiken.
- 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 grunnjevast i detaljregulering.



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

Retningslinje

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

3.1.10 Offentleg/privat tenesteyting

Informasjon: Det er ingen føresegnar 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 grønstuktur 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, turveggar 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 eigdommen. Plassering skal tilpassast kulturlandskapet.
- Erstatningsbustad, tilbygg og påbygg til eksisterande bustad og fritidsbustad kan tillatast. Tilbygg skal ikkje plasserast nærare vatn enn eksisterande bygg.
- Eit bygg i eit gardstun skal ikkje delast frå tunet som eiga tomt.
- Når landbrukseigedomar vert selt som tilleggsareal, kan bustaden delast frå som bustadeigedom. Bustadeigedomen skal ikkje vere større enn kva som vert vurdert som tilstrekkeleg for føremålet med delinga og maksimalt 5 dekar.
- Jordlova §§9 og 12 gjeld innanfor føremålet

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

3.4.2 LNFR areal for spreidd bustad og næring

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

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

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

Retningslinje

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

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

Storleiken på bustadtomter bør maksimalt vere 2 daa.

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

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

3.4.3 LNFR med spreidd bryggebygging

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

Nr	Namn	Tal nye brygger
BR1	Stranna (Holte brygge sør)	2
BR2	Stranna (Vik)	1
BR3	Stranna (Strandli)	0
BR4	Stranna (Gjernes)	1
BR5	Nesodden (Odden brygge)	1
BR6	Nesodden (Bratstedodden)	1
BR7	Nesodden (Eyra)	1
BR8	Liagrenda (Vålanes)	1
BR9	Liagrenda (Vålanes sør)	1
BR10	Liagrenda (Stangeodden)	1
BR11	Sauarelva (Holtatangen)	1
BR12	Sauarelva (Pilodden)	1 (2)
BR13	Heddalvatnet sør (Hem)	1
BR14	Heddalvatnet sør	2
BR15	Heddalvatnet sør (Tjuvodden)	0
BR16	Heddalvatnet sør (Haukedalsbukta)	1
BR17	Heddalsvatnet sør (Høgrudodden)	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 grøne 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 støynivå (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 støyreduserende 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 støynivå under 55 dB og tilgang til eigna uteopphaldsareal med tilfredsstillande støynivå 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 drikkevatt er det ikkje lov med tiltak som kan ureine drikkevasskjeldene.

Retningslinje

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

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

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

4.5.1 Bandlagt etter naturmangfaldlova (H720)

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

4.5.2 Bandlagt etter kulturminnelova (H730)

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



4.5.3 Bandlagt etter energilova (H740)

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

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

4.6.1 Sone med krav om felles planlegging (H810)

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

- a) #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
- b) #6 – #7 er sentrumssonene på Gvarv, jf. nr. 3.1.4.3 og temakart for senterstruktur:
 - #6: Sone 1
 - #7: Sone 2
- c) #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 osb.

6 Vedlegg

1. Føresegner for skilt og reklame



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 19.04.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	3817	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordbølia 49, 3803 BØ I TELEMARK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022
Avløp	5 526,99 kr
Eiendomsskatt	11 410,00 kr
Feiing	543,76 kr
Renovasjon	4 857,52 kr
Vann	4 273,02 kr
Sum	26 611,29 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie og tilsynsavg. bolig	1 stk.	543,75 kr	1/1	0 %	543,75 kr	135,94 kr
Renovasjon bolig	1 Abon.	3 887,50 kr	1/1	0 %	3 887,50 kr	971,88 kr
Ab.gebyr vann bolig	1 Abon.	2 093,75 kr	1/1	0 %	2 093,75 kr	523,44 kr
Målt forbruk vann 2022	116 m3	17,25 kr	1/1	0 %	2 001,00 kr	2 001,00 kr
Akonto vann	110 m3	19,38 kr	1/1	0 %	2 131,25 kr	532,81 kr
Fradrag innbet. vann 2022	-118 m3	17,25 kr	1/1	0 %	-2 035,50 kr	-2 035,50 kr
Målerleie 3/4"	1 stk.	250,00 kr	1/1	0 %	250,00 kr	62,50 kr
Ab.gebyr avløp bolig	1 Abon.	2 631,25 kr	1/1	0 %	2 631,25 kr	657,81 kr

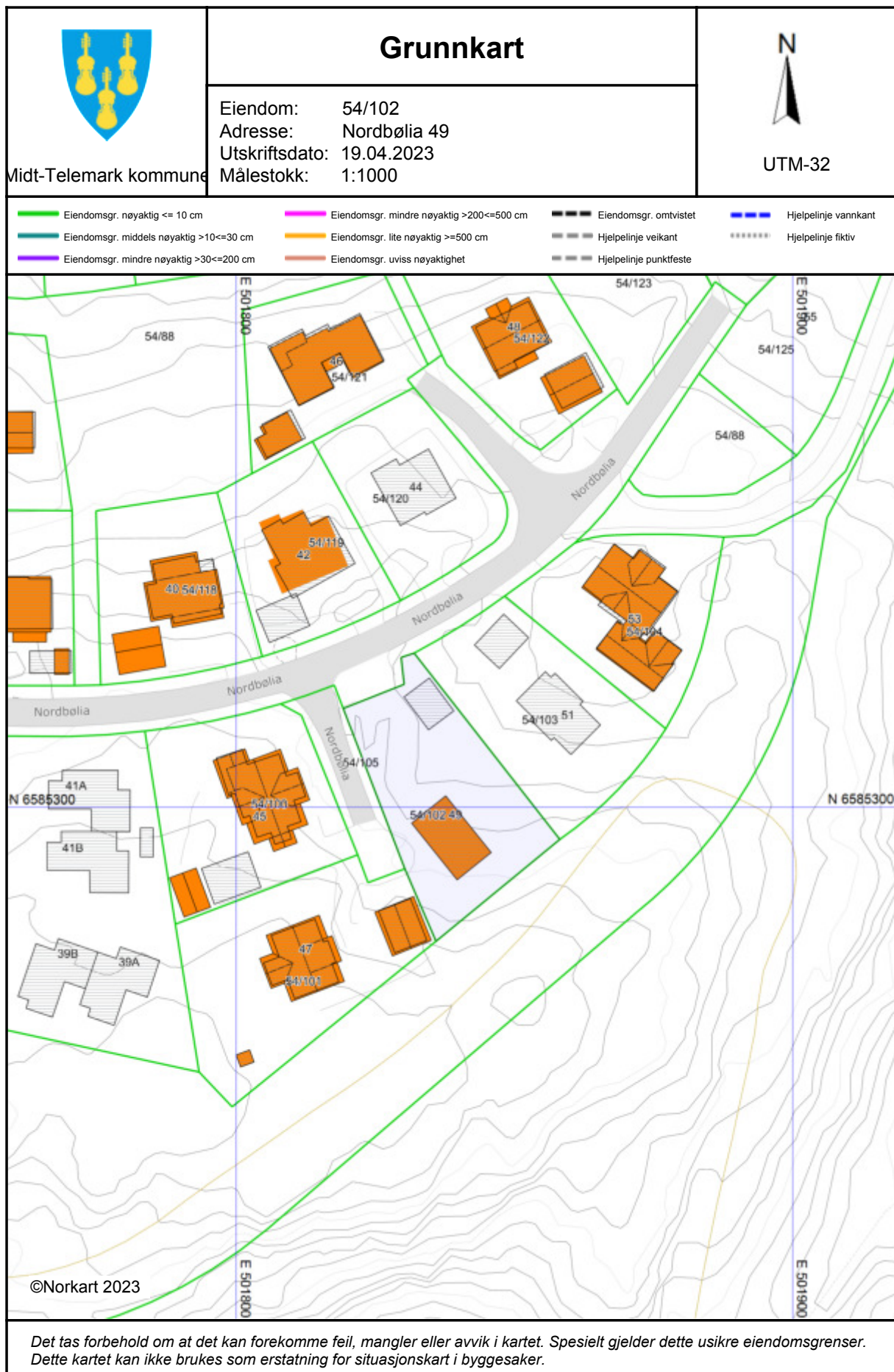
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt forbr. avløp 2022	116 m3	23,56 kr	1/1	0 %	2 733,25 kr	2 733,25 kr
Akonto avløp	110 m3	26,25 kr	1/1	0 %	2 887,50 kr	721,88 kr
Fradrag innbet. avløp 2022	-118 m3	23,56 kr	1/1	0 %	-2 780,40 kr	-2 780,40 kr
				Sum	14 343,35 kr	3 524,61 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark**Telefon:** 95727882

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	3817	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordbølia 49, 3803 BØ I TELEMARK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

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/3817/dokumenter/2692/F9c3b8resegner%20KPA%20Midt-Telemark_06.12.21.pdf
Delarealer	Delareal 949 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn _
	Delareal 950 m ² BestemmelseOmrådenavn #1 KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 m ² Arealbruk Idrettsanlegg,Nåværende Områdenavn _

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02_30_2008
Navn	Områderegulering for nytt bustadområde på Nordbøåsen
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.04.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3817/dokumenter/1547/F%c3%b8resegner%20for%20Nordb%c3%b8%c3%a5sen_050319%20.pdf

Delarealer	Delareal 1 m ² Formål Turdrag Feltnavn Turdrag-lysløype
-------------------	---

Id	02_41_2016
Navn	Endring av områdereguleringsplan for Nordbøåsen, B1-B3 og K2-K3
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3817/dokumenter/1549/F%c3%b8resegner%20for%20Nordb%c3%b8%c3%a5sen_050319%20.pdf

Delarealer	Delareal 949 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BF-B3
-------------------	---

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Nordbøåsen BF-B3, tomt 13	Beregnet areal	950
Etablert dato	26.10.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	08.08.2019	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ererv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	54/102
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	30.11.2017 30.11.2017			54/88 (-4668,5), 54/108 (4668,5) 54/89, 54/98, 54/99, 54/100, 54/102, 54/103, 54/104, 54/105, 54/107, 54/114, 54/115, 54/117, 54/118, 54/119, 54/120, 54/121, 54/122, 54/123, 54/124, 54/125, 54/126, 54/128, 54/131, 54/134, 54/137, 54/138, 54/153, 54/161, 54/164, 54/165
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	30.11.2017 30.11.2017			54/88 (-260,1), 54/105 (260,1) 54/100, 54/101, 54/102, 54/108
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	24.11.2017 24.11.2017			54/88 (-950), 54/102 (950) 54/101, 54/103, 54/105, 54/108
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	24.11.2017 24.11.2017			54/88 (-943,1), 54/103 (943,1) 54/102, 54/104, 54/108
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	20.10.2017 20.10.2017			54/88 (-1190,8), 54/101 (1190,8) 54/100, 54/102, 54/105, 54/165
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	23.11.2015 23.11.2015	104/15	Tinglyst 01.12.2015	54/88 (-9414,1), 54/153 (9414,1) 0821-54/79, 0821-54/140, 0821-54/143, 0821-54/157, 54/24, 54/34, 54/60, 54/63, 54/66, 54/81, 54/86, 54/89, 54/90, 54/91, 54/92, 54/93, 54/94, 54/95, 54/96, 54/97, 54/98, 54/99, 54/100, 54/101, 54/102, 54/103, 54/104, 54/106, 54/107, 54/108, 54/109, 54/110, 54/111, 54/113, 54/116, 54/117, 54/118, 54/119, 54/121, 54/122, 54/123, 54/124, 54/125, 54/126, 54/127, 54/128, 54/129, 54/130, 54/131, 54/132, 54/133, 54/135, 54/136, 54/137, 54/138, 54/139, 54/141, 54/142, 54/144, 54/151, 54/152
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	23.10.2015 23.10.2015		Tinglyst 29.10.2015	54/88 (-958,2), 54/102 (958,2) 54/101, 54/105, 54/107, 54/108
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	23.10.2015 23.10.2015		Tinglyst 29.10.2015	54/88 (-946,3), 54/103 (946,3) 54/102, 54/107, 54/108

