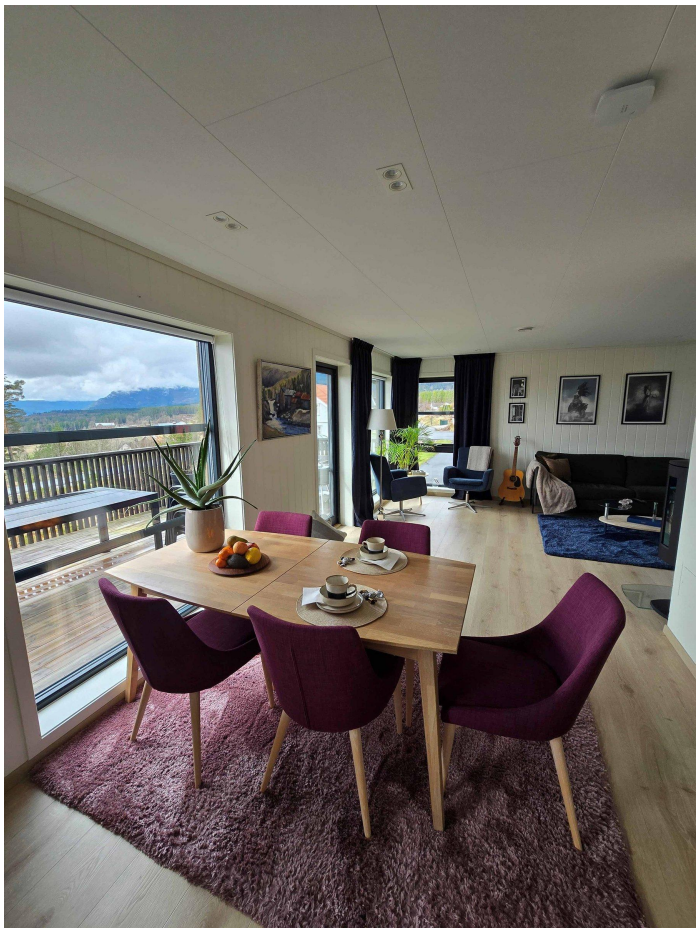
Stugumoen 20, 3804 BØ I TELEMARK



PROPR.NO

Selger
Lars Sæther
90092416

Prisantydning
3 290 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4020 Gnr. 9 Bnr. 548 Snr. 4

Pen og nyere 3-roms leilighet med god utsikt og solrik beliggenhet.

PRISANTYDNING
kr 3 290 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 1 400 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 16 676 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
82kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
2 719kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2022





Stuen er åpen med plass til både sofagruppe og spisebord. Peis gir en god varme på kalde dager.

Boligen fremstår som en lekker 3-roms leilighet fra 2022 med pene overflater og god planløsning. Boligen har store vindusflater og utsikt mot Bø sentrum, Bryggefjell og Lifjell.

Fra hjørnet i leiligheten finnes det store vindusflater med god utsikt til Bryggefjell og Lifjell.



TV kan plasseres i slisse med god avstand til sofa. Downlights i stuedelen.



Sentralt i rommet er det plassert en vedovn fa Jøtul type F373 Advance.



Downlights over spisebord



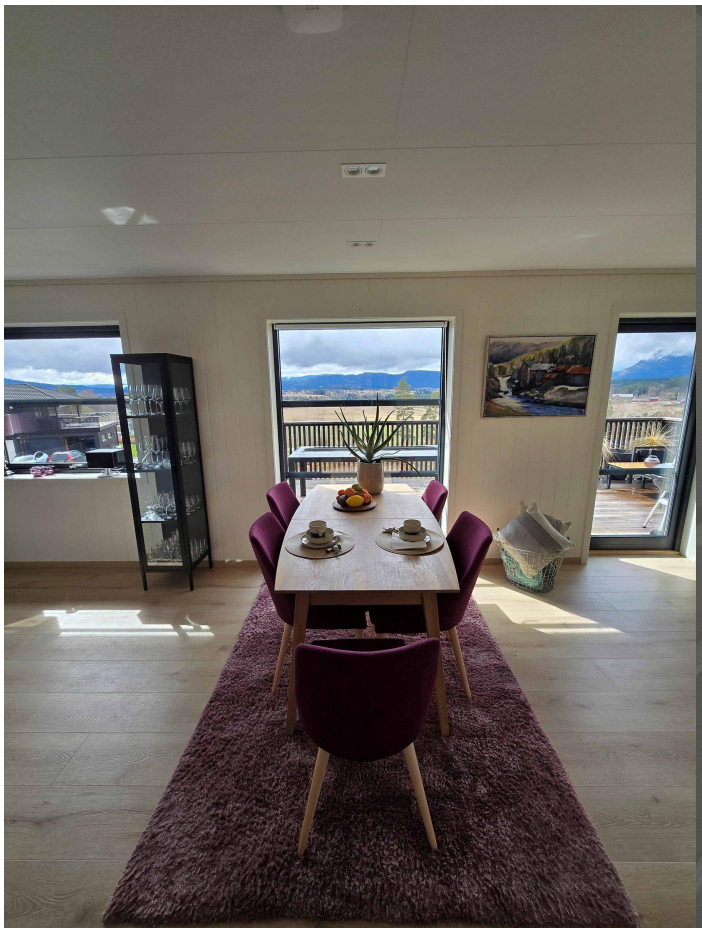
Kjøkkendelen har en pen, takhøy innredning over vask med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Karusell hjørneskap med god oppbevaring.



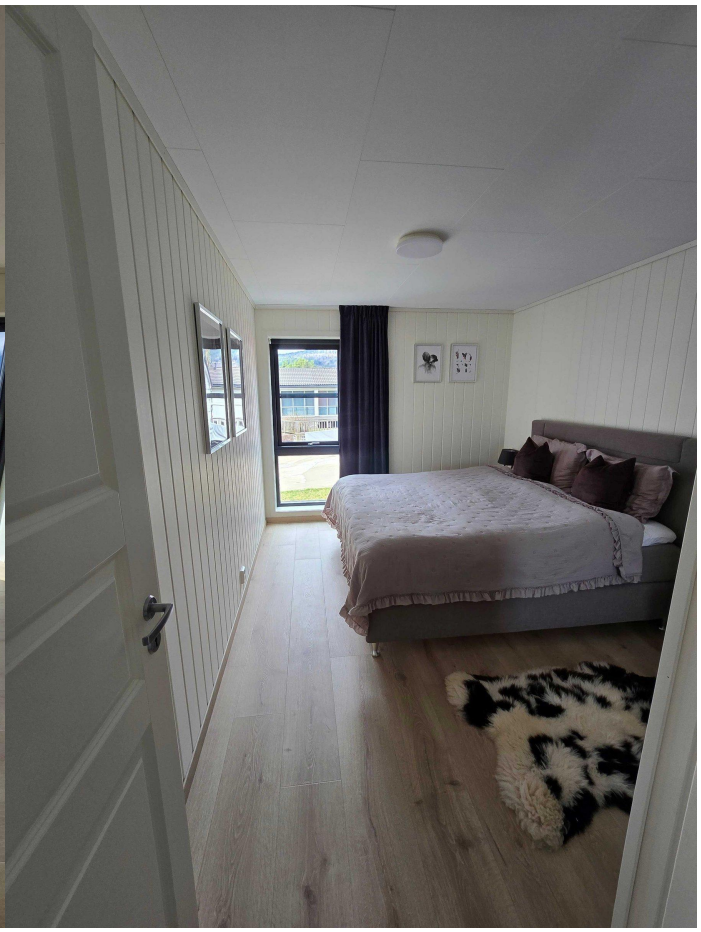
Kjøkkendelen har en pen, takhøy innredning over vask med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Karusell hjørneskap med god oppbevaring.



Oppgraderte Electrolux produkter og Røroshetta Pyramide sense med innebygget komfyrvakt. Led stripe integrert i overskap, gir ett godt lys.



Spisestue området med store vinduer og utsikt mot Bø sentrum og Bryggefjell.



Soverom 1. med god plass og åpnings bart vindu helt ned.



Skyvedørsgarderobe med god plass og integrert speil.





Soverom 2. med plass til 150x200 seng og garderobe skap.



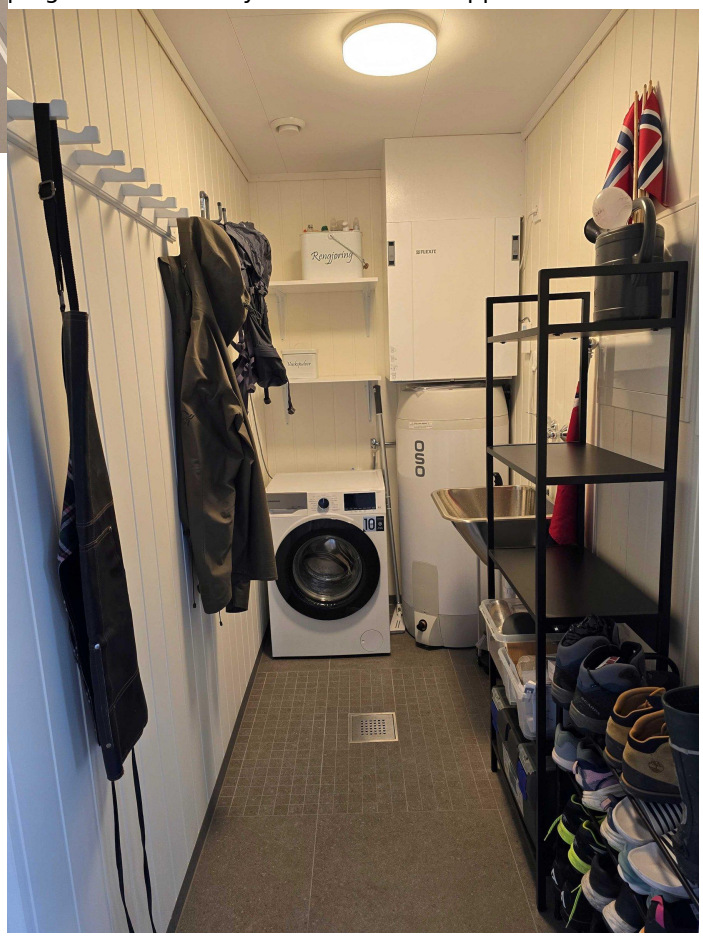
Lyst og romslig bad med fliser og Fibo Trespo baderomsplater på vegg. Downlights i taket.



Lyst og romslig bad med fliser og Fibo Trespo baderomsplater på vegg. Downlights i taket.



Dusj hjørne 90x90, integrert lys i speil. Varmekabler på gulv med WiFi styrt termostat via app.



Innvendig bod og teknisk rom.



Innvendig bod og teknisk rom.



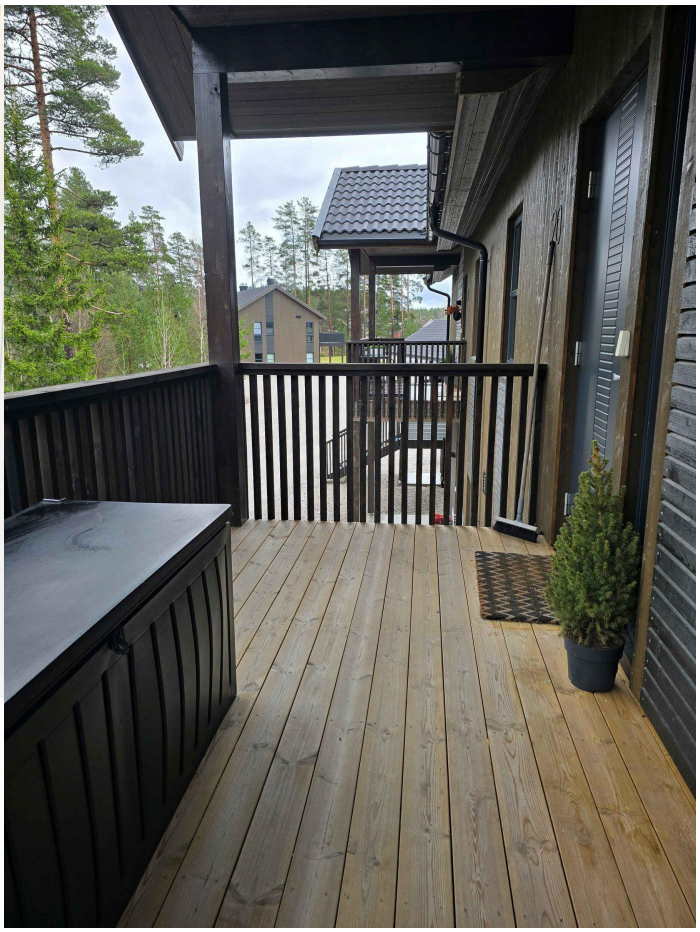
Gjennomgående leilighet med lysinnslipp fra store vinduer.



Flislagt gang med WiFi styrt termostat.



Flislagt gang med WiFi styrt termostat.



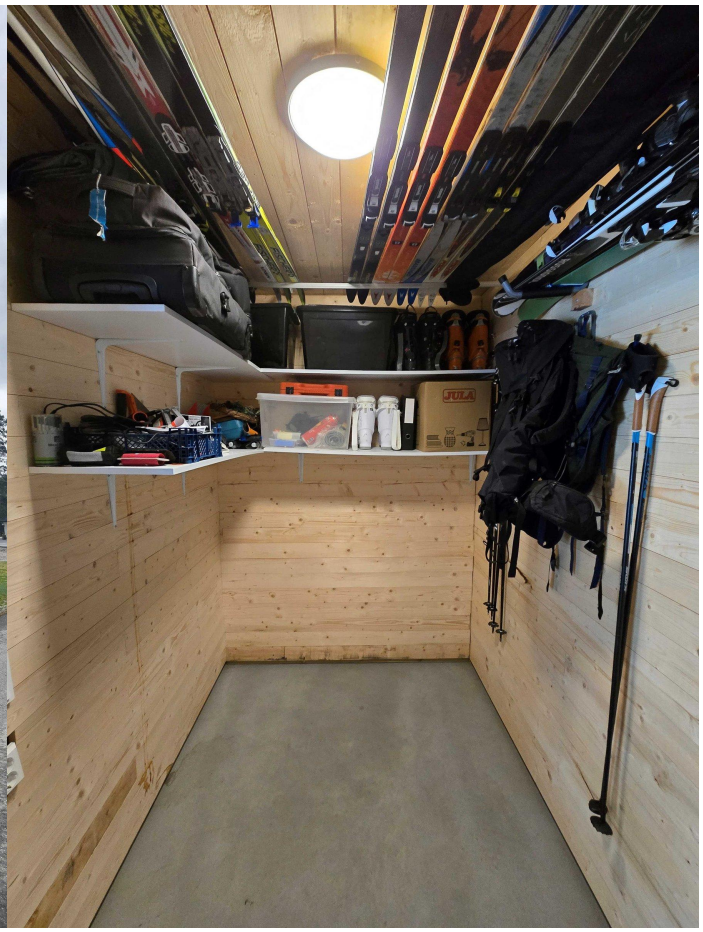
Adkomst leilighet fra gårdsplassen. Terrassen er på 6m² og har god plass til putekasse.



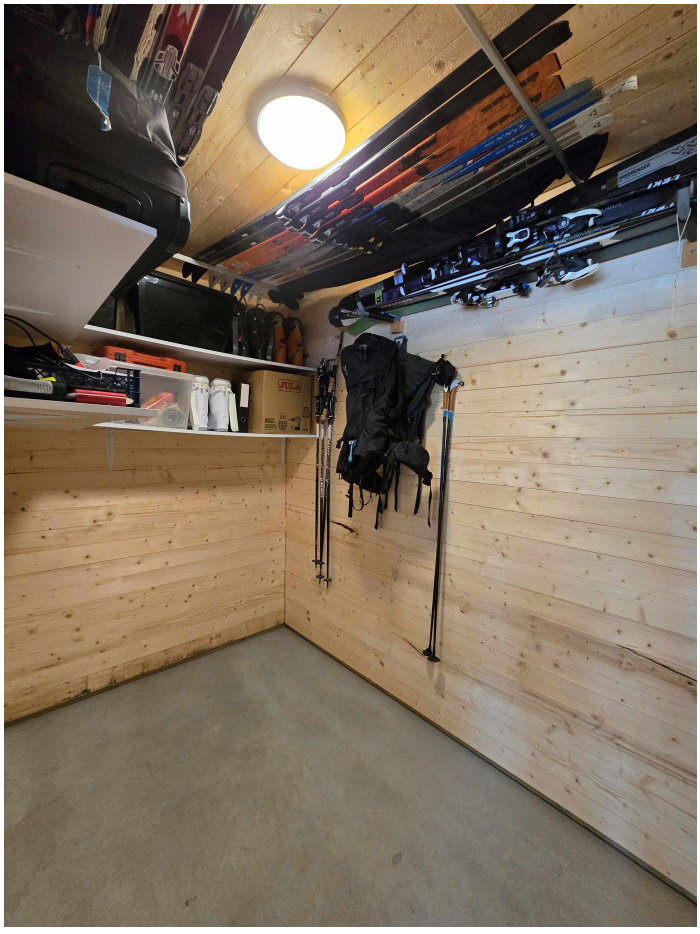
Boligen ligger fint til i 2. etasje, tilknyttet Stugumoen Nord Øst Sameie.



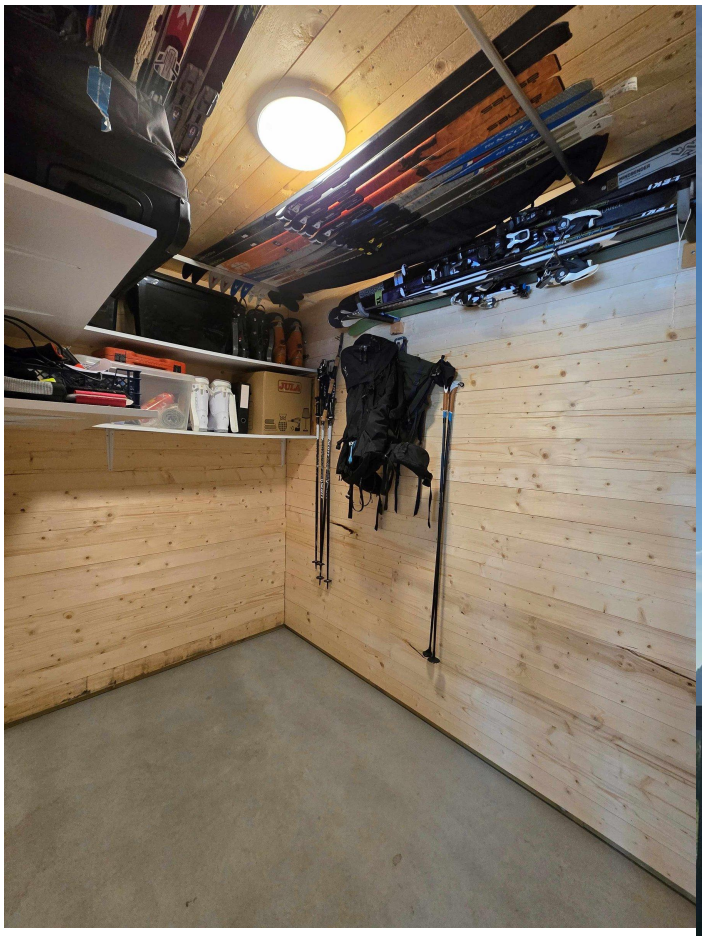
Boligen ligger fint til i 2. etasje, tilknyttet Stugumoen Nord Øst Sameie.



Utvendig bod på 5m² i carport anlegg. Boden er isolert for sikker oppbevaring.



Bod har god hylleplass med ski plassert i taket.

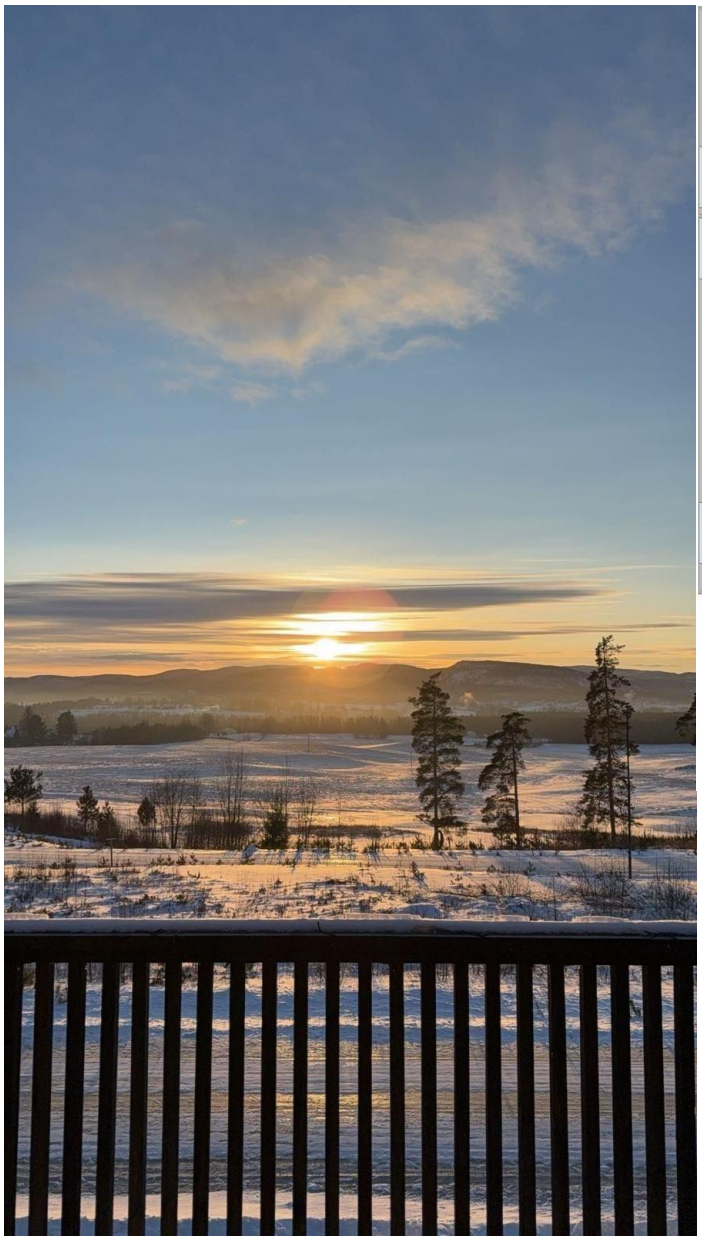


Bod har god hylleplass med ski plassert i taket.