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6585304.52	501835.84		Ja	950	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HALLERÅKER NILS TORE F030780*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Nordbølia 49 3803 BØ I TELEMARK	Bosatt (B)

NYMOEN SOLVEIG F270589*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Nordbølia 49 3803 BØ I TELEMARK	Bosatt (B)
--------------------------------	--------------------------	------------------------------------	------------

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3817-54/105	Grunneiendom	1/3

Adresse

Vegadresse: Nordbølia 49

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3803 BØ I TELEMARK	Kirkesogn	05140601 Bø
Grunnkrets	210 Eikjabygda 2	Tettsted	3084 Nordbøåsane
Valgkrets	1 BØ		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300781943		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	05.05.2020
2	300803704		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	04.05.2020

1: Bygning 300781943: Enebolig (111), Ferdigattest 05.05.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	169,7
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	169,7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	183
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	183
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	125
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	05.08.2019	09.12.2019
Ferdigattest	05.05.2020	06.05.2020
Endre bygningsdata	17.03.2022	17.03.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordbølia 49	H0101	54/102	169,7	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	88,7	0	88,7	95	0	95
H01	1	81	0	81	88	0	88

2: Bygning 300803704: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 04.05.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45,2
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	48
Vannforsyning		BTA Totalt	48
Avløp		Bebygd areal	63
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	04.05.2020	06.05.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig		H0101	54/102	53	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45,2	45,2	0	48	48



Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 19.04.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	3817	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordbølia 49, 3803 BØ I TELEMARK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
10074832	310	05.01.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	116

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdereguleringsplan for Nordbøåsen

REGULERINGSBESTEMMELSER

KOMMUNE:	Bø kommune
REGULERINGSOMRÅDE:	Nordbøåsen
PLANID:	02_30_2008 og 02_41_2016
KOMMUNESTYRETS VEDTAK:	7.4.14
KOMMUNESTYRETS VEDTAK OM ENDRING AV DELER AV PLANEN:	15.6.15, 11.6.18
PTN-UTVALGETS VEDTAK OM MINDRE ENDRING:	1.12.15, 29.5.18, 5.3.19
ADMINISTRATIVT VEDTAK OM MINDRE ENDRING:	04.12.15, 04.1.16, 2.11.16
KOMMUNESTYRETS VEDTAK:	12.9.16, SAK 91/16
UTARBEIDET AV:	Søndergaard Rickfelt AS

Definisjonene under gjelder med mindre annet er spesifisert i bestemmelsene:

PBL: Plan- og bygningsloven

BYA: Bebygd areal, inkludert p-plasser, ikke inkludert MUA

MUA: Minste uteoppholdsareal

BRA: Bruksareal

§1.0 INNLEDNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på kartet er vist innenfor planens begrensing. Formålet med planen er tilrettelegging av utbyggingsområder for bolig. Det er lagt til rette for eneboliger og konsentrert utbygging med tilhørende arealer. Tilrettelegging av barnehagetomt, lysløype, lekearealer og andre grøntområder samt regulering av ny adkomstveg til området med gang- og sykkelveger. Det bør utarbeides designveileder som gir rammer for utforming av bebyggelsen, byggetomt, lekeområder og andre fellesarealer.

§ 1.1 Området reguleres til følgende formål

Bebyggelse og anlegg

- | | |
|---|-----------|
| • Eksisterende frittliggende boligområder | C,D og E |
| • Eksisterende konsentrert boligbebyggelse | K4 |
| • Nye boligområder uten detaljregulering | A og B4-7 |
| • Ny konsentrert boligbebyggelse uten detaljregulering | K5 |
| • Ny frittliggende boligbebyggelse med detaljregulering | B1-3 |
| • Ny konsentrert boligbebyggelse med detaljregulering | K1-3, K6 |
| • Barnehage: | |
| ○ Barnehage P (parkering) | |
| ○ Barnehage B (bygg og lek) | |
| • Lekeplass | LEK 2-4 |
| • Vannforsyningsanlegg | |
| • Trafokiosk | T1-3 |
| • Vann- og avløpsanlegg | |
| • Renovasjonsanlegg | R1-R7 |
| • Parselhager | |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg VEG 1-VEG 10
- Fortau Fortau 1
- Gang og sykkelveg G/S 1- G/S 3
- Parkeringsplasser P1
- Annet vegareal grøntområde AVG- skråningsutslag
- Annet vegareal teknisk område AVT
- Bussholdeplass Buss 1 og Buss2

Grøntstruktur

- Turdrag
- Lysløype
- Friområder Friområde 1-7
- Vegetasjonsskjerm V-skjerm 1-5
- Naturområder
- Kombinerte grøntstrukturformål
 - Nærmiljøanlegg, park

Landbruk, natur og friluftsmål

- Landbruksområde
- Kombinerte landbruksformål
 - Landbruk/deponi
- Skogbruk

§2.0 FELLES BESTEMMELSER

§2.1 Plankrav

Boligområdene B1-B3, K1-3, K6 og barnehage B er utarbeidet på detaljreguleringsnivå. Det ligger ikke ytterligere plankrav for disse områdene.

Det skal utarbeides detaljreguleringsplaner før område A, B4-7 og K5 kan bygges ut.

Detaljregulering skal omfatte hele det aktuelle utbyggingsområdet med tilhørende veg og grøntområder.

Det er tillatt å gjøre mindre justeringer av veglinje eller byggeområder innenfor planområdene.

§2.1.1 Krav til dokumentasjon og planmaterialet

Planen skal vise:

- Planområdet inndelt i byggeområder med sammenhengende grøntstrukturer innenfor byggesonene. Tilhørende adkomst fra regulert samleveg, renovasjonsområde og lekeplass i tråd med kommuneplanens retningslinjer.
- Grøntstrukturer skal sikre høydedrag i feltene, sikre gode turtraseer og andre viktige aktivitetsområder for vinter eller sommeraktiviteter.
- Byggeområdene skal inndeles i tomter, med tilhørende anlegg: adkomstveger, G/s-veger og fortau, parkering/garasje. Høyder, utnyttelse, uttrykk og farge skal bestemmes. Dette skal vektlegges spesielt i de områdene der bebyggelsen ligger eksponert.
- Fjernvirkning av feltet skal dokumenteres i plansaken.

§2.2 Byggetrinn

- Byggetrinn 1: Totalt 50 nye boenheter innafor B1-3 og K1-3, K6 og infrastruktur knyttet til dette.
- Byggetrinn 2: Utbygging av resterende boliger innafor B1-3, K1-3, K6 og barnehage samt infrastruktur knyttet til dette.
- Byggetrinn 3: Utbygging av områder som ikke er detaljregulert og infrastruktur knyttet til dette (A, B4-7, K5).

§2.3 Rekkefølgebestemmelser knyttet til byggetrinn

§2.3.1 Rekkefølgekrav for byggetrinn 1

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for Veg 2a:

- G/s-veg 2c fra kryss Gregarsveg til kryss VEG 3
- Midlertidig g/s-løsning fra veg 2a til Torsbergåsen. Før ferdigattest til veg 2b skal g/s-løsningen tilbakeføres.

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger i byggetrinn 1:

- Krysset veg 2a-veg 1, inkludert avkjøringsfil på rv 36. Dette innebærer:
 - Endring av bekkeløpet
 - Merka passerbare trafikkøyer i riksvegen
 - Flytting av bussholdeplass
 - Flytting av g/s-veg 1
- Trafikkøy i veg 2a ved krysset med veg 1. Trafikkøya kan være passerbar for trafikken på g/s-veg 1.
- Veg 2a og g/s-veg 2a (fra Riksveg 36 til punktet der g/s-veg skiller lag med veg 2).
- To midlertidige møteplasser og utbedring av sving på eksisterende Nordbøveg ved kryss med Gregarsveg.
- Ny plassering/justering av eksisterende nærmiljøanlegg. Minimum fotballbane, volleyballbane og lekeapparat tilsvarende dagens anlegg skal etableres før igangsetting av boligbygging (trinn 1 i opparbeiding av nærmiljøanlegg).

Følgende skal være utført før det gis ferdigattest til veg 2a:

- Tilbakeføring av eksisterende Nordbøveg til landbruksareal der vegen er regulert til landbruk
- Avslutning av riggområde

§2.3.2 Rekkefølgekrav for byggetrinn 2

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger i byggetrinn 2:

- Veg 2b1 og g/s-veg 2b
- Mellombels asfaltlag på veg 2b2
- Før ferdigattest til veg 2b skal midlertidig g/s-løsning fra veg 2a til Torsbergåsen tilbakeføres.

§2.3.3 Rekkefølgekrav for byggetrinn 3

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger i byggetrinn 3:

- Veg 2b2
- G/s-veg 2d fra kryss veg 3 til g/s-veg 3 og bussholdeplass 2
- G/s-veg 3b
- Snuplass for buss ved veg 2 med vegetasjonsskjerm 4
- Deponi for skrotmasser innenfor Skogbruk 1 skal være tildekket og avsluttet.

§2.4 Rekkefølgekrav knyttet til formål

Rekkefølgekravene er knytta til de ulike utbyggingsformålene uavhengig av byggetrinn.

§2.4.1 Rekkefølgekrav for område A

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger:

- Veg 2c fra kryss veg 3 til avkjøring område A.
- Støyskjerming ved veg 2 mot eiendom g/bnr 54/24.
- Utviding av veg 7 i Torsbergåsen inn mot tomt 14 til regulert bredde.
- Senking av terreng i frisiktsone i kryss veg 7-veg 2c til høgde på veg 7 og nødvendig skilting i krysset

§2.4.2 Rekkefølgekrav for B1-B3 og K1-3, K6

B1 og K6

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger i område B1 og K6:

- Samleveg VEG 3 skal bygges fram til område B1. Bekkelukking ved dagens tilkomst til Nordbøbakken skal åpnes før ferdigattest til veg 3.
- G/s-veg 3a fram til B1
- Vegetasjonsskjerm 3 mot eiendom 54/24 langs veg 3 skal etableres.
- Veg, vann og avløp fram til tomtegrense.

Følgende skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor B1 og K6:

- Tilrettelegging for lek innafor friområde 4
- Tilrettelegging av renovasjonsareal i tråd med tabell §2.7

B2-B3 og K2-K3

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor B2-3 og K2-3:

- Samleveg VEG 3 skal videreføres fram til skibru
- Samleveg VEG 6 inn mot B2 og B3 skal være ferdig opparbeidet i sin helhet
- G/s-veg 3a skal være ferdig opparbeidet
- Veg, vann og avløp fram til tomtegrense

Følgende skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor B2 og B3:

- Lekeområde LEK2
- Tilrettelegging av renovasjonsareal i tråd med tabell §2.7

Følgende skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor K2-3:

- Nærlekeplass og renovasjonsløsning

K1

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor K1:

- Senking av terreng i frisiktsone i kryss veg 7-veg 2 til høgde på veg 7 og nødvendig skilting i krysset

Følgende skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor K1:

- Nærlekeplass og renovasjonsløsning

Det er tillatt å ta ut steinmasser fra veg- og v/a-anlegg innenfor veg- og boligformål i B1-3 og K2-3 til masseutskifting i veg 2. Anleggsarbeidet skal skje innafor normal arbeidstid.

§2.4.3 Rekkefølgekrav for B4-B5

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor B4-B5:

- Skibru skal bygges over samleveg VEG 3
- G/s-veg 3b

§2.4.4 Rekkefølgekrav for B6

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innafor B6:

- Veg 2d med fortau 1. Før igangsettingstillatelse til fortau 1 skal avkjøring til tomt 11 flates ut innover på tomte.