Terrassen ligger sørvendt med god solforhold fra morgen til kveld. Med sine 20m² er det god plass til lounge og spisedel.







Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til med god utsikt mot Bø sentrum, Bryggefjell og Lifjell. Det er ett barnevennlig område med lekeplass og lett tilgang på friluftsområde. Gangavstand til Bø Sommerland og klatreparken Høyt & Lavt

Om boligen

Pen og lettstelt leilighet i flermannsbolig fra desember 2022. Leiligheten har god utsikt mot sentrum, Bryggefjell og Lifjell. Solrik beliggenhet med 20m² stor terrasse, plass til lounge og spise del. Egen parkering i carport med isolert bod på 5m².

Inneholder: Gang og stue med varmekabler, åpen kjøkkenløsning, bad med varmekabler, 2 gode soverom, teknisk rom/bod. Romslig terrasse med gode solforhold.

Leiligheten har balansert ventilasjon fra Flexit. Klargjort for Kabel-tv og internett.

Stugumoen ligger i et rolig boområde som ligger naturskjønt og landlig til, kun 5 min gange til Bø Sommerland.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
82 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

94 840 kr (Omkostninger totalt)

---

3 384 840 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Leilighet (flermannsbolig)
Stugumoen 20, 3804 BØ I TELEMARK
MIDT-TELEMARK kommune
gnr. 9, bnr. 548, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20779-1621 **Eiendomsverdi ref nr:** QJ8475

Autorisert foretak: L&V Takst AS **Vår ref:** Tommy Lauvstad

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

Norsk takst

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

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

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

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

L&V Takst AS

L&V Takst AS er et takstfirma med hovedkontor i Stavanger. Firmaet består av 4 takstmenn
med flere års erfaring innenfor både taksering og bygg.
L&V Takst er tilknyttet et kontorfellesskap med flere takstmenn.
Målet for oss er å levere gode, oversiktlige og beskrivende rapporter som gir en
trygghet for både kjøper og selger.
L&V Takst er en mesterbedrift.
Vi har kontorer i Rogaland og Telemark.
Vedrørende tilstandsrapporten:
Ved gjennomlesing av denne så kan det hende at du som potensiell boligkjøper har spørsmål vedrørende funn, avvik eller andre byggtekniske spørsmål.
Bruk muligheten til å ringe, sende SMS eller mail for å få svar på det du lurer på.
Det vi ønsker er et trygt boligsalg - for alle parter.

Rapportansvarlig

Tommy Lauvstad
Uavhengig Takstingeniør
tommy@lvtakst.no
418 66 666

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i flermannsbolig fra 2022, beliggende i 2. etasje.

Boligen fremstår som moderne og i god stand, uten registrert slitasje eller vedlikeholdsbehov utover det som anses som normalt for byggeår og bruk.

Det er ikke registrert vesentlige avvik, og bygningsdelene er i hovedsak vurdert til TG1.
Det er registrert enkelte mindre forhold, herunder manglende ubrennbar plate under feie-/sotluke ved pipe, som bør utbedres.

Se for øvrig rapporten for nærmere beskrivelser og vurderinger.

Leilighet (flermannsbolig) - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med betongtakstein fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Yttertak er utført som saltak med sperrekonstruksjon i tre.
Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll.

Boligens yttervegger er bygget som isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående kledning.
Lufting og musebørste er registrert. Sjekket tilfeldige plasser.

Vinduer av tre, med 2/3-lags isolerglass, fra byggeår.

Ytterdør og balkongdør av tre med 2/3-lags glass, fra byggeår.

Det er terrasse utenfor stuen og utenfor inngangsdør på hhv. 20 m2 og 6 m2.
De er bygget i trekonstruksjon med trerekkverk på ca. 100 cm og terrassebord som gulv.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av flislagt gulv i entré/gang og øvrige rom med parkett.
Vegger er utført med panelplater og malte flater. Himlinger med tak-ess plater.

Det er etasjeskille i trebjelkelag.
Høydeforskjell er målt til ca. 3 mm over 2 meter i stue/kjøkken.
Største registrerte avvik er ca. 4 mm.

Elementpipe med feie-/sotluke i stue.
Pipen er malt innvendig og beslått over tak.
Det er vedovn i stue i 2. etasje fra byggeår.

Profilerte innvendige dører fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår 2022 med flislagt gulv.
Ingen dokumentasjon er fremvist, anbefales å legge dette inn på Boligmappa.no.

Vegger er utført med våtromsplater. Himling med tak-ess plater.
Overflater fremstår uten synlige skader eller avvik.

Gulv er flislagt med fall mot sluk. Det er etablert nedsenket dusjsone med ytterligere fall. Fall er også registrert utenfor dusjsonen.
Det er terskel med oppkant mot tilstøtende rom. Oppkant fremstår noe lav sammenlignet med anbefalte løsninger.

Sluk er plassert i dusjsone med tilhørende fall fra omkringliggende gulv. Utførelse av membran og tilslutninger er ikke synlig, men det foreligger ingen forhold som indikerer avvik.

Badet er utstyrt med servant med innredning, vegghengt toalett og dusjløsning med glassavskjerming. Utstyret fremstår i normal god stand uten synlige avvik.

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk via ventil i himling. Det er tilluft via spalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner er ikke kontrollert med hulltaking.

Vaskerom/teknisk fra byggeår 2022.
Ingen dokumentasjon er fremvist, anbefales å legge dette inn på Boligmappa.no.

Vegger er utført med panelplater (antatt MDF-baserte). Himling med tak-ess plater. Overflater fremstår uten synlige skader eller avvik.

Gulv er flislagt med fall mot sluk. Målebilder indikerer tilfredsstillende fallforhold.
Det er terskel med oppkant mot tilstøtende rom. Oppkant fremstår noe lav sammenlignet med anbefalte løsninger.

Sluk er plassert i gulv med tilhørende fall fra omkringliggende flater. Utførelse av membran og tilslutninger er ikke synlig, men det foreligger ingen forhold som indikerer avvik.

Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Installasjoner fremstår i normal god stand uten synlige avvik.

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Det er tilluft via spalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner er ikke kontrollert med hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra byggeår 2022 med innredning i glatte fronter, benkeplate og integrerte hvitevarer.
Oppvaskkum med armatur.
Det er montert lekkasjestopper/vannsensor i skap under vask.
Gulv er utført med parkett/laminat og vegger/himling med malte overflater.
Overflater og innredning fremstår i normal god stand uten synlige skader eller avvik.
Kjøkkenet er utstyrt med avtrekkshette over koketopp. Avtrekket føres via kanal til yttervegg.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vanninstallasjoner som antas utført som rør-i-rør system.

Avløpsinstallasjoner er etablert i boligen.

Boligen er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg.
Aggregat er plassert på vaskerom.

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer.
Det foreligger kursfortegnelse datert 2022.
Anlegget fremstår ryddig og oversiktlig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

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

Helse, miljø og sikkerhet – generell kommentar:
HMS-vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaring.
Registrerte forhold gjelder sikkerhetsmessige avvik vurdert opp mot dagens bruk og risiko, og innebærer ikke vurdering av forskriftsmessighet eller krav om oppgradering til gjeldende regelverk, med mindre dette eksplisitt fremgår.
Tiltak er angitt der dette vurderes hensiktsmessig av sikkerhetsmessige årsaker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet (flermannsbolig)

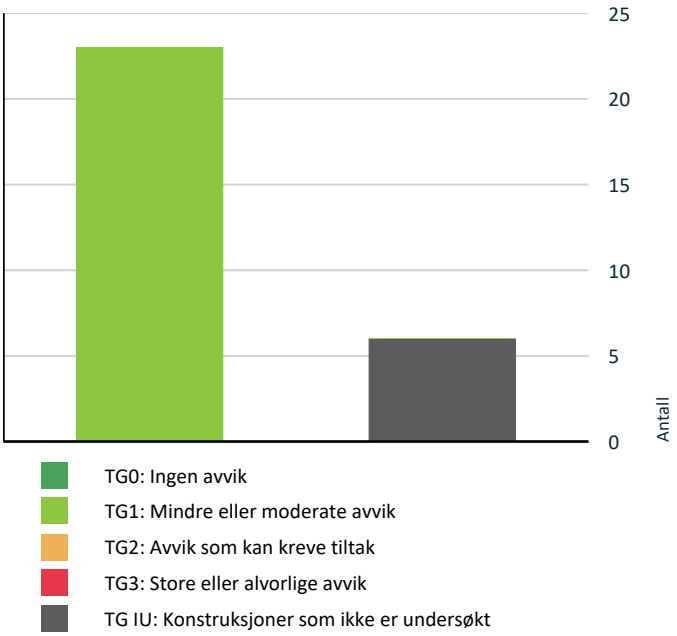
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke dokumentasjon eller byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen, krav er derfor ikke vurdert.

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt
for medlemmene.

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.
I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

*Areal er målt i henhold til NS 3940 på befaringstidspunktet ved bruk av lasermåler med manuell kontrollmåling. Det er ikke benyttet 3D-skanning eller annen volumetrisk målemetode.

Ved oppmåling av boliger vil det kunne forekomme måleusikkerhet som følge av konstruksjonsmessige forhold, herunder skråtak, takoppløft, arker, varierende knevegghøyder, retningsavvik i konstruksjoner, skjulte eller utilgjengelige partier, samt ukjent tykkelse på innvendige vegger.

Fastsettelse av måleverdig areal etter NS 3940 forutsetter i enkelte tilfeller faglige vurderinger knyttet til fri høyde, avgrensning mot skrå himlinger og konstruksjonsdetaljer.

Oppgitt areal må derfor anses som et faglig beregnet areal innenfor rammene av gjeldende standard. Mindre avvik kan forekomme.

**Rapporten er utarbeidet som seksjonsrapport i boligblokk/flermannsbolig. Felles bygningsdeler vurderes kun der de har direkte betydning for seksjonens bruk og tilstand.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet (flermannsbolig)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom/teknisk > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET (FLERMANNSBOLIG)

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeår er opplyst av selger

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med betongtakstein fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak er utført som saltak med sperrekonstruksjon i tre.
Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget som isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående kledning.
Lufting og musebørste er registrert. Sjekket tilfeldige plasser.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre, med 2/3-lags isolerglass, fra byggeår.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør av tre med 2/3-lags glass, fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

Det er terrasse utenfor stuen og utenfor inngangsdør på hhv. 20 m2 og 6 m2.
De er bygget i trekonstruksjon med trerekkverk på ca. 100 cm og terrassebord som gulv.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av flislagt gulv i entré/gang og øvrige rom med parkett.
Vegger er utført med panelplater og malte flater. Himlinger med tak-ess plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskille i trebjelkelag.
Høydeforskjell er målt til ca. 3 mm over 2 meter i stue/kjøkken.
Største registrerte avvik er ca. 4 mm.

Vurdering:
Det er ikke registrert avvik i planhet utover det som er forventet ut fra byggeår og konstruksjonsmetode.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med feie-/sotluke i stue.
Pipen er malt innvendig og beslått over tak.

Det er vedovn i stue i 2. etasje fra byggeår.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innvendige dører fra byggeår.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad fra byggeår 2022.
Ingen dokumentasjon er fremvist, anbefales å legge dette inn på Boligmappa.no.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med våtromsplater. Himling med tak-ess plater.
Overflater fremstår uten synlige skader eller avvik.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt med fall mot sluk. Det er etablert nedsenket dusjsone med ytterligere fall. Fall er også registrert utenfor dusjsonen.
Det er terskel med oppkant mot tilstøtende rom. Oppkant fremstår noe lav sammenlignet med anbefalte løsninger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjsone med tilhørende fall fra omkringliggende gulv. Utførelse av membran og tilslutninger er ikke synlig, men det foreligger ingen forhold som indikerer avvik.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servant med innredning, vegghengt toalett og dusjløsning med glassavskjerming. Utstyret fremstår i normal god stand uten synlige avvik.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk via ventil i himling. Det er tilluft via spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner er ikke kontrollert med hulltaking.

Avvik:
Hulltaking er ikke utført grunnet manglende tilkomst til konstruksjonen da rør ligger i yttervegg/vegg mot annet våtrom, samt at det ikke er registrert symptomer i dusjsone som tilsier behov for slik kontroll.

Konsekvens:
Skjulte forhold som fukt eller skade i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Ytterligere undersøkelser bør utføres ved indikasjoner på skade eller ved fremtidige arbeider.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår 2022.
Ingen dokumentasjon er fremvist, anbefales å legge dette inn på Boligmappa.no.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med panelplater (antatt MDF-baserte). Himling med tak -ess plater. Overflater fremstår uten synlige skader eller avvik.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt med fall mot sluk. Målebilder indikerer tilfredsstillende fallforhold.
Det er terskel med oppkant mot tilstøtende rom. Oppkant fremstår noe lav sammenlignet med anbefalte løsninger.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er plassert i gulv med tilhørende fall fra omkringliggende flater. Utførelse av membran og tilslutninger er ikke synlig, men det foreligger ingen forhold som indikerer avvik.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Installasjoner fremstår i normal god stand uten synlige avvik.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Det er tilluft via spalte under dør.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner er ikke kontrollert med hulltaking.

Avvik:
Hulltaking er ikke utført grunnet manglende tilkomst til konstruksjonen da rør ligger i yttervegg/vegg mot annet våtrom, samt at det ikke er registrert symptomer i rommet som tilsier behov for slik kontroll.

Konsekvens:
Skjulte forhold som fukt eller skade i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Ytterligere undersøkelser bør utføres ved indikasjoner på skade eller ved fremtidige arbeider.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeår 2022 med innredning i glatte fronter, benkeplate og integrerte hvitevarer.
Oppvaskkum med armatur.
Det er montert lekkasjestopper/vannsensor i skap under vask.
Gulv er utført med parkett/laminat og vegger/himling med malte overflater.
Overflater og innredning fremstår i normal god stand uten synlige skader eller avvik.
Ingen dokumentasjon er fremvist, anbefales å legge dette inn på Boligmappa.no.

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med avtrekkshette over koketopp. Avtrekket føres via kanal til yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vanninstallasjoner som antas utført som rør-i-rør system.
Vannfordelingsskap var ikke tilgjengelig for kontroll grunnet lagring/tilkomsthindring.
Stoppekran er ikke lokalisert.

Vurdering:
Installasjonen er ikke kontrollert i fordelingsskap.

TG IU Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsinstallasjoner er etablert i boligen.
Det er ikke registrert stakeluke eller tilkomst for kontroll av avløpssystemet.

Vurdering:
Manglende tilgang til kontrollpunkt.

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg.
Aggregat er plassert på vaskerom.

Vurdering:
Anlegget er ikke funksjonstestet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom.
Bereder fremstår uten synlige skader.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.
Det foreligger kursfortegnelse datert 2022.
Anlegget fremstår ryddig og oversiktlig.

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

- Det er ikke fremvist sluttkontroll/samsvarserklæring, bør oversendes eller legges i boligmappa.no
- Det anbefales alltid å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet – generell kommentar:
HMS-vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaring.
Registrerte forhold gjelder sikkerhetsmessige avvik vurdert opp mot dagens bruk og risiko, og innebærer ikke vurdering av forskriftsmessighet eller krav om oppgradering til gjeldende regelverk, med mindre dette eksplisitt fremgår.
Tiltak er angitt der dette vurderes hensiktsmessig av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:

• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

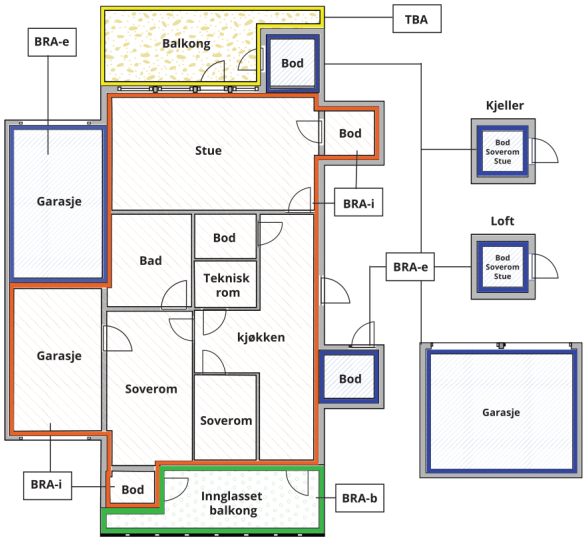
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet (flermannsbolig)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	82			82	
1. etasje fellesarealer		5		5	
SUM	**82**	**5**			
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entrè/gang, bad, soverom, kjøkken/stue, soverom 2, vaskerom/teknisk		
1. etasje fellesarealer		Bod i fellesarealer	

Kommentar

Tilleggsopplysninger:

- Det er en bod i fellesanlegg på ca. 5 m2, medtatt under BRA-e i arealoppstillingen.
- Det er en p-plass i carport-anlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke dokumentasjon eller byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen, krav er derfor ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Tommy Lauvstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4020 MIDT-TELEMARK	9	548		4	2719 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Stugumoen 20

Hjemmelshaver

Koleska Katerina, Sæther Lars

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med blandet boligbebyggelse. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon, skole/barnehage og nærservice. Vanlig infrastruktur for området.

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Formål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Reguleringsplan: Plannavn - Eikamoen
PlanID: 04_55_2016

Om tomten

Tomt er felleseid, og er opparbeidet med parkeringsplass/carport, uteområder, gangstier, kjøreveier, fellesområder og gressplener. Boligen er beliggende i sameie/felles tomt. Tomteforhold og utvendige terrengmessige forhold er i hovedsak felles og ikke vurdert.

Tinglyste/andre forhold

2021/673461-1/200 SEKSJONERING
07.06.2021 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 4
FORMÅL: Bolig
TILLEGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 1/8

Ingenting å bemerke utover dette.
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	26.04.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	26.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	Bildedokumentasjon på ildfastplate

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/QJ8475

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Stugumoen 20, 3804 BØ I TELEMARK

12 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stugumoen 20	Stugumoen 20	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd der i perioder siden 2022, brukt mer som feriebolig.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Sæther, Lars

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Lars Sæther	**2026-05-12**

Identification

Lars Sæther

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lars Sæther	12/05-2026 17:09:28	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Regnskap for Stugumoen Nord Øst Sameiet 2025

Inntekter	**Sum inn**	**Utgifter**	**Sum ut**
Felleskostnader	107200		
Kundeutbytte Gjensidige	2525		
		Brøyting Groven og Karlsen	16250
		Grusing gårdsplass	6250
		Forsikring bygningsmasse (Gjensidige)	27132
		Ventilasjonsfilter	7492
		Godtgjørelse styreleder	4000
	109 725		**61 124**

Sum resultat 2025 (109 725 – 61124) 48 601 kr

Overført fra 31.12.2024 37 057 kr

Sum beholdning 31.12.2025: 85 658 kr

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Salg av bolig i ''Stugumoen 20, 3804 BØ I TELEMARK (H0202)'

'Lars Sæther'' skal selge sin eiendom i følgende adresse hvor du er forretningsfører. I den forbindelse tillater jeg meg å be om svar på spørsmål om boligen og få tilsendt dokumenter som forespurt nedenfor.

Adresse: ''Stugumoen 20, 3804 BØ I TELEMARK (H0202)'

Eiendom: ''4020-9/548/0/4''

Jeg ber om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap og årsberetning**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder jeg om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Jeg ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet.

Jeg imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at jeg kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Pernille fra Propr.no
- på vegne av Lars Sæther

Felleskostnader

Felleskostnader kr/mnd.: 1400,-	Pr. 01.06.2026
Utestående:	Pr.

Felleskostnader inkluderer: Forsikring av bygningsmasse, brøyting og diverse driftsutgifter

Fordeling av felleskostnader:	Renteutgifter	Kr.
	Avdrag	Kr.
	Og driftsutgifter	Kr.

Forsikringsavtale

Forsikret i: Gjensidige

Polisenummer: 91305155

Forfall:	Betalt:

Gjeld / Formue

Andel fellesgjeld kr.	Pr.
Långiver:	Lånenr.:
Lånets totale saldo:	Pr.
Lånetype:	Antall terminer årlig:
Årlig rentesats:	Pr.
Andel formue kr.	Pr.
Total formue kr.	Pr.

Dato siste termin:

Spesifiser ev. andre felleslån:

Gebyr(er)

Eierskiftegebyr	Kr.
Ev. andre gebyrer	Kr.

Kontonummer for gebyrer:

Propr.no

Forkjøpsrett, styregodkjennelse m.m.

Forkjøpsrett (Ja/Nei): Nei

Styregodkjenning (Ja/Nei): Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Er dyrehold tillatt? (Ja/Nei/Styregodkjenning): Ja (se vedtekter)

Medfølger garasje- eller parkeringsplass? (Ja/Nei): Ja

Hvis ja, hvordan er denne sikret?: Carport

Andre opplysninger

Ev. tiltak som kan medføre vesentlig økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld:
Beising av bygningsmasse noe frem i tid.

Ev. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel ifm. byggearbeider e.l.:

Eventuell annen informasjon:

Forretningsfører eller regnskapsfører i sameiet

Navn:

Org. Nr.:

Telefon:

Epost:

Formann i sameiet

Navn: Erik Walker styreleder

Org. Nr.: 928949184

Telefon: 93213450

Epost: erwalker@online.no

Propr.no

Stugumoen Nord Øst Sameie.