§2.4.5 Rekkefølgekrav for Barnehage

Følgende skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for barnehage:

- Adkomstveg med veglys og nødvendig parkering, stopp-plasser for levering og henting i tråd med godkjent situasjonsplan
- Vann og avløpsanlegg til barnehagen
- Lekeområde tilhørende barnehagen skal være opparbeidet i tråd med godkjent situasjonsplan
- Vegetasjonsskjerm 2
- Trinn 2 i opparbeiding av nærmiljøanlegg i samsvar med godkjent nærmiljøanlegg

§2.5 Dokumentasjonskrav

§2.5.1 Kommunaltekniske anlegg, vann, avløp og veg

Før det gis igangsettingstillatelse til nytt venstresvingefelt på veg 1 skal det foreligge byggeplan for krysset som er godkjent av Statens vegvesen. Byggeplanen må i tillegg til venstresvingefeltet vise:

- Merka passerbare trafikkøyer
- Endring av bekkeløp
- Flytting av bussholdeplass
- Flytting av g/s-veg 1
- Opphøyd trafikkøy i veg 2a
- Bredde nok til at personbil kan stå i stipla oppmerking i veg 1 for å svinge til venstre inn avkjøringa nord for veg 1 samtidig som at trafikken østover kan avvikles

Før det gis igangsettingstillatelse for kommunaltekniske anlegg, vann, avløp og veg skal følgende foreligge:

- Godkjent teknisk plan for det aktuelle byggetrinnet.
- Grunnundersøkelser og stabilitetsanalyser langs veg 2a og b for å kartlegge skredfare i forbindelse med bygging av veg 2
- Skisse og beskrivelse av evt. støyskjerm og vegetasjonsskjerm knytta til den aktuelle vegen.

§2.5.2 Barnehage

Før det gis igangsettingstillatelse for barnehage skal det foreligge godkjent landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise:

- Opparbeidelse av lekearealer
- Atkomst
- Parkering m/HC-parkering
- Trafikksikker levering/henteparkering
- Oppstillingsplass for søppelkontainere
- Snøopplag og annen disponering av ubebygde område

Bebyggelse skal vises med kotehøyder, terrengbearbeidinger og nytt bygg, evt. murer, eksisterende vegetasjon, gjerder, belysning.

Det skal dokumenteres hvordan bekkeløpet planlegges inn mot barnehageområdet - oppfylling, tilrettelegging av bekkeløpet, erosjonssikring, sikkerhet, flomsituasjoner ved barnehagen.

§2.5.3 Boligtomter

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved situasjonsplan for boligtomta. Situasjonsplanen skal vise bolig med garasje/carport, adkomst og evt. søppelhåndtering. Det skal legges ved terrengprofiler av eksisterende og prosjekterte koter som viser terrengbearbeidelsen på tomta og mot nabotomt.

Det skal foreligge dokumentasjon på vurderinger knyttet til energieffektive løsninger og alternative energikilder.

§2.5.4 Nærmiljøanlegg

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved utomhusplan for trinn 1 og 2 for opparbeiding av nærmiljøanlegget.

§2.6 Andre felles bestemmelser

- Alle nye kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.
- Lekeareal skal ha adkomst og lekemuligheter tilpasset universell tilgjengelighet.

§2.7 Renovasjon

- Barnehage: Avfallshåndtering skal løses ved barnehagen med adkomst fra offentlig veg. Søppelcontainere skal være bygget inn og skjermet.
- Boliger og K6: Renovasjon etableres på et lett tilgjengelig sted ved offentlig veg samlet i fellesområder eller til den enkelte bolig der det ikke er tilrettelagt fellesløsning. Renovasjonsdunker skal være skjermet innenfor en ramme slik at det fremtrer på en ryddig måte.

Område	
R1	B1 tomt 3 og tomt 7-9, K6
R1b	B1 tomt 4-6 og tomt 10-13
R2	Utgård
R3	B2 tomt 1-6, 24-25
R4	B3 tomt 1-5
R4b	B3 tomt 6-10
R5	B2 tomt 7-11, 26-27
R5b	B2 tomt 12-15
R6	B2 tomt 18-23
R7	B2 tomt 16-17, B3 tomt 11-15

§3.0 BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1 LEDD NR.1)

§3.1 Barnehage

Innenfor formålet kan det bygges barnehage med tilhørende anlegg. Det skal vektlegges universell tilgjengelighet.

På planen vises trafikkarealene på nordsiden av bekken merket: Barnehage P

Byggeområdene ligger på sørsiden av bekken merket: Barnehage B

- Det er tillatt å fylle igjen og lukke bekken gjennom barnehageområdet. Bekkelukking må dimensjoneres etter 200-årsflom, evt. sikre flomveger på overflata.
- Det skal legges til rette for offentlig tilgjengelig turveg i vist kombinert areal: Turveg/Barnehage.

Utnyttelse: Tillatt bebygd areal innenfor Barnehage B - område, BYA=35% I dette inngår alle bygninger, konstruksjoner over bakken og åpent overbygd areal.

Byggegrenser: Som vist på planen.

Høyde: Maks mønehøyde er 9m fra gjennomsnittlig planert terreng, evt. maks høyde på pulttak 9m.

Uttrykk og materialbruk: Bebyggelsen skal vise tilpasning til omgivelsene, landskap og eksisterende bebyggelse.

Energi: Det skal dokumenteres passive klima-egenskaper som f.eks byggets orientering på tomten, konstruksjon, materialitet og energiløsning hvor del av varmebehov dekkes av CO2-nøytral energikilde. En står fritt til valg av solfangere, biovarme, varmepumpe, osv.

Uteområder: Lekearealene skal opparbeides som gode og varierte lekearealer. Utearealer med lekeapparater og installasjoner skal i hovedsak etableres på nivå med bebyggelsen for å sikre universell utforming. Området skal være egnet både til sommer og vinterlek.

Parkering: Krav til parkering er minimum 0,5 plass pr. årsverk og 0,1 p-plass pr barn. Det skal etableres stopp-plasser med direkte kontakt mot gangareal.

5% av p-plassene skal være tilpasset funksjonshemmede.

Det skal tilrettelegges for sykkelplasser innenfor barnehageformålet.

Parkeringsområdet skal ha en tiltalende form og beplantes med trær og gress utenom trafikkareal.

Området kan benyttes til midlertidig massedeponi før området tas i bruk som barnehagetomt. Inn- og utkjøring til massedeponi må skje mellom kl 8.30 og 13.30 dersom det ikke er vakthold for å ivareta sikkerhet for gående og syklende.

§3.2 Felles for ny boligbebyggelse (A, B og K-områder)

Område A:

- Det skal reguleres inn et sammenhengende turdrag langs sør- og østkanten av utbyggingsområdet.
- Det skal reguleres inn gangtilkomst fra område A ned til område C1
- Det skal reguleres inn nettstasjon for strømtilførsel

Område B4:

- Det skal reguleres inn gang- og sykkelveg fra skibru inn i B4, integrert i boligområdet.
- Det skal reguleres inn areal til trykkøkningsstasjon sør for skibrua.

Innenfor hver detaljreguleringsplan for boligområder i byggetrinn 3 (A, B4-7 og K5) skal det legges til rette for utnytting tilsvarende minimum 1 boenhet pr daa byggeområde i områdereguleringsplanen. Når grøntareal og veger er trukket fra, bør utnyttinga være 1,4 boliger pr daa.

Ved detaljregulering av område B4-B7 skal det vurderes om det er behov for å regulere inn areal til høgdebasseng.

§3.3 Detaljregulert frittliggende småhusbebyggelse (B1-3)

§3.3.1 Felles for frittliggende småhusbebyggelse

Innenfor formålet kan det bygges eneboliger med tilhørende anlegg for uteopphold og parkering.

Innenfor områdene kan det bygges sekundærleilighet på inntil en 1/3 av boligens BRA, opp til 70m².

Terrengtilpasning: Bebyggelse og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Det er ikke tillatt å bygge opp terreng for å unngå sokkel på tomter som naturlig krever sokkeletasje. Sokkeletasje skal ha fasadeledning. Bygningsplassering i illustrasjonsplanen er retningsgivende.

Byggegrenser: Byggegrenser er 4m fra formålsgrense. Garasjer kan plasseres 1m fra formålsgrense, men min 2m fra grense mot veg eller fortau/g/s-veg.

Utnyttelse: Tillatt bebygd areal BYA=30% MUA for eneboliger er 250m² pr bolig.

Parkering: Det skal være tilgang på 3 parkeringsplasser pr. bolig inkludert garasje/carport. Maks størrelse på garasje/carport/uthus er BYA/BRA=50m² inkludert bod. Det skal etableres en p-plass til sekundærleilighet.

Høyde: Maks mønehøyde på 9,0m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Takform og møneretning: Det er tillatt med saltak og pulttak innenfor områdene. Flate tak kan tillates innenfor B2 og B3 dersom helhetsvurdering tilsier at det kan tilpasses landskap og omgivelser. I eksponerte områder kan det velges flate tak om alle hus i klyngen/rekka har flate tak. Kommunen kan bestemme at det innenfor en husklynge skal være samme takform, se tabell over hvilke tomter som hører til samme husklynge under.

HUSKLYNGER	
BF-B1 tomt 3-6	BF-B2 tomt 16-19
BF-B1 tomt 7-9	BF-B2 tomt 20-23
BF-B1 tomt 10-12	BF-B2 tomt 24-27
BF-B2 tomt 1-3	BF-B3 tomt 1-3
BF-B2 tomt 4-6	BF-B3 tomt 4-6
BF-B2 tomt 7-11	BF-B3 tomt 7-10
BT-B2 tomt 12-15	BF-B3 tomt 11-15

Møneretning på byggets hovedform ved skråtaksløsning skal ligge som vist på planen.

Flate tak kan tillates dersom det kan tilpasses bebyggelsen omkring. Maks gesimshøyde for flate tak og pulttak er 6,5m.

Garasje/uthus skal som hovedregel ha samme møneretning eller stå vinkelrett på hovedhus og være klart underordnet hovedhus.

Takform og høyder: Bebyggelse innenfor samme husklynge skal ha tilnærmet lik takform, takvinkel og høyde. Tabellen under tydeliggjør hva som menes med tilnærmet lik.

Takform	Takvinkel
Flate tak eller pulttak	mellom 0-18grader
Bebyggelse med saltak	takvinkel mellom 22-32grader
Bebyggelse med saltak (<i>mulighet for utnyttelse av halvetasje</i>)	takvinkel mellom 27-40grader

Uttrykk og materialbruk: Bebyggelsen skal ha en tiltalende form. Fargevalg på tak og bygning tilpasses bygningene rundt og innsynet fra Bøhaugen. Det er ikke tillatt med reflekterende takflater mot nord og øst. Garasje/uthus skal harmonere med hovedhuset mhp. form, materialbruk og farge. Fasader på sokkel skal ha fasadeledning.

§3.3.2 Særskilte bestemmelser for B2

I områdene blir bebyggelsen eksponert i landskapet. Bestemmelsen er gitt for å sikre felles uttrykk, god form og ryddig plassering i terreng og landskap.

Tomt 7-19: Maks mønehøyde kote 160.

Tomt 21-23: Tomtene ligger eksponert til med hensyn til innsyn i feltet. Ved utforming og fargevalg skal dette hensynstas særskilt.

§3.3.3 Særskilte bestemmelser for C,D og E

Områdene er allerede utbygd med frittliggende eneboliger.

- Område C: Maks BYA=12% uten parkeringsareal. Det er tillatt å bygge saltak med takvinkel 26-36 grader.
 - Høyder tomt 1,3,4,5: Maks gesimsnivå på kote 140.
 - Høyder tomt 2: Maks gesimsnivå på kote 141.
 - Høyder tomt 6,7,8: Maks gesimsnivå på kote 138,5.
- Område D: Maks BYA = 20 % uten parkeringsareal, maks mønehøyde 8m og maks gesimshøyde 5,5m. Det er tillatt å bygge saltak med takvinkel 26-36grader. Garasje/uthus bør ha lavere takvinkel, ca 3 grader slakere.
- Område E: Maks BYA= 25% med parkeringsareal. Det kan bygges saltak med maks mønehøyde 8m og maks gesimshøyde 5,5m

§3.4 Detaljregulert konsentrert småhusbebyggelse område K1-4, K6

Innenfor områdene kan det bygges rekke-, kjedehus eller leilighetsbygg. Det er også tillatt å bygge enebolig i rekke med en større utnyttelse enn ordinære frittliggende eneboliger. Bygningsplassering vist i illustrasjonsplan er ikke bestemmende, men illustrerer en mulig løsning. Det skal etableres egen nærlekeplass innenfor områdene. K6 skal nytte friområde 4 som nærleikeplass.