Bo- og trivselsreglement

§ 1
Tomten er felles eiendom, utenom det som fremgår av situasjonsplanen for boligsameiet Stugumoen. Beboerne har samme rett til bruk av fritt ubygd areal, men det skal vises hensyn til privatlivets fred. Det skal holdes orden på fellesareal og i trappeoppganger.

§ 2
Støyende aktivitet bør unngås på fellesområdene. Det er ikke tillatt å sette opp trampoliner eller andre lekeapparatinnretninger. Lek skal helst foregå på lekeplassen.

§ 3
Det er ikke tillatt å holde kjæledyr/husdyr som kan være til ulempe for naboer, f.eks. gjennom lukt og støy. Husdyr må ikke overlates til seg selv i flere dager.

§ 4
Det bør være rolig i sameiet kl. 23.00. Ved sammenkomster som kan forstyrre naboer utover dette klokkeslettet, er det fint om naboene varsles.

§ 5
Beboerne skal sortere søppel etter det renovasjonsreglement kommunen har.
Søppel kan ikke settes utenfor containeren. Dette gjelder også juletrær o.l.
Organisk avfall skal være innpakket.

§ 6
Det avholdes dugnad på fellesområdene hver vår og høst. Det er møteplikt for en fra hver bolig på begge dugnadene. Avvik må avtales i forkant.

§ 7
Hver enkelt seksjonseier eller leietaker må skifte batteri i røykvarslerne hvert år og teste den hvert kvartal. Brannslukningsapparatet skal snus opp ned 3-4 ganger minst en gang pr. år. Sjekk også at trykkpilen står på grønt

SAMEIEVEDTEKTER

01. NAVN OG FORMÅL

Sameiet Stugumoen Nord Øst

Sameiet består av 8 seksjoner som er regulert til boligformål på gnr 9 bnr 548 i Midt Telemark kommune. Alle seksjonene skal benyttes til beboelse.

Sameiebrøk: 1/8

Til hver seksjon medfølger carport og bod.

02. DISPOSISJONS-OG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietakere oppmerksom på vedtekter, eventuelle husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

03. DISPOSISJON AV FELLESANLEGG

Den enkelte seksjonseier benytter fritt tomtens areal som fellesareal.

04. VEDLIKEHOLD -DRIFT

Det fulle utvendige vedlikehold faller på sameiet i fellesskap.

05. SKADER -FORSIKRING

Sameiet tegner bygningsforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen. Egenandel ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet. Den enkelte sameier dekker selv forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

06. FELLESUTGIFTER

Sameierne beslutter i fellesskap om de skal innbetale faste felleskostnader til utvendig vedlikehold og bygningsforsikring.

07. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Standardheving som påbygg, utskifting av vinduer, dører og tak, oppsetting av markiser, endring av fasade, endring av utvendige farger etc., må være i henhold til gjeldende lover og regler, og skal ikke skje uten etter enighet mellom sameierne.

08. LOV OM EIERSEKSJONER

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

09. OM FORSTÅELSEN AV VEDTEKTENE

Vedtektene er utarbeidet med den intensjon at tvister skal unngås, og at det skal være et godt forhold mellom sameierne. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, skal tvisten avgjøres ved vanlig domstol.

Vedtekter for Stugumoen Nord Sameie gjeldende fra mars 2022.

§ 1 Sameiets navn og omfang

§ 2 Formål

§ 3 Bruksrett

§ 4 Anvendelse

§ 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

§ 6 Utleie

§ 7 Ansvar for sameiets forpliktelser

§ 8 Vedlikehold

§ 9 Mislighold og fravikelse

§ 10 Forsikring

§ 11 Sameiemøte

§ 12 Møterett, møteplikt, fullmakt og innhabilitet

§ 13 Møteledelse og avstemming

§ 14 Styret

§ 15 Oppløsing

§ 16 Forhold til eierseksjonsloven

§1 Sameiets navn og omfang
Eierseksjonssameiets navn er Stugumoen Nord Sameie og består av gnr. 9, bnr. 548 i Bø kommune med adresse Eikelundvegen. Som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 8 boligseksjoner iht. fordelingsliste.

Eiendommen er seksjonert slik:

Bruksenhetene består av 2 firemanns boliger med 4 leiligheter i hver.

Leilighet nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 har hver sin carport og bod.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellseareal, slik som uteareal, for de som bor i boligene. Ellers er utomhus anlegg delt på alle 8 boenheter.

§2 Formål
Sameiets formål er å forvalte sameiets anlegg på Stugumoen i Bø kommune til beste for eierne iht. gjeldende bestemmelser gitt i lov eller i medhold av lov, vedtekter, forretningsføreravtale og vedtak fattet på sameiermøte.

§3 Bruksrett
Den enkelte sameier har ekskl. bruksrett til sin bruksenhet slik det fremgår av fordelingsliste, samt rett til å bruke fellesareal på vanlig og/eller vedtaksfestet måte sammen med de øvrige sameiere og etter de regler sameiermøte fastsetter.

§4 Anvendelse
Den enkelte boligseksjonseier kan kun anvende sin bruksrett til beboelse. Tilleggsareal i form av felles parkeringsplasser kan

anvendes til parkering av biler, dog ikke avskiltete, lastebiler, sykler og kjøretøy av enhver art som er til sjenanse for andre sameiere.

Gjesteparkering foran garasjeanlegg skal ikke forekomme, men i tilfelle det er nødvendig skal det parkeres på en slik måte at det **ikke er til hinder for andre.**
Hver seksjonseier skal henvise gjestene til gjesteparkeringen.
Det plikter enhver som eier garasje/parkeringsplass å påse at det er ryddig på utsiden.

§5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling
Den enkelte seksjon skal fritt kunne overdras og pantsettes. Ved salg eller pantsettelse av boligseksjonene gjelder det ingen bestemmelse om forkjøpsrett.
Innestående fellesutgifter blir videreført til neste eier ved salg av leiligheten.

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes styret, med navn på den nye erververen. Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med gjeldende vedtekter for sameiet.

§6 Utleie
Utleie av boligseksjoner kan finne sted. Leietaker plikter seg på samme måte som eier av seksjonen å overholde vedtekter og lover som er fattet på sameiermøtet. Leietaker plikter å underskrive at han/hun har lest og forstått vedtektene, samt bo- og trivsels-vedtektene.

Det er **ikke** anledning til korttidsutleie via nettbasert markedsplass o.l.

§7 Ansvar for sameiets forpliktelser
Kostnader ved eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles likt mellom sameierne. Som fellesutgifter

regnes kostnader som er nødvendige for en effektiv og forsvarlig drift av sameiets – herunder drifts- og vedlikeholds-utgifter – nødvendige utbedringsutgifter og forsikringspremier.

Sameierne skal betale månedlige a-kontobeløp til sameiets konto til dekning av fellesutgifter. Ved eventuelt mislighold av innbetalinger, plikter styret å sende 3 advarsler. Etter dette har sameiet rett til å kreve pant i vedkommende seksjon. Denne panteretten tinglyses på den enkelte seksjon. A-kontobeløpet og forfallsdato fastsettes av styret i sameiet.
Felleskostnader fastsettes etter budsjett fra styret.

§8 Vedlikehold
Felles vedlikehold og dugnad skal utføres så ofte som det er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.
Ev. endringer av nødvendige arrangement på bygninger for forandringer av bygningenes fasade, skal på forhånd være godkjent av styret, samt offentlige myndigheter. Det skal holde samme fargekode som er pr. dags dato. Dette gjelder både farge på husene, ytterdører, utvendige persienner og markiser.
Forandringer av eksisterende fargekoder skal tas opp som egen sak på årsmøtet og stemmes over.

Den enkelte sameier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold innvendig og holde orden rundt sin egen bruksenhet. Fellesrom, trappeoppgang og fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet.

Ytre vedlikehold av eiendommen med **bygninger, øvrige fellesareal, anlegg herunder trappeoppganger, er sameiets ansvar.**

§9 Mislighold og fravikelse
Hvis sameier til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge sameieren å selge sin seksjon, jfr. Eierskapsloven §26. Dersom seksjonen er utleid kan ovennevnte

vedtak treffes også hvis leietaker vesentlig misligholder sin plikter overfor de øvrige sameierne.

Advarsel skal i så fall rettes både til sameieren og leietaker.

§10 Forsikringer
Bygningsmassen er fullverdiforsikret og dette belastes fellesutgiftene hvert år. Eiendommen skal til enhver tid være fullverdiforsikret. Den enkelte sameier tegner selv en nødvendig innboforsikring.

Hvis skaden er forårsaket av uansvarlighet betaler sameiet egenandelen, men seksjonseieren plikter å refundere egenandelen og/eller eventuelt manglende erstatningsdekning, jfr. punkt 7.6.34.

§11 Årsmøte – sameiermøte
Sameierne utøver den øvrige myndighet gjennom sameiermøtet.
Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av mars mnd.
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret eller evnt. forretningsfører finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne **skriftlig** krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.
Styret skal på forhånd med 14 dagers frist varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Saker til behandling skal levers styret skriftlig og krever flertall for å bli vedtatt.
Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles på kort varsel.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes en uke før ordinært sameiermøte til alle sameierne.

Årsmøtet skal beslutte følgende:

1. Konstituering
2. Årsberetningen fra styret

3. Styrets regnskap fra foregående år
4. Årlig vedlikeholdsbudsjett
5. Ev. endringer i vedtektene
6. Valg av styre bestående av styreleder, nestleder/kasserer og sekretær.
7. Valg av revisor
   Årsmøtet 31.3.16 vedtok ikke lenger å ha revisor.
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§12 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet
Alle sameierne i eierseksjonssameiet har rett til å delta i sameiermøtet med forslagstale og stemmerett. For boligseksjoner har også sameiernes ektefelle, samboer eller annen person på vegne av sameier rett til å være til stede og til å uttale seg.
En sameier kan møte med fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten, gjelder den bare førstkommende sameiermøte. Fullmakten kan tilbakekalles.
Ingen kan, som sameier eller fullmektig, delta i drøftelser eller avstemming på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.

§13 Møteledelse og avstemming
Hver seksjon har en stemme.
Ved opptelling av stemmene ansees blanke stemmer som ikke avgitte.
Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Sameiermøtet ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.
Vedtaket i sameiermøtet treffes som hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves alminnelig flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endringer av sameiets vedtekter.

§14 Styrets oppgaver
Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer, 1 vararepresentant.
Alle funksjoner velges på årsmøtet.

§15 Oppløsning
Sameierne kan **ikke** kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre **alle** er enige.