Dokumentasjonskrav: I rammesøknad skal det utarbeides en samlet utomhusplan for hele anlegget innenfor det enkelte byggeområdet som redegjør for:

- Plassering av bygningsmasse med tilhørende atkomst, renovasjon og lekeplass.
- Adkomst til inngangsnivå med tanke på universell tilgjengelighet
- Parkeringsplasser og garasjeplasser.
- Tekniske forhold som overflatevann/slukplassering, evt. belegg.
- Belysning, gjerder samt høyder og plassering av murer, trapper, ramper og rekkverk.

Utnyttelse og byggegrenser:

- **BYA:** Tillatt bebygd areal for K1=40% , Tillatt bebygd areal for K4 er 35%. Tillatt bebygd areal for K2a, K3 og K6 er 40%.
- **MUA** for konsentrert bebyggelse er 50 m2 pr. bueining, minimum samanhengande areal: 5x7, minimum 50% av utearealet skal vere felles og ligge på terrengnivå.
- Ikkje overbygde terrasser og takterrassar kan reknast inn i MUA.
- Terreng brattare enn 1:3, med unnatak av akebakke, typiske kant- og restareal samt terrassar og balkongar mindre enn 4m² reknast ikkje som uteareal.
- **Byggegrenser** i tråd med plankartet.

Takform:

K1, K3 og K4: Det er tillatt med saltak, pulttak eller flate tak.

K1, K2, K4, K6

Takform og høyder:

Bebyggelse innenfor formålsområdet skal ha tilnærmet lik takform, takvinkel og høyde. Tabellen tydeliggjør hva som menes med tilnærmet lik:

Takform	Takvinkel
Flate tak eller pulttak	mellom 0-18grader
Bebyggelse med saltak	takvinkel mellom 22-32grader
Bebyggelse med saltak (<i>mulighet for utnyttelse av halvetasje</i>)	takvinkel mellom 27-40grader

Høyde: Maks mønehøyde er 9,0m fra planert terreng. Maks gesimshøyde for flate tak 6,5m.

Utforming: Hvert byggeområde skal ha en helhetlig ryddig utforming som gir god fjernvirkning med hensyn til plassering og høyder, tilpassning til terreng og landskap med hensyn til form og farge, tiltalende uttrykk med hensyn til materialbruk og fasadeuttrykk.

Parkering: Det skal være tilgang på 2 parkeringsplasser pr. bolig inkludert garasje/carport. Maks uthus-/garasjestørrelse er BYA/BRA=50m².

§3.5 Lekeplasser LEK 2-4

Lekeplasser skal utformes på en tiltalende måte med vegetasjon, benker, sandlek og lekeinstallasjoner som inspirerer til aktivitet. Hvert lekeområde har forskjellig særpreg basert på lokalisering i tråd med denne bestemmelsen. Lekeklassene skal kunne benyttes av alle. Ansvar for vedlikehold skal ligge til de eiendommene som naturlig sogner til denne lekeplassen. Lekeplass skal ha gjerde ut mot samleveg. Nærlekeplass for B1, K6, tomt 16-23 i B2, tomt 11-15 i B3, se §5.5 Friområder, tredje kulepunkt.

- LEK 2: Lekeplassen skal etableres som en nærlekeplass med sandlek og installasjoner som gir et kultivert inntrykk. Lekeplassen tilhører tomter innenfor B2 tomt 1- 15 og 24-27 og B3 tomt 1 – 10.
- LEK 3 og 4: Her kan det etableres nærlekeplass tilknyttet eksisterende boliger.
 - LEK 3 tilhører tomter innenfor område C.
 - LEK 4 tilhører tomtene innenfor område D. Området skal framstå som naturområde, og eksisterende vegetasjon skal vernes i stor grad. Men innenfor området kan det ryddes vegetasjon og opparbeides nærlekeplass. Ansvarlig for opparbeidelse og vedlikehold av lekeområdet er eiere innenfor område D1. Området skal gjerdes inn mot tilkomstveg og mot skråning ned mot bekken.

§3.6 Parsellhage

Innenfor landbruksområdet er det tillatt å etablere kolonihage for innbyggere i Nordbøåsen. Det er ikke tillatt å etablere kolonihytter innenfor formålet.

§4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1 Kjøreveger

Alle veger skal være asfaltert.

Veganlegg skal tilpasses landskapet. Nødvendig bekkelukking skal dimensjoneres etter 200-års flom, evt. sikre flomløp i overflate. Inngrep i bekken skal minimeres ved omlegging av krysset veg 1-veg 2a.

Det skal etableres gatelys langs samleveger og adkomstveger. Armaturer skal ikke blende, men styre lyset ned mot vegbane.

- VEG 2: Der veganlegget kommer nært bekken i ravedalen skal det bygges steinmurer for å beholde det åpne bekkeløpet.
Det skal bygges støy skjerm langs veg 2 mot eiendom g/bnr 54/24.
Det skal etableres opphøyd gangfelt over veg 2c ved kryss ved Torsbergåsen som et fartsreducerende tiltak.

Dokumentasjonskrav for veg1 og 2: Sammen med søknad om igangsettingsløyve skal det foreligge en plan for informasjon til brukerne av vegen om anleggsarbeidet.

- VEG 3: Det skal settes opp fysisk skille mellom VEG 3 og G/S-3a som hindrer utkjøring i vegen.
Det skal etableres vegetasjonsskjerm langs VEG 3 mot eiendom g/bnr 54/24.

Ved søknad om rammeløyve for veganlegg og masseuttak skal det foreligge støyfaglig utredning med støysoner og evt. avbøtende tiltak skal vurderes på bakgrunn av denne. Ved uttak av masser fra veganlegg skal sprenging bare skje mellom kl 8 og kl 16.

Vegnummer	Bredder (kjørebane er inkludert vegskulder)
VEG 1: Riksveg	
VEG 2a, b og c: Offentlig samleveg fra RV36 til avkjøring til område A	7m kjørebane + (2x2m) grøft + snøopplag=11m
VEG 2d: Fra avkjøring til område A til snuplass	6m kjørebane + (2x1,5m) grøft og snøopplag= 9m
VEG 3: Offentlig samleveg til B1-6 og D. Offentlig adkomsveg til K6 (ei felles avkjøring)	6,5m kjørebane + (2x2m) grøft og snøopplag = 10.5m
VEG 4: Offentlig adkomstveg til Nordbøbakken	5m kjørebane+(2x2m) grøft og snøopplag
VEG 5: Offentlig adkomstveg til B1 og K6	6m kjørebane +(2x1,5m) grøft og snøopplag (9m)
VEG 6: Offentlig samleveg til B2 , B3, K2 og K3	6m kjørebane +(2x1,5m) grøft og snøopplag (9m)
VEG 6-1: Felles adkomstveg til B2 tomt 1, 3	5m kjørebane +(2x1m) grøft og snøopplag (7m)
VEG 6-2: Felles adkomstveg til B2 tomt 4-6, 24-25	5m kjørebane +(2x1m) grøft og snøopplag (7m)
VEG 6-3: Felles adkomstveg til B3 tomt 1-10	5m kjørebane +(2x1m) grøft og snøopplag (7m)
VEG 6-4: Felles adkomstveg til B2 tomt 7-11, 26-27. Starten av vegen tilhører også tomt 12-14.	5m kjørebane +(2x1m) grøft og snøopplag (7m)
VEG 6-5: Felles adkomstveg til B2 tomt 11, tomt 13-14	5m kjørebane +(2x1m) grøft og snøopplag (7m)
VEG 6-6: Felles adkomstveg til B3 tomt 12-14	5m kjørebane +(2x1m) grøft og snøopplag (7m)
VEG 7: Offentlig adkomstveg til Torsbergåsen	5m kjørebane +(2x2m) grøft og snøopplag =9m +utvidelse 1m i sving.
VEG 8: Felles adkomstveg til eksisterende tomter Løvskeidåsen, tomt 1-7	4m kjørebane +(2x1,5m) grøft og snøopplag=8m
VEG 9: Felles adkomstveg til eksisterende tomter Løvskeidåsen, tomt 9-17	5m kjørebane +(2x1,5m) grøft og snøopplag=8m
VEG 10: Offentlig adkomstveg til felt B7	6m kjørebane +(2x1,5m) grøft og snøopplag (9m)

§4.2 Annet vegareal grøntanlegg

Annet vegareal grøntanlegg AVG som utgjør fyllinger og skjæringer skal anlegges med toppdekke og såes til, unntatt fjellskjæringer.

§ 4.3 Gang og sykkelveger og fortau

- Gang og sykkelveger skal være asfaltert. Fyllinger og skjæringer (unntatt fjell) skal anlegges med toppdekke og såes til.
- G/s-veg 3a: Før ferdigattest til g/s-vegen skal det etableres fysisk skille mellom g/s-veg og veg nord for tomt 5 i B1.
- G/s-veg 3b: Før ferdigattest til g/s-vegen skal det etableres bom mot veg 9.

Vegnummer	Bredde
G/s-veg 1	Regulert bredde 3m
G/s-veg 2a fra Riksveg til der g/s-vegen skiller lag med bilvegen	Reguleres med 3,5m bredde + (2x1,5m) sideareal
G/s-veg 2b fram til kryssing av VEG 2	Reguleres med 4m bredde + (2x1,5m) sideareal. Kan benyttes som kjørevege til de eiendommene som sogner til denne, maks 10 enheter.
G/S-veg 2c og d fra barnehage langs veg 2 til avkjøring til område A.	Regulert bredde 3,5m bredde + (2x1,5m) sideareal
G/s-veg 3a fra veg 2 til veg 6	Reguleres med 3,5m bredde (2x1,5m) sideareal
G/S-veg 3b fra avkjøring til område A sørover i område B	Vegen er adkomst til K4 og reguleres med 4m kjørebanebredde. Regulert bredde videre mot område B er 3,5 m.
Fortau 1 langs veg 2d	Reguleres med 2,5m bredde

§5.0 GRØNSTRUKTUR

§ 5.1 Vegetasjonsskjerm

- Vegetasjonsskjerm 1A og 1B. Det skal være vegetasjonsskjerm mot boligfelt. Undervegetasjon og eksisterende tre vernes i størst mulig grad, men det skal likevel være lov å tynne slik at det ikke skygger for sol til boligene.
- Vegetasjonsskjerm 2 ved barnehage skal beplantes med stedegen vegetasjon som virker skjermende mot landbruksområdet og gir en naturlig overgang mellom kultivert byggeområde og landbrukslandskapet.
- Vegetasjonsskjerm 3 ved g/bnr 54/24 og Vegetasjonsskjerm 4 ved snuplass skal beplantes med tett vegetasjon som skjerm mot trafikk støy og støv.

§ 5.2 Lysløype

Innenfor området kan det etableres lysløype. Lys skal rettes mot løype og etableres på en måte som ikke er til sjenanse for tilliggende boliger. Det kan etableres deler av løype tilpasset rullestol på sommerstid.

§5.3 Turdrag

- Eksisterende markdekke skal i hovedsak beholdes, turstien kan tilrettelegges med tilpasset dekke naturbasert toppdekke. Det kan etableres enkle tilretteleggingstiltak, stier, grillplasser innenfor områdene.
- Turdrag 1 går langs bekken fra Gregarsveg til veg 3 og g/s-veg 3a. Videre kan turveg etableres i turdrag 2 og 3 videre til parkeringsplass P1.
- Innenfor Turdrag 4 kan det etableres gang og sykkelveg mot G/s-veg 3, reguleres evt i byggetrinn 3.