§16 Forholdet til eierseksjonsloven
Bestemmelsene i disse vedtekter går foran lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven,

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 548, Seksjonsnummer 4 i 4020 MIDT-TELEMARK kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.05.2026 kl. 10.16
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.05.2026 kl. 10.16

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/68291-1/200 19.01.2023 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 2 950 000
Omsetningstype: Fritt salg
KOLESKA KATERINA
FØDT: 25.05.1978 IDEELL: 1/5
SÆTHER LARS
FØDT: 08.08.1975 IDEELL: 4/5

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1967/1790-1/32 25.10.1967

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4020 GNR: 9 BNR: 548

1978/1153-1/32 10.04.1978

JORDSKIFTE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4020 GNR: 9 BNR: 548

1988/4324-1/32 06.12.1988

JORDSKIFTE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4020 GNR: 9 BNR: 548

1998/477-1/32 17.02.1998

JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4020 GNR: 9 BNR: 548

2009/305609-1/200 30.04.2009

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4020 GNR: 10 BNR: 295

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4020 GNR: 9 BNR: 548

2017/1328538-1/200 28.11.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**

Rettighetshaver: MIDT-TELEMARK KOMMUNE
ORG.NR: 920 297 293
Bestemmelse om gang- og sykkelveg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4020 GNR: 9 BNR: 548

GRUNNDATA

2021/673461-1/200 07.06.2021 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/8

2024/555675-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3817 GNR: 9 BNR: 548 FNR: 0 SNR: 4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

DETALJREGULERING EIKAMOEN
Plan ID 04_55_2016

DETALJREGULERING FOR EIKAMOEN

Dato for plankartet: 27.02.2017 rev 14.03.2017 rev. 12.06.17 K-sak 63/17

Dato for bestemmelsene: 27.02.2017 rev 14.03.2017 rev. 12.06.17 K-sak 63/17
(Feil i punktnr. - rekkefølge 2.1.5 – 2.1.8 er rettet opp etter vedtak av plan)
(27.2.20: Retta feil i bestemmelsene pkt. 3.5, 1.setning der henvising til BKS1 og BKS2 var bytta om)

1. Generelt

1.1 Området reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

Planforslaget består av formålene

1. Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 ledd 1)
    1. Boligbebyggelse (B)
    2. Boligbebyggelse – konsentrert boligbebyggelse (BKS)
    3. Lekeplass (BLK)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 ledd 2)
    1. Kjørevei (SKV)
    2. Fortau (SF)
    3. Gang- og sykkelveg (SGS)
    4. Annen veggrunn, tekniske anlegg (SVT)

3. Grønnstruktur (PBL §12-5 ledd 3)
    1. Turdrag (GTD)
    2. Friområde (GF)

4. Landbruk (PBL § 12-5 ledd 5)
    1. Landbruk (LL)

5. Hensynssone (PBL §12-6)
    1. Høyspenningsanlegg (H370_)

6. Sikringssone (PBL §12-6)
    1. Frisikt (H140_)

7. Bestemmelsesområde (PBL §12-7)
    1. Med krav om ytterligere undersøkelser BO1

2. Med krav om fartsreduserende tiltak BO2

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boligtomter på Eikamoen. Området reguleres for eneboliger, tomannsboliger og konsentrert boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

2. Felles bestemmelser

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Før det kan gis igangsettelsestillatelse for trafikkområdet og vann- og avløpsledninger skal tekniske planer, inkl. kabler og ledninger godkjennes av kommunen. I tillegg skal byggetegninger av krysset ut mot Lifjellvegen oversendes vegvesenet for uttale. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal området istandsettes og terrenginngrep tilsås.

2.1.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse på enkelttomter, skal adkomstveg og VA være ferdig opparbeidet frem til tiltaket, i tråd med godkjent plan ihht til kommunens vegnorm og Statens vegvesens håndbok N100.

2.1.3. Før det kan gis igangsettingstillatelse på enkelttomter, skal fortau o_SF1 og o_SF2 samt gangveg o_SGS1 være ferdig opparbeidd.

2.1.4 Småbarnslekeplass f_BLK1 skal være ferdig opparbeidet med benker og sandkasse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak på tomtene 1,2, 5, 15 - 22. Dersom igangsettingstillatelse søkes vinterstid, skal det stilles krav til at lekeplassen opparbeides påfølgende vår.

2.1.5 Småbarnslekeplass f_BLK3 skal være ferdig opparbeidet med benker og sandkasse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak på tomtene 4 (BKS2), 6 – 14. Dersom igangsettingstillatelse søkes vinterstid, skal det stilles krav til at lekeplassen opparbeides påfølgende vår.

2.1.6 f_BLK2 opparbeides som nærlekeplass når antall boliger overstiger 25 boenheter. Før igangsettingstillatelse for bolig nr. 26 blir gitt, skal f_BLK2 være opparbeidet med benker og sandkasse.

2.1.7 Ved utførelse av grunn- og byggearbeider må forhold rundt grunnvannsutstrømning og fare for bløte masser ivaretas med hensyn på lokal stabilitet. Dette gjelder spesielt i laveste del av byggefeltet ned mot jordbruksarealet – boligtomt nr.17 - 22. Før det gis igangsettingstillatelse for ny bolig, skal det legges frem graveplan fra godkjent grunnentreprenør for hver tomt.

2.1.8 Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger skal det tilrettelegges for kryssing for myke trafikanter mellom Folkestadvegen og dagens g/s-veg sør/øst for gardsveg til Heldal. Dette kan gjøres ved å utfylle grøft mellom veg og g/s-veg .

2.2 Dokumentasjonskrav

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn situasjonsplan som viser:

- Avstander til andre bygg, grenser og veger.
- Møneretning, støttemur, avkjøring, fremtidig garasje og biloppstillingsplass.
- Sokkelhøyde, terrengendringer, garasjeinngang.

2.3 Byggehøyder

Gesims- og mønehøyder måles jamfør gjeldende standard NS3940

Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av takflaten regnes ikke med ved beregning av gesimshøyden.

2.4 Plassering og utforming av bebyggelsen

Plassering av bebyggelse skal skje innenfor byggegrenser. For nye tomter er byggegrense satt til 10 meter fra skråningstopp mot Hellebekk grunna trygghet.

Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming i vår tids formspråk. Det skal benyttes robuste og varige materialer, fortrinnsvis tre og/eller tegl/mur.

Sokkelleiligheter skal ha fasadekledning som harmonerer med resten av bygningsvolumet.

Garasje/uthus/anneks skal maksimalt være 50 m^2 (BYA/BRA) per boenhet, og mønehøyde skal være maks. 5,5m. Formspråk på garasjer og andre uthus skal harmoneres og underordnes boligens formspråk.

Frittstående boder og garasjer med innkjøring parallelt med veg kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense, men minst 2 m fra grense mot veg eller fortau så sant det ikke er til hinder for frisikt. Garasjer kan også bygges sammen med nabo. Garasjer med innkjøring vinkelrett på offentlig veg må plasseres med avstand på 5 meter fra eiendomsgrense mot veg. For øvrig skal bebyggelsen plasseres innenfor viste byggegrenser. Der ikke annet er vist, forholder byggegrensene seg til gjeldende forskrifter for avstand til nabogrense mm.

2.5 Hensyn til landskap

Det skal tas hensyn til landskapets opprinnelige form ved at terrenghøyder tas opp i bygningsvolumet/bygningens tverrsnitt ved hjelp av sokkel. Det tillates oppbygging av terreng med mur på maksimalt 1.2 meter.

2.6 Kabler og ledninger, VA

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett, strømforsyning og kabler for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

Det skal legges opp til lokal behandling av overvann, som kan løses dels ved infiltrasjon i grunnen og dels ved etablering av lokale fordrøyningsanlegg.

2.7 Avkjørsler og frisikt

Alle boligenheter skal kun ha én adkomst til egen eiendom. Vegetasjon skal holdes nede i frisiktsoner tilknyttet den enkeltes adkomst. Frisiktsoner ved avkjørsel skal være 4 X 20 meter, der vegetasjon og annet som hindrer sikt holdes under 0.5 meter over kjørebanens høyde jfr. kommunens vegnorm.

2.8 Radon

Konsentrasjon av radongass må ikke overstige den til enhver tid gjeldende veileder.

2.9 Energi

Bruk av miljøvennlige energikilder/løsninger skal utredes i forbindelse med byggesak.

2.10 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

REGULERINGSFORMÅL

3. Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse - B

3.1 Arealbruk

Innenfor områder avsatt til boliger skal det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg.

Maks utnyttelse BYA = 30%. På tomter > 1 mål skal det oppføres tomannsbolig (tomt 6 og 15), med felles adkomst.

Møneretning som vist i plankart, men møneretning 90 grader på denne kan tillates.

Sekundærleilighet: For enebolig med sekundærleilighet/utleiedel skal sekundærleiligheten utgjøre maks 1/3 av boligens BRA, opp til 75 m^2. Sekundærleilighet >55 m^2 BRA vil utløse samme krav til uteoppholdsareal som en leilighet, jf. pkt. 7.1 i kommuneplanen.

På eneboligtomter kan det oppføres en 2-mannsbolig dersom tomten er egnet for dette.

3.2 Byggehøyder og takform

Maks gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 6,0 og 9,0 meter for bolighus fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks gesimshøyde 3,0 meter for garasje fra gjennomsnittlig planert terreng.

Hovedform på tak for bolighus skal fremstå som saltak. Det er tillatt med oppløft og deler av bygg med annen takform.

3.3 Parkering

Det skal avsettes plass til minimum 3 parkeringsplasser inkludert garasjeparkering per boenhet.
For 2-mannsbolig er det krav til 2 parkeringsplasser pr. boenhet
For enebolig med sekundærleilighet er det krav om en ekstra parkeringsplass.

3.4 Renovasjon

Renovasjon håndteres på en tilfredsstillende måte på hver enkelt tomt, og plasseres langs offentlig vei ved søppeltømming.

Boligbebyggelse – konsentrert boligbebyggelse BKS1 og BKS2

3.5 Arealbruk

Innenfor områder avsatt til konsentrerte boliger kan det oppføres konsentrerte boligenheter med tilhørende anlegg, minimum 5 enheter på BKS2 og minimum 14 enheter på BKS1. Det tillates eneboliger i rekke.

Maks utnyttelse (BYA) = 40 %.

Det skal opparbeides en småbarnslekeplass på minimum 150 m^2 innenfor område BKS1.

Bebyggelse i området skal fremstå som helhetlig, og det skal utarbeides en helhetlig situasjonsplan for området i forbindelse med søknad om tiltak jfr. pkt 2.2.

3.6 Byggehøyder og takform

Maks gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 6,0 og 9,0 meter for bolighus fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks gesimshøyde 3,0 meter for garasje fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.7 Parkering

Det skal avsettes plass til minimum 2 parkeringsplasser inkludert garasjeparkering per boenhet.

3.8 Renovasjon

Det skal avsettes tilstrekkelig plass til felles renovasjon på område BKS1 og BKS2, som er enkelt tilgjengelig for offentlig renovasjonsbil.

Lekeplass – BLK

3.9 Lekeplass

Lekeplassene er felles for området. Lekeplass og adkomst skal være universelt utformet. Lekeplassene skal ha gjerde ut mot regulert veg, men det må være åpning slik at de er lett tilgjengelige. Allmennheten skal ikke hindres passasje over lekeplassene.

f_BLK1 og f_BLK3 opparbeides som småbarnslekeplass og skal utformes på en tiltalende måte med vegetasjon, benker, sandlek.

f_BLK2 opparbeides som nærlekeplass, men deler kan også benyttes/møbleres som småbarnslekeplass med benker, sandlek og lekeinstallasjoner som inspirerer til aktivitet.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg o/f_SKV og annen veggrunn o/f_SVT

Adkomstveger opparbeides med 5 meter bredde pluss annen veggrunn/snøopplag på 1.5 meter på hver side.