§5.4 Nærmiljøanlegg/parkanlegg

Innenfor området kan det etableres nærmiljøanlegg, lekeplass, installasjoner som volleyballbane. Området skal opparbeides med funksjoner som skaper aktivitet og møteplasser. Det kan beplantes og kultiveres som felles parkanlegg. Det skal utarbeides en utomhusplan for området.

§5.5 Friområder

- Friområde 1 er felles for tomt 13-16 i Torsbergåsen vest (C1)
- Friområde 2 er felles for tomt 1-8 i Torsbergåsen (C1)
- Friområde 4 er felles for B1, K6, tomt 16-23 i B2 og 11-15 i B3. Området har funksjon som nærlekeplass for disse tomtene, og det kan etableres sandlek og naturbaserte installasjoner. Sprenging og større terrenginngrep tillates ikke. Vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas.

§6.0 LANDBRUKSOMRÅDER

§6.1 Landbruk/deponi

Innafor området er det tillatt å deponere skrotmasser i byggetrinn 1 og 2. Området skal tildekkes og avsluttes etter bruk, se rekkefølgekrav til byggetrinn 3.

§7.0 HENSYNSSONER

§7.1 Kulturminner

§7.1.1 Hensynssone d, automatisk freda kulturminne (H730_1-3)

Hensynssona omfatter automatisk freda kulturminne. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i området avsatt til bevaring av kulturminne, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene (Telemark fylkeskommune).

§7.1.2 Hensynssone c, bufferareal for automatisk freda kulturminne (H570_1-3)

Hensynssona omfatter bufferareal for automatisk fredete kulturminner. Innenfor sona er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggemateriale, gjøre inngrep i grunnen eller på annen måte foreta varige eller midlertidige inngrep som kan utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner. Hogst og skjøtsel skal foregå i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene (Telemark fylkeskommune).

§7.1.4 Hensynssone c, bufferareal for automatisk freda kulturminne (H570_4)

Området ligger utsatt til mot nytt veganlegg. Vegbygging skal ikke skade kulturminnet. Det skal tas særskilt hensyn til hensynssone inn mot sikringssonen. Det skal dokumenteres hvordan kulturminnet skal ivaretas under anleggsperioden og etter anlegget er ferdigstilt.

§7.2 Naturområder

Innenfor hensynssonen kan det drives skånsom skjøtsel som sikrer det biologiske mangfoldet i området.

§7.3 Frisikt

Terrenget i frisiktsonen skal ikke være høyer enn tilstøtende kjørebane, og sikthindrende vegetasjon eller gjenstander høyere enn 0,5m er ikke tillatt i sikttrekanten.

§8.0 BESTEMMELSESOMRÅDER

§8.1 Anleggsområde

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres midlertidig møteplasser langs veg 2 og midlertidig riggområde i forbindelse med utbygging av veg 2a.

§ 9.0 MELDEPLIKT ETTER KULTURMINNELOVEN

Dersom det under arbeid med anlegget kommer til syne automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stanses og regionaletaten hos Telemark fylkeskommune varsles.

Eiendomskart for eiendom 3817 - 54/102//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		950,00 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6585304,52	Øst	501835,84
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6585275,88	501835,88	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,18			
2	6585294,2	501858,14	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,83			
3	6585327,69	501831,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,51			
4	6585326,93	501829,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,46			
5	6585322,08	501830,16	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,88			
6	6585317,74	501819,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,79			
7	6585288,91	501830,28	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,89			

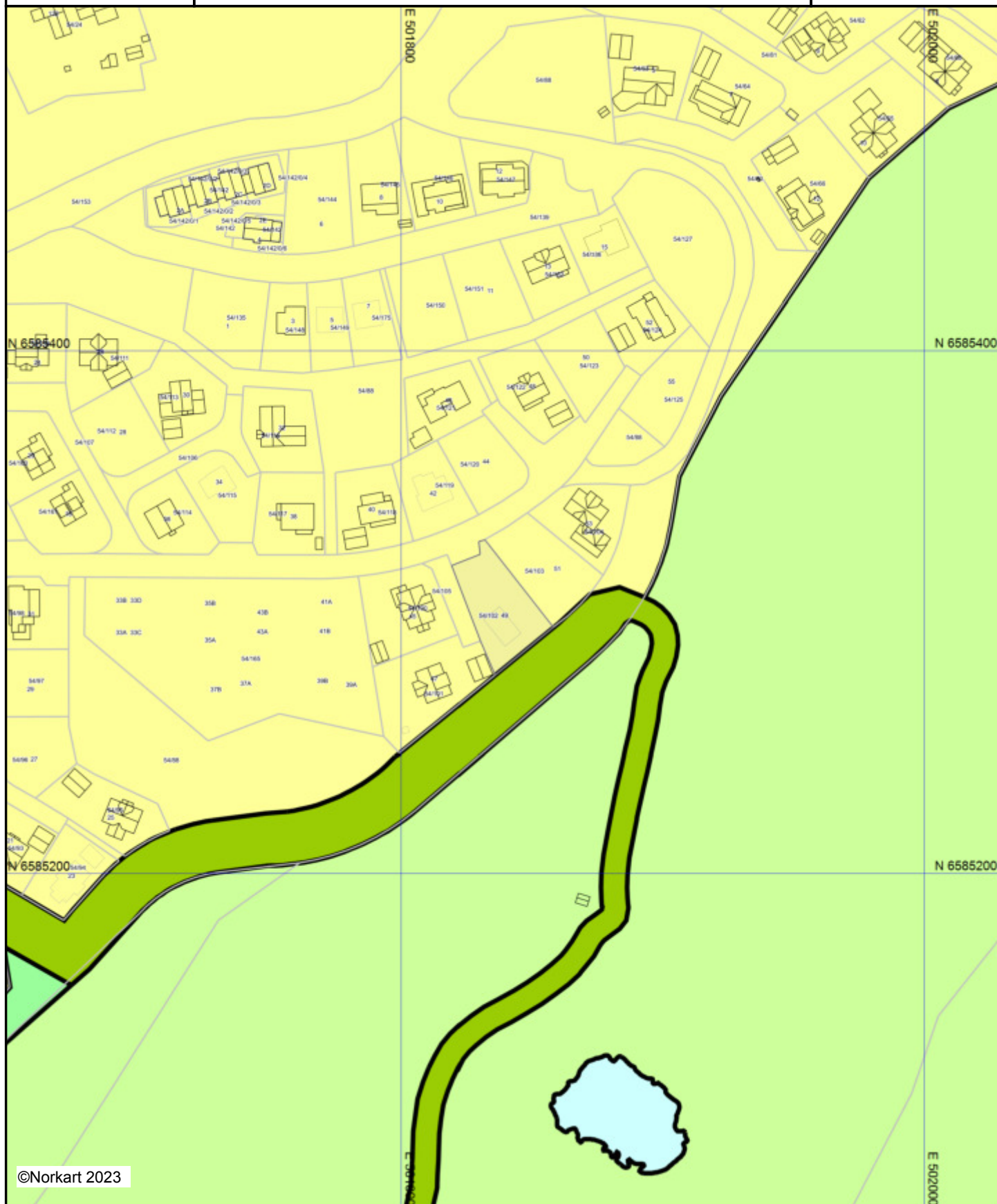


Kommuneplankart

Eiendom: 54/102
Adresse: Nordbølia 49
Utskriftsdato: 19.04.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

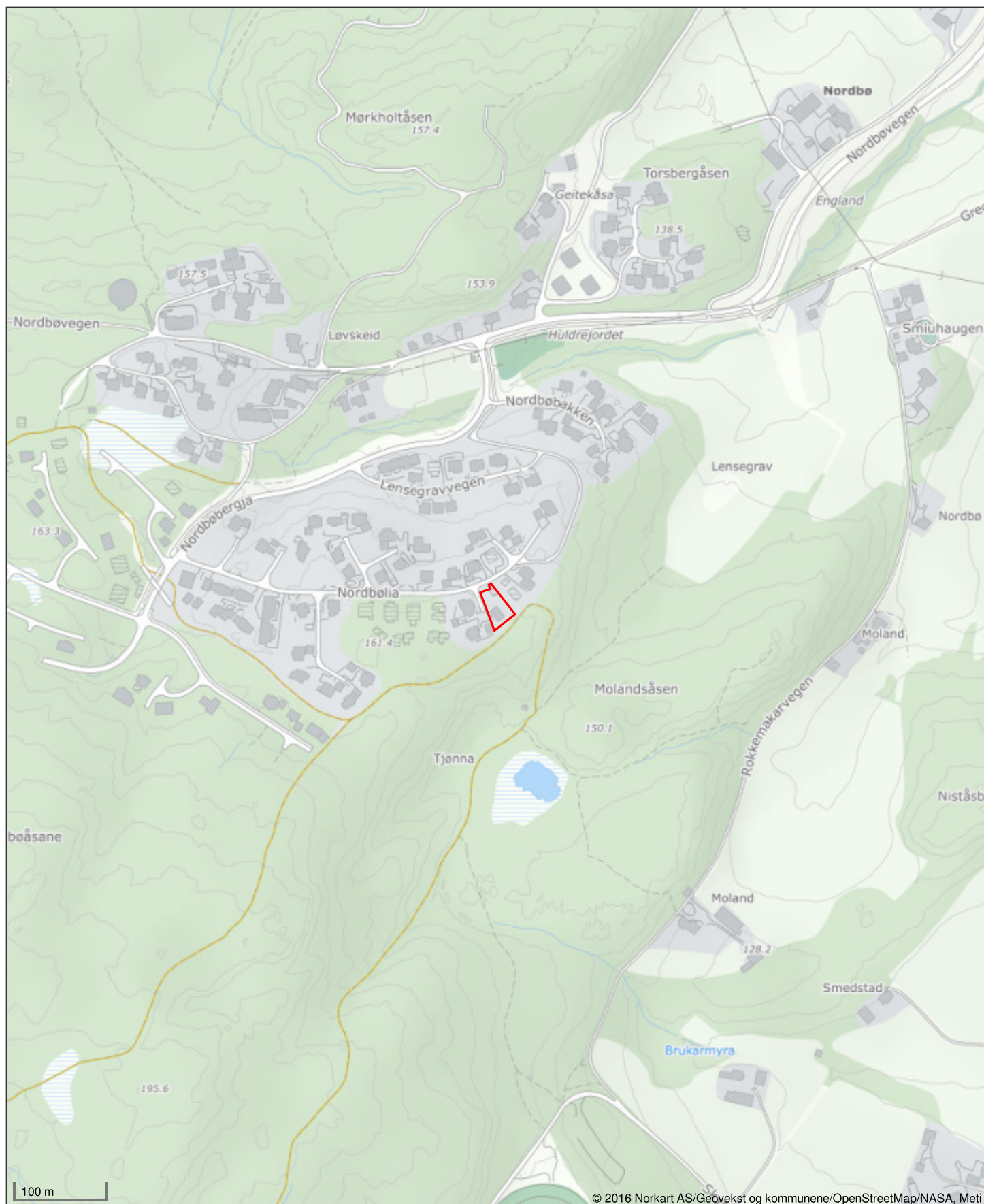
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Turdrag - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

Oversiktskart for eiendom 3817 - 54/102//





Eiendom: 54/102
Adresse: Nordbølia 49
Utskriftsdato: 19.04.2023
Målestokk: 1:1000



94

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12)

	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Barnehage
	Skiløype
	Energianlegg
	Vann- og avløpsanlegg
	Vannforsyningsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Parsellhage
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre ang

	Bru
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Regulert mønereitning
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Leskur/plattformtak
	Kollektivholdeplass
	Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

	Grønnstruktur
	Naturområde
	Turdrag
	Friområde
	Vegetasjonsskjerm
	Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsområde

	Landbruksformål
	Skogbruk
	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Båndleggingsone

Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL2008 §1)

	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og anleggområde
	Bestemmelseområde

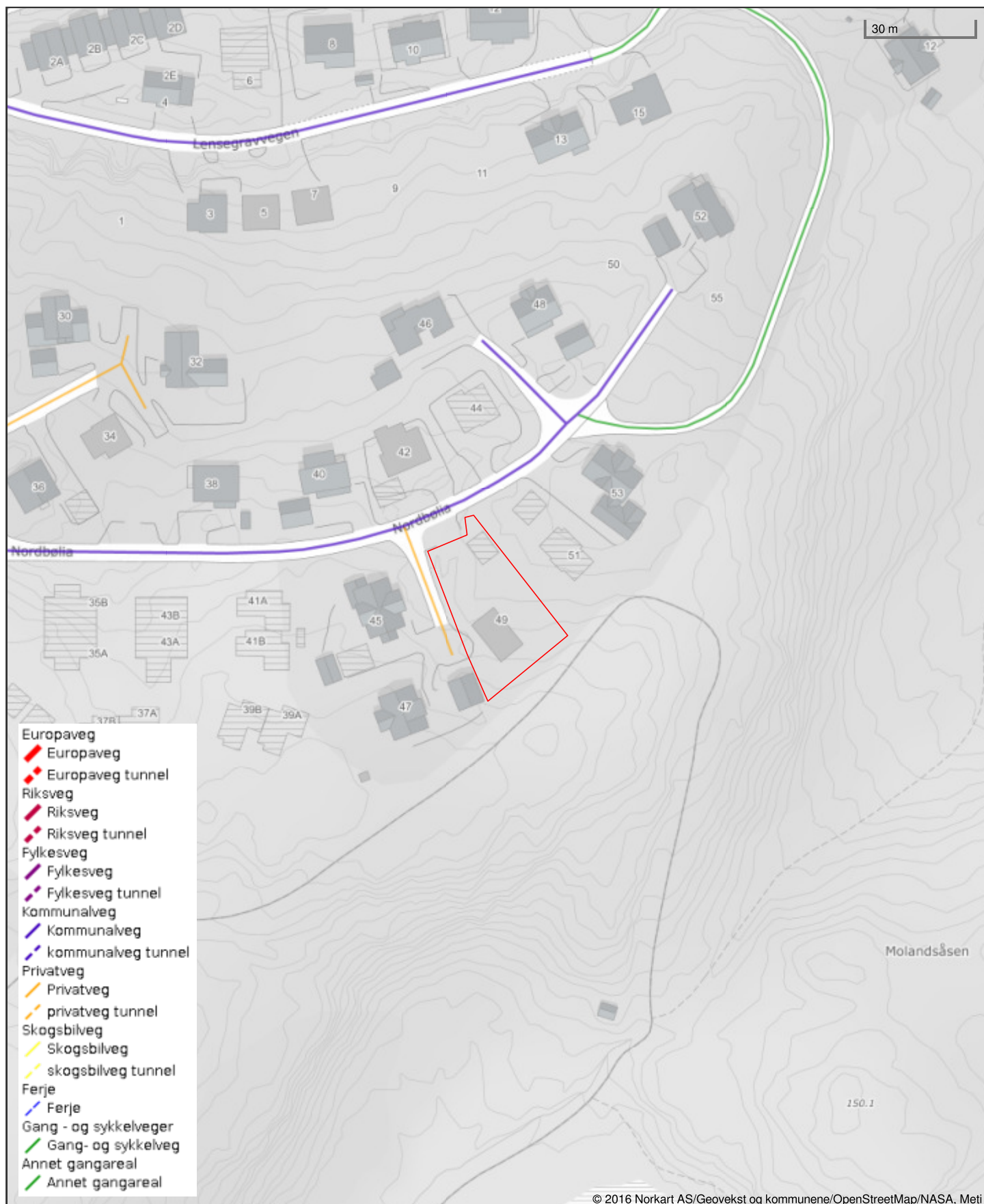
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nærværende
	Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anleggområde
	Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur

Vegstatuskart for eiendom 3817 - 54/102//



Tilstandsrapport

📍 Nordbølia 49, 3803 BØ I TELEMARK

📖 MIDT-TELEMARK kommune

gnr. 54, bnr. 102

Areal (BRA): Garasje 44 m², Enebolig 170 m²



Befaringsdato: 24.04.2023

Rapportdato: 03.05.2023

Oppdragsnr.: 20124-1044

Referansenummer: EZ1493

Autorisert foretak: Aarnes Eigedom AS

Vår ref: 2677



Gyldig rapport
03.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

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

- Landbruk
- Næring
- Bolig
- Skjønn

Oddvard Aarnes har mesterbrev innenfor bygg/tømrer området.



Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppgitt til byggeår 2020 som vil si tilnærmet ny bolig, der TEK 17 er kravene.
Bygningen er oppført med ringmur og plate på mark, for øvrig med isolert bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel.

Boligen har 2 etasjer med et bad/wc i hver etasje og vaskerom i 1 etg., et soverom i 1 etg. og 3 i 2 etg.
Taket har saltaksform og er tekket med dobbeltrum betongtakstein.

Det var ingen adkomst til loftet.

Vinduer og dører har 3 lag isolerglass.

Balansert ventilasjon med anlegg fra Systemair, (rotorveksler med varmegjenvinner)

Det ble registrert fall inn mot ringmuren Boligen er oppgitt til byggeår 2020 som vil si tilnærmet ny bolig, der TEK 17 er kravene.

Terrengmur mangler sikring mot fall.

På eiendommen er det i tillegg oppført en dobbel garasje med avdelt bod/hobbyrom.

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbeltrum betongtakstein

Takrenner/nedløp i plastbelagt stål.
Nedløpene er tilkoblet avløp.

Yttervegger er ført opp i bindingsverk.
Type kledning :
- stående trekledning på 3 av fasadene.
- 8 mm plate på nordre fasade (gavlside).

Vinduer er med 3 lag isolerglass uten luftespalte.
Takvinduer :
- 4 stk på vestre takflate
- 1 stk på østre takflate (over trapperommet)

Ytterdør hovedinngang : Glatt mørk dør med glassfelt isolerglass
Verandadør : ut fra vaskerommet med 3 lag isolerglass
Verandadør : ut fra stue, stor skyvedør med 3 lag isolerglass
2 etg.
Verandadør med 3 lag isolerglass

Altan bygget på søndre side (gavlvegg), båret på stolper til fundamentspunkter i grunnen.
Rekkverkshøyde : 1.05m

INNENDIG

[Gå til side](#)

1 etg.

Gulver : laminat på gulv i stue, kjøkken og soverom, fliser i bad, belegg i vaskerom
vegger : malt plate, våtromsplater i bad og vaskerom

Himling : malt plate

2 etg.

Gulver : laminat på gulvene, fliser i bad
vegger : malte plater, våtromsplater i bad
Himling : malt plate

Det ble registrert litt skrapeskader på overflate (utforing vindu) i stue 2etg.

Boligen har etasjeskille av bjelkelag i tre mellom 1 og 2 etg.
1 etg. Plate på mark

Stålpipen med 1 ildsted tilsluttet
Pipen og ildstedet er iflg eiere montert av fagfolk

Plane dører med tunge dørblad og med pakning i anslaget.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/WC 1 ETG.

Badet har flis på gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger, malt plate i himlingen.
veggmontert wc.
Dusjvegger.
Veggmontert liten innredning med toppmontert servant.

BAD/WC 2 ETG.

Badet har flis på gulv m/varmekabler, våtromsplater på vegger, malt plate i himlingen.
veggmontert wc.
Dusjvegger i glass 1m x 1m
Badekar.
Veggmontert innredning med toppmontert servant.

Vaskerom

Vaskerommet har belegg på gulv, våtromsplater på vegger, malt plate i himlingen.
Dusjsone.
Innredning med nedfelt vaskekum i stål.
Opplegg for vaskemaskin.

På motsatt side av rommet er det tekniske installasjoner :

- varmtvannsbereder
- sentralstøvsuger
- rør i rør skap
- ventilasjonsskap (balansert ventilasjon).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeleverandør : Drømmekjøkken
Gulv : laminat, vegger: malt plate, himling :
malte plater med spotlightbelysning
Kjøkkeninnredning :
- fronter : laminat, skap : folierte, benkeplate :
foliert
- platetopp med sentrert avtrekk i platen,
stekeovn
Integrert :
- oppvaskmaskin
- kjøll/frys

Komfyrvakt : montert i himling over platetopp.
Avtrekk gjennom kullfilter

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert inn balansert ventilasjonsanlegg.
Typebetegnelse : Systemair med roterende
varmegjenvinning.

Det er lagt opp med tilluft til oppholdsrom (stue,
soverom etc) og avtrekk fra rom som bad/wc og
kjøkken.

Luften balanseres via luftespalter mellom dørblad
og terskel til de forskjellige rom i boligen.
Luftfilteret ble byttet samme dag som befaring.

300 l varmtvannsbereder OSO, står plassert i
vaskerom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke sett noen detaljer på hvordan
dreneringen er utført, men i tilfeller med plate
på mark med drenerende masser er det
nødvendigvis ikke lagt ned egne drenerør.

Det er anlagt en stor (lang) natursteinsmur som
skille mellom plenarealer på oversiden og gruset
veg på nedsiden.

Muren har en høyde på rundt 1.4m i det høyeste
området.

Tomten har ligger i et nordvestlig svakt skrående
terreng.

Vann og avløp er tilkoblet offentlig nett.
Vannledninger i plast.
Avløpsrør i plast.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	44	0	44
Sum	44	0	44
Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	81	81	0
Etasje	89	83	6
Sum	170	164	6

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Garasje

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

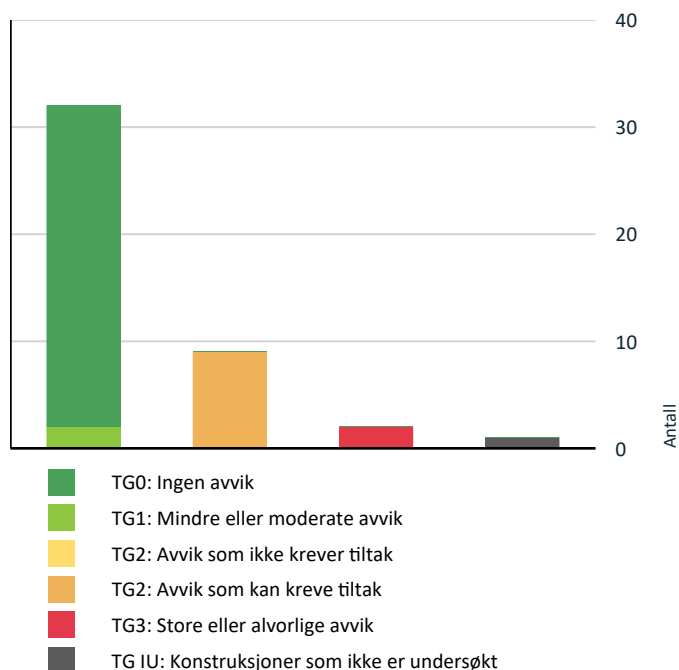
Enebolig

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

[Gå til side](#)

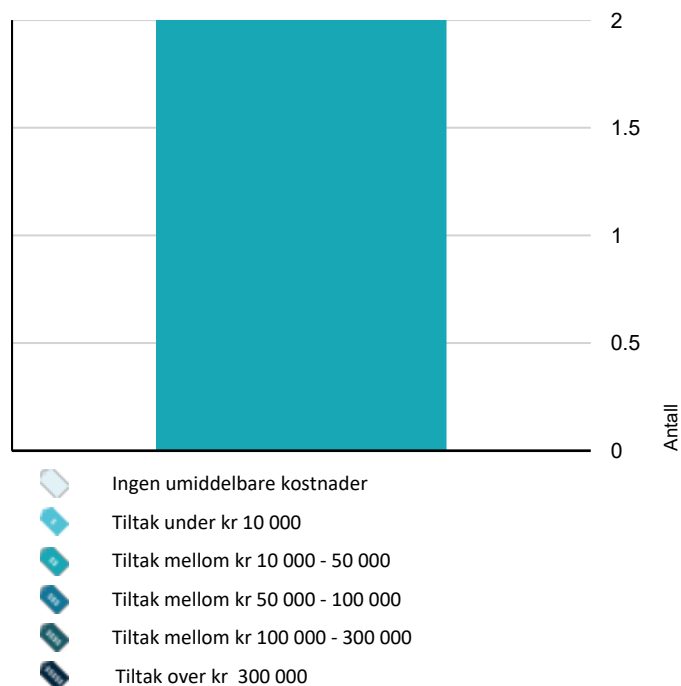
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Kjøper må lese rapporten grundig

Fuktsøk og målinger er utført med Protimeter MMS 2

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Krav til terrengmur :

- høyde over 3 m skal ha rekkverk
- høyde under 3 m kan ha annen sikring enn rekkverk.

Det er krav til sikring mot fall fra muren.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.

Det er fall inn mot grunnmur stedvis rundt. Når det er fall inn mot ringmur så utløses TG 3 automatisk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Forholdet gjelder lekkasjevann generelt for resten av rommet :
- det ble registrert litt fall inn mot dørterskel ca. 3 mm i sone samt et lite motfall

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

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrommet er bygget av Bø Maling AS med sine fagfolk, men uavhengig kontroll er ikke utført.

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

Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Vegghengt wc montert, det ble ikke registrert drenshull i nedre del av den flislagte innkassingen.

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

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrommet er utført av fagfolk, men uavhengig kontroll er ikke utført.

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

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

Et dusjarmatur er montert nært en foliert benkeplate samt nærhet til vindu og dør med belistning.

Disse overflater nær dusjsonen er ikke fuktbestandige materialer.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrommet er bygget av Bø Maling AS med sine fagfolk, men uavhengig kontroll er ikke utført.

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

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Avtrekket fungerer iflg. eiere helt fint.

TG 2 utløses av programmet grunnet løsning med kullfilter.

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

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det finnes egen kursliste inne i skapet, men selve rørkursene er ikke fysisk merket.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ved befaring ikke registrert muligheter for staking av anlegget via en stakeluke.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2020

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Tilnærmet ny bolig

UTVENDIG

Taktekking

TG 0

Taket er tekket med dobbeltkrum betongtakstein

Nedløp og beslag

TG 0

Takrenner/nedløp i plastbelagt stål.
Nedløpene er tilkoblet avløp.

Veggkonstruksjon

TG 0

Yttervegger er ført opp i bindingsverk.
Type kledning :
- stående trekledning på 3 av fasadene.
- 8 mm plate på nordre fasade (gavlside).

Takkonstruksjon/Loft

TG 1U

Selve konstruksjonen er ikke sett ved befaring, det er ingen luker eller andre muligheter for å se denne uten å åpne konstruksjoner.

Avkrysning under baserer seg på observasjoner fra 2 etg. og under forutsetning at tekniske løsninger er utført ihht til prosjekteringen der løsningen oppfyller kravene i gjeldende byggeforskrifter.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 0

Vinduer er med 3 lag isolerglass uten luftespalte.

Takvinduer :

- 4 stk på vestre takflate
- 1 stk på østre takflate (over trapperommet)

Dører

TG 0

Ytterdør hovedinngang : Glatt mørk dør med glassfelt isolerglass

Verandadør : ut fra vaskerommet med 3 lag isolerglass

Verandadør : ut fra stue, stor skyvedør med 3 lag isolerglass
2 etg.

Verandadør med 3 lag isolerglass

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 0

Altan bygget på søndre side (gavlvegg), båret på stolper til fundamentspunkter i grunnen.

Rekkverkshøyde : 1.05m



Altan på søndre side av bygget

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

1 etg.
Gulver : laminat på gulv i stue, kjøkken og soverom, fliser i bad, belegg i vaskerom
vegger : malt plate, våtromsplater i bad og vaskerom
Himling : malt plate
2 etg.
Gulver : laminat på gulvene, fliser i bad
vegger : malte plater, våtromsplater i bad
Himling : malt plate

Det ble registrert litt skrapeskader på overflate (utforing vindu) i stue 2etg.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 0

Boligen har etasjeskille av bjelkelag i tre mellom 1 og 2 etg.
1 etg. Plate på mark

Radon

TG 0

Bygget er oppført et TEK 17 med krav til radonsperre og være tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i grunnen under bygningen som kan aktiveres om radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³.

Bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhetgrad iflg. kart over radon i Norge.

Det foreligger ferdigattest som skal være en bekreftelse på at kravene i TEK 17 er ivaretatt.

TG 0 er gitt på bakgrunn av at det foreligger ferdigattest.

Pipe og ildsted

TG 0

Stålpipes med 1 ildsted tilsluttet
Pipen og ildstedet er iflg eiere montert av fagfolk

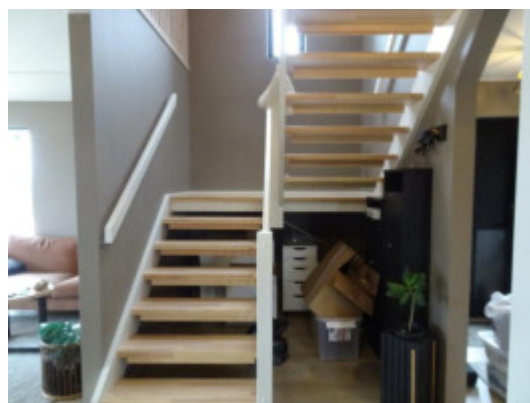


Ildsted tilsluttet stålpipen

Innvendige trapper

TG 0

Trapp fra 1 til 2 etg. : tretrapp med repos.
Trappeløpsbredde : 100 cm. åpning mellom trinn 9,5cm.
Rekkverkshøyde : 90 cm. åpninger i rekkverk: 9 cm.
Trappen har håndløper i trappeløpet.



Trapp mellom 1 og 2 etg. med repos

Innvendige dører

TG 0

Plane dører med tunge dørblad og med pakning i anslaget.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/WC

Generell

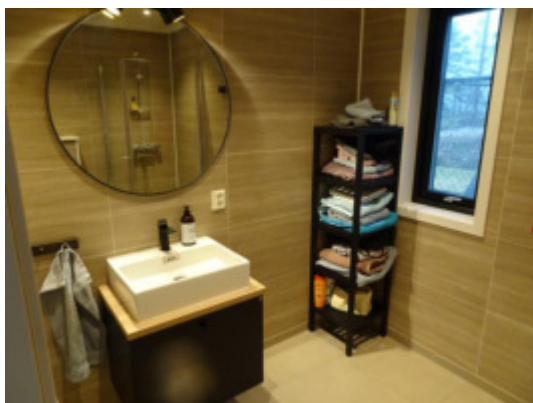
BAD/WC 1 ETG.

Badet har flis på gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger, malt plate i himlingen.

veggmontert wc.

Dusjvegger.

Veggmontert liten innredning med toppmontert servant.



veggmontert baderomsinnredning i bad 1 etg.



dusjvegger, veggmontert wc

Overflater vegger og himling

TG 0

Vegger : våtromplater

Himling : malt plate

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv

Det er 2 benevnelser som vurderes med hensyn til fallforholdene :

1. bruksvann i dusjsonen
2. lekkasjevann generelt for resten av rommet.

Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Forholdet gjelder lekkasjevann generelt for resten av rommet :

- det ble registrert litt fall inn mot dørterskel ca. 3 mm i sone samt et lite motfall

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med dette avviket da det er flislagt oppkant rundt hele frem til døråpning.

Det anbefales å fuge / tette mellom underkant dørlist og flis.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk, smøremembran, membranmansjett sees korrekt plassert under klemringen i sluket.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrommet er bygget av Bø Maling AS med sine fagfolk, men uavhengig kontroll er ikke utført.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sjekk med utførende firma (Bø Maling AS) hvilken dokumentasjon som eventuelt foreligger.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Vegghengt innredning med toppmontert heldekkende servant.

Veggmontert wc.

Avskjermet dusjsone med glassvegger 87cm + 87cm utv.målt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Vegghengt wc montert, det ble ikke registrert drenshull i nedre del av den flislagte innkassingen.

Tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Det anbefales kontakt med rørlegger for etablering av et drenshull, evt få montert en føler/sensor forriglet slik at vannet stenges av ved lekkasje.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 0

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra rommet, tilluft via luftespalte under dørbblad.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det ble tatt ut et rundt hull på 73mm i vegg mot bad/wc for kontroll av fuktforhold.

Det ble ikke registrert fukt.

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



hulltaking tatt på motsatt side av veggmontert wc. Ingen negative utslag

ETASJE > BAD /WC

Generell

BAD/WC 2 ETG.

Badet har flis på gulv m/varmekabler, våtromsplater på vegger, malt plate i himlingen.

veggmontert wc.

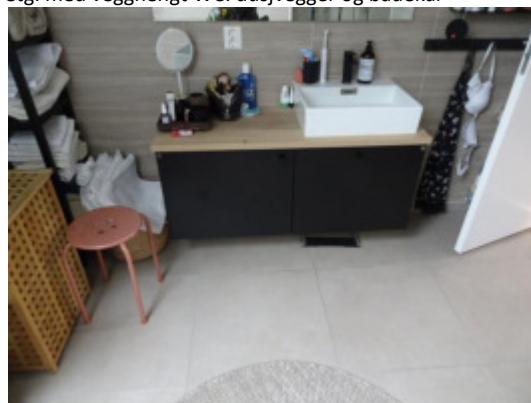
Dusjvegger i glass 1m x 1m

Badekar.

Veggmontert innredning med toppmontert servant.



Bad 2 etg. med vegghengt WC, dusjvegger og badekar



Vegghengt baderomsinnredning

Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger : våtromplater.

Himling : malt plate.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 0

Gulvet er flislagt med ca. 60mm flislagt oppkant på vegg og 17mm ved dørterskel.
Dusjsonen er nedsenket med 14mm fall innvendig. Min krav er 1:100.
Dusjsonen er på dette badet 1m så kravet vil være min 10mm. Krav oppfylt.

Fallforholdene vurderes etter TEK 17

Det er 2 benevnelser som vurderes med hensyn til fallforholdene :

1. bruksvann i dusjsonen
2. lekkasjevann generelt for resten av rommet.

Det er målt 35 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk, smøremembran, membranmansjett sees korrekt plassert under klemringen i sluket

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrommet er utført av fagfolk, men uavhengig kontroll er ikke utført.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sjekk med utførende firma hvilken dokumentasjon som eventuelt foreligger

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Vegghengt foliert innredning med toppmontert servant og speil over.

WC : veggmontert

dusj sone : avskjermet med 1 fast glassvegg og en glassdør 1m x 1m
badekar

Ventilasjon

TG 0

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra rommet, tilluft via luftespalte under dørblad.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

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

Det ble ikke registrert fukt.

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

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har belegg på gulv, våtromsplater på vegger, malt plate i himlingen.

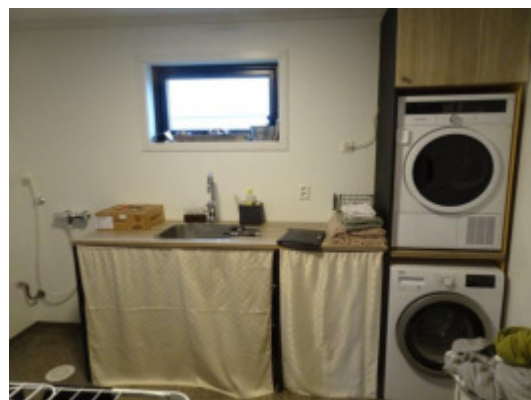
Dusjsone.