Alt veiareal er vist med offentlig eierform, med unntak av f_ SKV4 som er felles for tomt 1 og 2, og f_SKV3 og f_SVT7, som er felles adkomstveg for tilliggende boligtomter 10 - 14.

4.2 Gang- og sykkelveg (o_SGS1)

G/s-vegen skal etableres med et dekke som gir jevn overflate og liten friksjon.
G/s-vegen skal vere stengt for gjennomkøyring. Det skal settes opp bom i begge ender.
Bommen mot nord må plasseres slik at den ikke er til hinder for kjøretilkomst til nedsiden av eksisterende garasje på g/bnr. 10/212.
Ved ein naudsituasjon skal g/s-vegen kunne nyttast for evakuering dersom hovudatkomstvegen blir sperra.

5. Grønnstruktur – G

5.1 Turdrag GTD

Det avsettes areal til turdrag som vist i plankart. Ved behandling av terreng skal eksisterende landskap som helhet beholdes. Det tillates ikke at området benyttes til overskuddsmasser fra utbygging, utfylling eller annen form for inngrep.

5.2 Friområde GF

Områdene skal benyttes som friområder. Naturlig vegetasjon og beplantning i form av furumo/skogsbunn bør bevares.

6. Områdebestemmelser –

6.1 Område BO1 – med krav om videre undersøkelser

Ved bygging innenfor området skal geotekniske forhold dokumenteres.

6.2 Område BO2 – trafikksikkerhetstiltak

Krav om fartsreduserende tiltak.

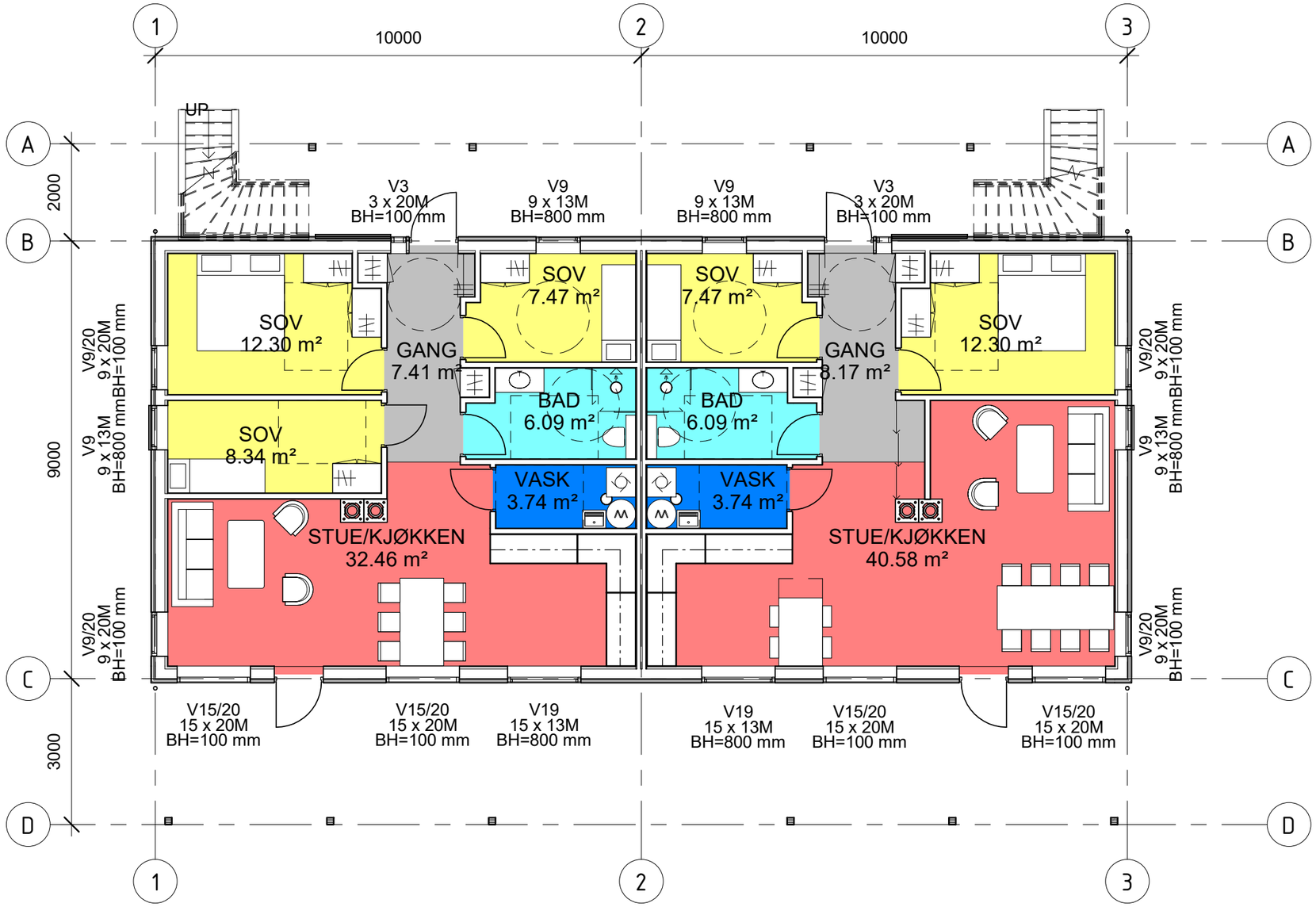
7. Hensynssone og sikringssone –

7.1 Faresone – Høgspenningsanlegg, (H370).

a) I faresonen er det ikke tillatt med tekniske inngrep eller etablering av faste innretninger i strid med forskrift om elektriske forsyningsanlegg med veiledning (FEF 2006) eller TEK 10.

7.2 Sikringssone – frisikt (H140_)

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



Plan 01

1 : 100

VEDLEGG E-1

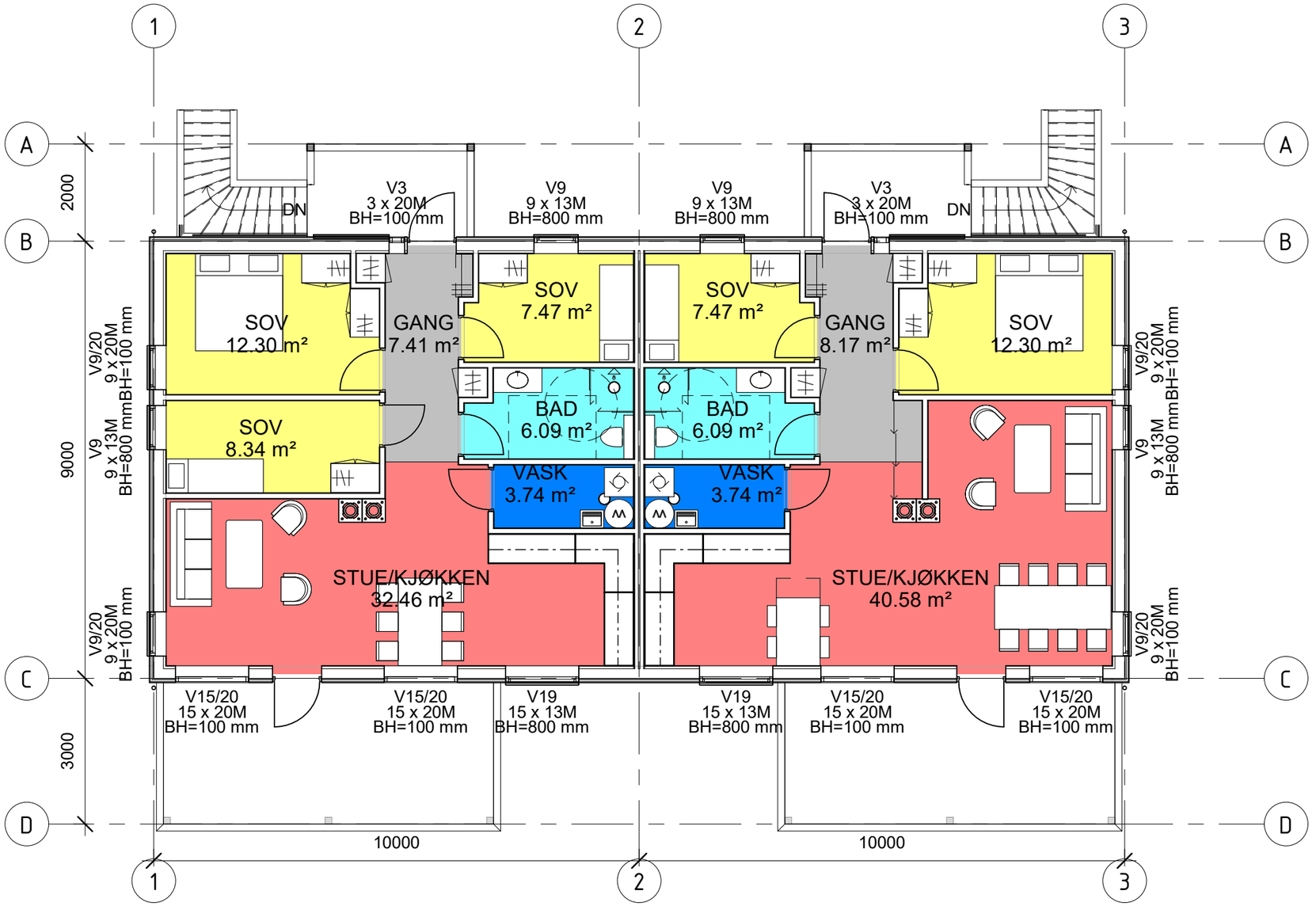
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

3D arkitekter as
www.3D-arkitekter.no
Vekanvegen 8c 3840 SELJORD
TLF: 91 75 21 29
post@3d-arkitekter.no
www.3d-arkitekter.no

Tegningsstatus	ANM.TEGNING
Prosjektnr.:	2019-66

Oppdragsgiver:	ENERLIEN EIENDOM AS
Tegningsnavn	PLAN 1.ETG.