Innredning med nedfelt vaskekum i stål.

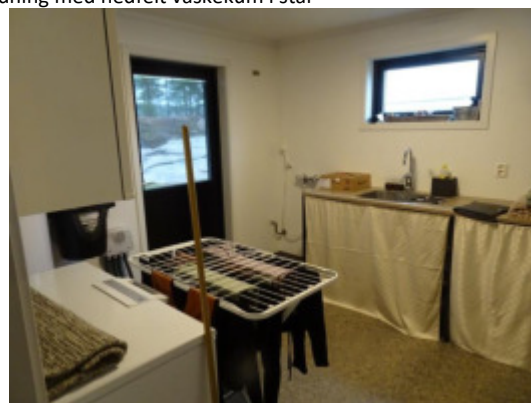
Opplegg for vaskemaskin.

På motsatt side av rommet er det tekniske installasjoner :

- varmtvannsbereder
- sentralstøvsuger
- rør i rør skap
- ventilasjonsskap (balansert ventilasjon).



Innredning med nedfelt vaskekum i stål



Vaskerommet har direkte adkomst ut

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger : våtromsplater
Himling : malt plate

Det er montert et dusjarmatur ved siden av innredningen med nærhet til denne samt vindu og dør i samme området.

Det ble påbegynt hulltaking i vegg mot bad/wc. (6mm senterbor) som ble tettet med Tech 7, da det isteden ble valgt å ta hullet fra naborommet (gangside). Punktet som ble tettet med Tech 7 ligger ikke i vaskerommets våtsone. Om det senere ønskes å ha enda et kontrollpunkt mot naborommet kan hulltakingen fullføres.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Et dusjarmatur er montert nært en foliert benkeplate samt nærhet til vindu og dør med belistning.
- Disse overflater nær dusjsone er ikke fuktbestandige materialer.

Tiltak

- Andre tiltak:

Dusjen er, slik den er montert i rommet, ikke tenkt for normal dusjing men trolig for vask/dusj av kjæledyr, barn, annet.

Dusjing må utføres med forsiktighet.

Det anbefales imidlertid å foreta lokal beskyttelse mot nevnte områder, særlig innredningen.

Overflater Gulv

TG 0

Det er 2 benevnelser som vurderes med hensyn til fallforholdene :

1. bruksvann i dusjsone
2. lekkasjevann generelt for resten av rommet.

Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Belegget har oppkant på vegg.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Membran/tettesjikt er vinylbelegget.

Sluk er i plast

Vinylbelegget er korrekt plassert under klemringen til sluket.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Våtrommet er bygget av Bø Maling AS med sine fagfolk, men uavhengig kontroll er ikke utført.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sjekk med utførende firma (Bø Maling AS) hvilken dokumentasjon som eventuelt foreligger.

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Innredning med nedfelt vaskekum i stål.

Dusjarmatur i hjørne.

Ventilasjon

TG 0

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra rommet, tiluft via luftespalte under dørblad.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

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

Det ble ikke registrert fukt.

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

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

Kjøkkeleverandør : Drømmekjøkken

Gulv : laminat, vegger: malt plate, himling : malte plater med spotlightbelysning

Kjøkkeninnredning :

- fronter : laminat, skap : folierte, benkeplate : foliert
- platetopp med sentrert avtrekk i platen, stekeovn

Integrert :

- oppvaskmaskin
- kjøll/frys

Komfyrvakt : montert i himling over platetopp.



Kjøkkeninnredning



kjøkkeinnredning

Avtrekk

TG 2

Avtrekk gjennom kullfilter

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Avtrekket fungerer iflg. eiere helt fint.

TG 2 utløses av programmet grunnet løsning med kullfilter.

Ingen tiltak nødvendig

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrørene i boligen er lagt opp som et "Rør i rør" anlegg.

Hovedvannledningen er i plast og med tilgjengelig stoppekran, stoppekranen må merkes.

Vanntrykk : moderat.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det finnes egen kursliste inne i skapet, men selve rørkursene er ikke fysisk merket.

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Merke rørkursene direkte på hvert rør.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrørene er i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ved befaring ikke registrert muligheter for staking av anlegget via en stakeluke.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Om det er mulighet for etablering av stakeluke anbefales det.

Ventilasjon

TG 0

Det er montert inn balansert ventilasjonsanlegg.

Typebetegnelse : Systemair med roterende varmegjenvinning.

Det er lagt opp med tilluft til oppholdsrom (stue, soverom etc) og avtrekk fra rom som bad/wc og kjøkken.

Luften balanseres via luftespalter mellom dørblad og terskel til de forskjellige rom i boligen.

Luftfilteret ble byttet samme dag som befaring.

Varmtvannstank

TG 0

300 l varmtvannsbereder OSO, står plassert i vaskerom.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 0

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

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

Alder : fra byggeåret
Sikringer : automatsikringer, 15A kurser
Anlegg : skjult anlegg
Hovedsikring : 40 A
Sikringsskapet står plassert i vaskerom
El-billader er innmontert i garasje

Info fra eier (egenerklæringen)

Det var kontroll av anlegget i 2022, feil utbedret. Var en stikkontakt som ble byttet og to deksel i sikringsboks inne og ute som ble påsatt.

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

Branntekniske forhold

TG 0

Det er montert røykvarsler i flere rom i hver etasje
Brannslukkeapparatet står i vaskerommet

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Info fra eier :
Grunnen består av oppfylte masser (pukk) på fjellgrunn

Drenering

TG 0

Det er ikke sett noen detaljer på hvordan dreneringen er utført, men i tilfeller med plate på mark med drenerende masser er det nødvendigvis ikke lagt ned egne drenerør.

Grunnmur og fundamenter

TG 0

Ringmurselementer.

Det er lite å se til disse, men ut fra befaringen ble det ikke registrert noen avvik på det som var mulig å se.

Forstøtningsmurer

TG 3

Det er anlagt en stor (lang) natursteinsmur som skille mellom plenarealer på oversiden og gruset veg på nedsiden.
Muren har en høyde på rundt 1.4m i det høyeste området.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Krav til terrengmurer :

- høyde over 3 m skal ha rekkverk
- høyde under 3 m kan ha annen sikring enn rekkverk.

Det er krav til sikring mot fall fra muren.

Tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk eller annen type sikring langs muren må arrangeres for å tilfredsstille kravene i TEK 17.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 3

Tomten har ligger i et nordvestlig svakt skrående terreng.
Det er anlagt en terrengmur for terrassering slik at planet med plenarealer rundt boligen blir forholdsvis plant.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Det er fall inn mot grunnmur stedvis rundt.

Når det er fall inn mot ringmur så utløses TG 3 automatisk.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det skal etableres fall fra ringmur, det anbefales 2 % fall 3 m ut fra grunnmuren, dvs. 2cm pr. m. total 6cm på 3m der det er mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 0

Vann og avløp er tilkoblet offentlig nett.

Vannledninger i plast.

Avløpsrør i plast.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje, lager/hobby

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeår oppgitt av eier

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Beskrivelse

Byggeår : 2021

Dobbel garasje med avdelt bodrom/hobbyrom som er isolert og med isolerglass, el-panelovn til vegg.

Fundamentering : ringmur og støpt plate på mark

Gulv : støpt plate på mark

Konstruksjon : bindingsverk, uisolert i garasjedelen, isolerte i bod/hobbyrom, utvendig kledd med stående trekledning

Tak : taket har saltaksform, fabrikkfremstilte W takstoler, platet undertak, tekket med takstein
takrenner.

Loft : loftstrapp montert, platet midtsone for lettere lagring

Port, dører : 2 alu leddporter med el-åpner, en persondør til bod/hobbyrom
strøm : innlagt

Tilstand :

- betonggulvet ser greit ut, men har vært forsøkt reparert grunnet litt feil helning

Nils Tore Halleråker informerte om at dette vil bli rettet opp før salg

- ytterkledningen er bra, men litt svertesopp sees

Helhetsvurdering

TG 1

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	44	0	44		Garasje , Lagerrom/hobby
Sum	44	0	44		

Kommentar

Eget lager/hobbyrom (isolert) med nto. romareal på 11,25m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Avvik byggetegninger :
Dør og vindu har byttet plass i søndre fasade.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	81	81	0	Entré , Gangsone, Bad /WC, Trapperom , Vaskerom , Soverom , Stue , Spisestue , Kjøkken	
Etasje	89	83	6	Trapperom , Gang , Bad/wc, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue	Garderobe
Sum	170	164	6		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er krysset av nei for håndtverkstjenester siste 5 år, da det her tenkes på arbeider som utføres etter at boligen er ferdigstilt. Det gjelder f.eks. div reparasjonsarbeider, tilbygg, modernisering, el-installasjoner etc.

Bod på tegning i 2 etg. er ikke bygget arealet er lagt til stuen.

Eier Nils Tore Halleråker informerte om at dette er godkjent av kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2023	Oddvard Aarnes	Takstingeniør
	Nils Tore Halleråker	Kunde
	Solveig Nymoene	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3817 MIDT-TELEMARK	54	102		0	950 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordbølia 49

Hjemmelshaver

Halleråker Nils Tore, Nymoene Solveig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nordbøåsen byggefelt ca. 3 km fra Bø sentrum

Adkomstvei

Det er asfaltert offentlig adkomstveg frem til eiendommen

Tilknytning vann

Offentlig tilkoblet

Tilknytning avløp

Offentlig tilkoblet

Regulering

Reguleringsplan :

Planidentifikasjon : 02_41_2016

Planstatus : Endelig vedtatt arealplan

Plannavn : Nordbøåsen boligområde

Planbestemmelse : Med bestemmelser som egen tekst

Ikraftredelsesdato : 15.06.2015

Lovreferanse : PBL 2008

Om tomten

Tomten ligger i et nordvestlig svakt skrånende terreng.

Det er anlagt en terrengmur for terrassering slik at planet med plenarealer rundt boligen blir forholdsvis plant.

På nedsiden av terrengmuren ligger garasjen med gruset areal rundt.

Adkomstveg/parkering er gruset med kjøreveg opp til inngangspartiet, gruset toppdekke.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboken sett på skjerm.

Ingen forhold av betydning for denne rapport

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

680 000

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Meglerpakken inneholder normalt bl.a. tegninger, reg.plan, kommunal informasjon, ferdigattest / midlertidig brukstillatelse			Gjennomgått	0	Nei
Elektrisk Samsvarserklæring		sett på skjerm, gjelder nyinnstallasjon av nytt bygg	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EZ1493>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Skien	
Oppdragsnr.	
82230063	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nils Tore Halleråker	Solveig Nymoen

Gateadresse	
Nordbølia 49	
Poststed	Postnr
Bø i telemark	3803

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

V/ Ola Nymoen

Arbeid utført av

Fargerike Bø

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nybygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt skeivt i garasje, som er utbedret høsten 2022

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

V/ Emil Delic

Arbeid utført av

Bø Innstallasjon

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll i 2022, feil utbedret. Var en stikkontakt som ble byttet og to deksel i sikringsboks inne og ute som ble påsatt.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En lader i garasje

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

V/snekker

Arbeid utført av

TVB Bolig

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

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nabotomt er solgt og det skal bygges der.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Regner med dette ble gjort ved tomteutvikling

21.1 Radonmåling

År

2018

Verdi

Vet ikke

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Tore Halleråker	92b52388b981a3b4d2ae14 081d296a714bb21e55	19.04.2023 11:36:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Nymoen	7fb5beff58cd7ce98a88af4f 613fd05ace25aab8	20.04.2023 15:39:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 82230063

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



JØRGEN EILEV THORKILDSEN | Eiendomsmegler | 97 17 56 64 | jt@sormegleren.no

Sørmeqleren Telemark AS avd. Skien | Cappelens gate 10, 3722 Skien | 35 51 01 00 | <https://sormegleren.no/avdeling/skien/>