Prosjekt	Stugumoen. 4-mannsboliger
Dato:	04.02.20
Tegnet av:	SAA
Kontrollert av:	-
Rev. dato:	
Målestokk:	1:100
Tegningsnr.:	1-1210
Rev.:	



VEDLEGG E-2

Plan 02

1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

3D arkitekter as
www.3D-arkitekter.no
Vekanvegen 8c 3840 SELJORD
TLF: 91 75 21 29
post@3d-arkitekter.no
www.3d-arkitekter.no

Tegningsstatus: ANM.TEGNING	Prosjektnr.: 2019-66

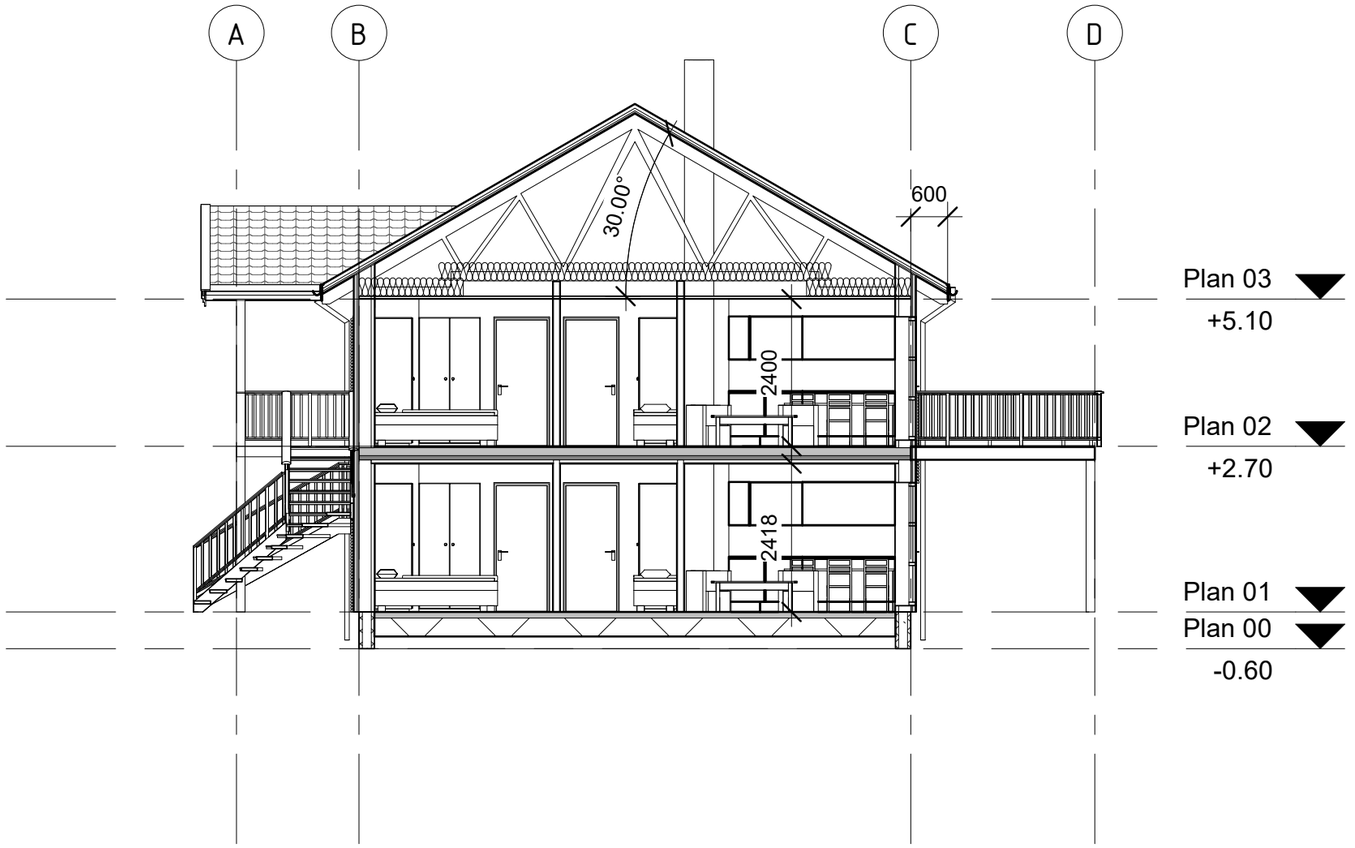
Oppdragsgiver: ENERLIEN EIENDOM AS

Tegningsnavn: PLAN 2.ETG.

Prosjekt: Stugumoen. 4-mannsboliger

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
04.02.20	SAA	-	

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:100	1-1220	



Section 1

1 : 100

VEDLEGG E-3

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

3D arkitekter as
www.3D-arkitekter.no
Vekanvegen 8c 3840 SELJORD
TLF: 91 75 21 29
post@3d-arkitekter.no
www.3d-arkitekter.no

Tegningsstatus: ANM.TEGNING

Prosjektnr.: 2019-66

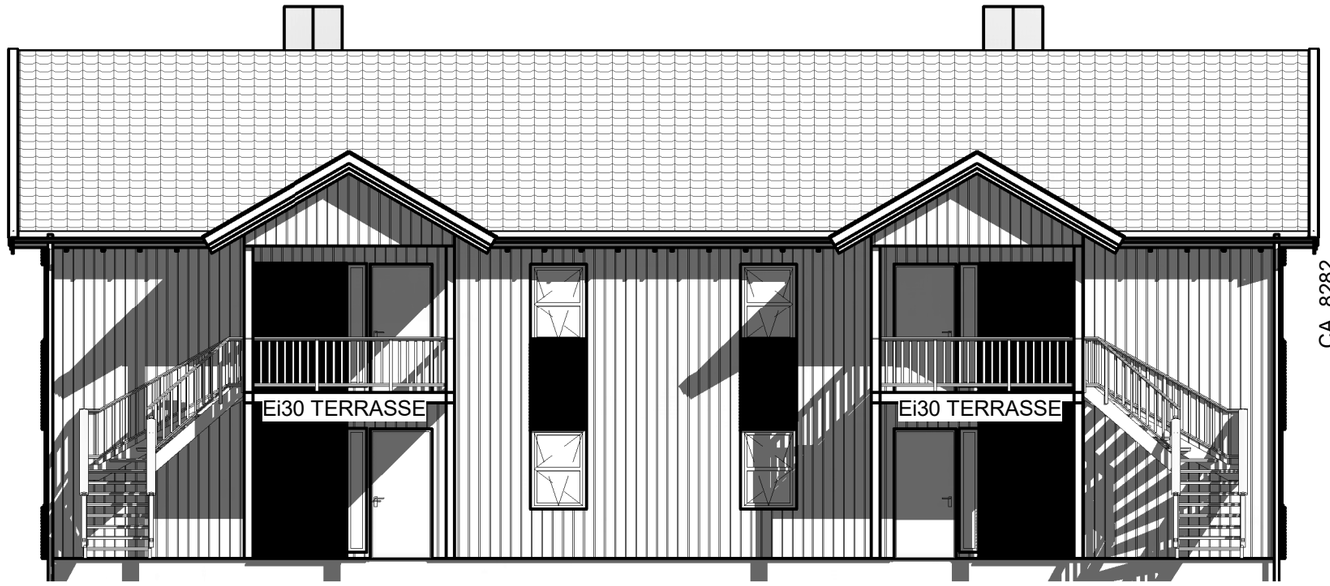
Oppdragsgiver: ENERLIEN EIENDOM AS

Tegningsnavn: SNITT

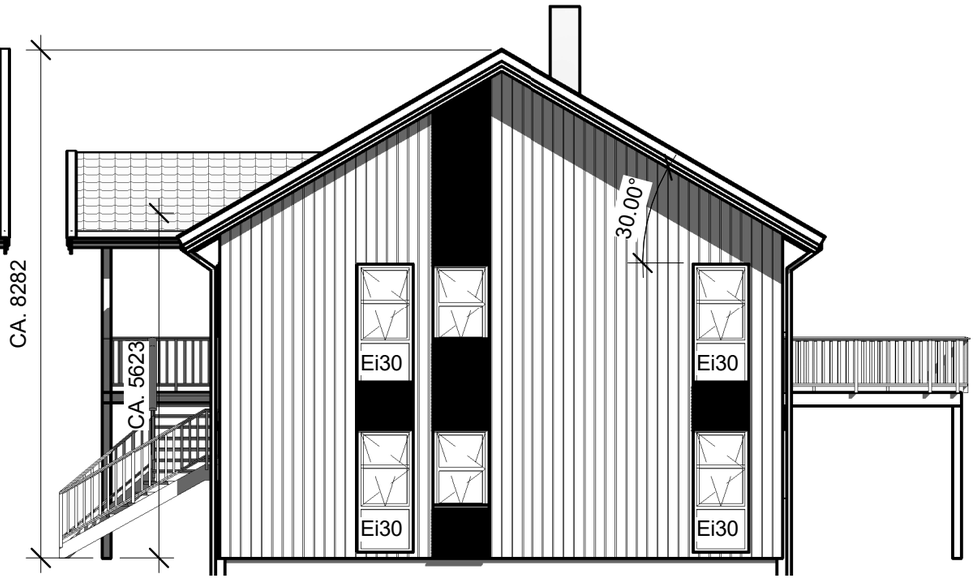
Prosjekt: Stugumoen. 4-mannsboliger

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
04.02.20	SAA	-	

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:100	1-1251	



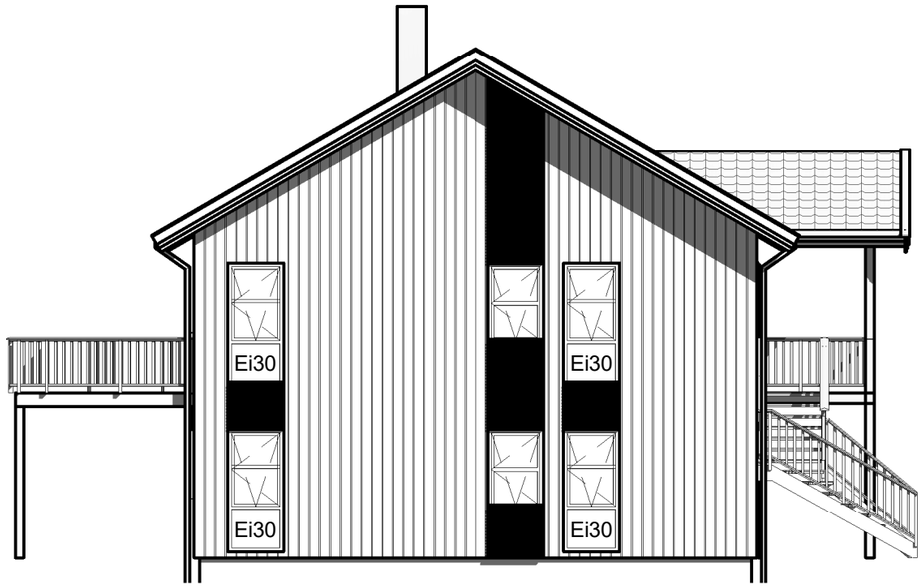
Fasade Nord
1 : 100



Fasade Vest
1 : 100



Fasade Sør
1 : 100



Fasade Øst
1 : 100

VEDLEGG E-4

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

3D arkitekter as
www.3D-arkitekter.no
Vekanvegen 8c 3840 SELJORD
TLF: 91 75 21 29
post@3d-arkitekter.no
www.3d-arkitekter.no

Tegningsstatus: ANM.TEGNING
Prosjektnr.: 2019-66

Oppdragsgiver: ENERLIEN EIENDOM AS
Tegningsnavn: FASADER

Prosjekt: Stugumoen. 4-mannsboliger
Dato: 04.02.20
Tegnet av: SAA
Kontrollert av: -
Rev. dato:
Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: 1-1301
Rev.:

Midt-Telemark kommune
Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark
Telefon: 90283822

Utskriftsdato: 26.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4020	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	548	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Stugumoen 20, 3804 BØ I TELEMARK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

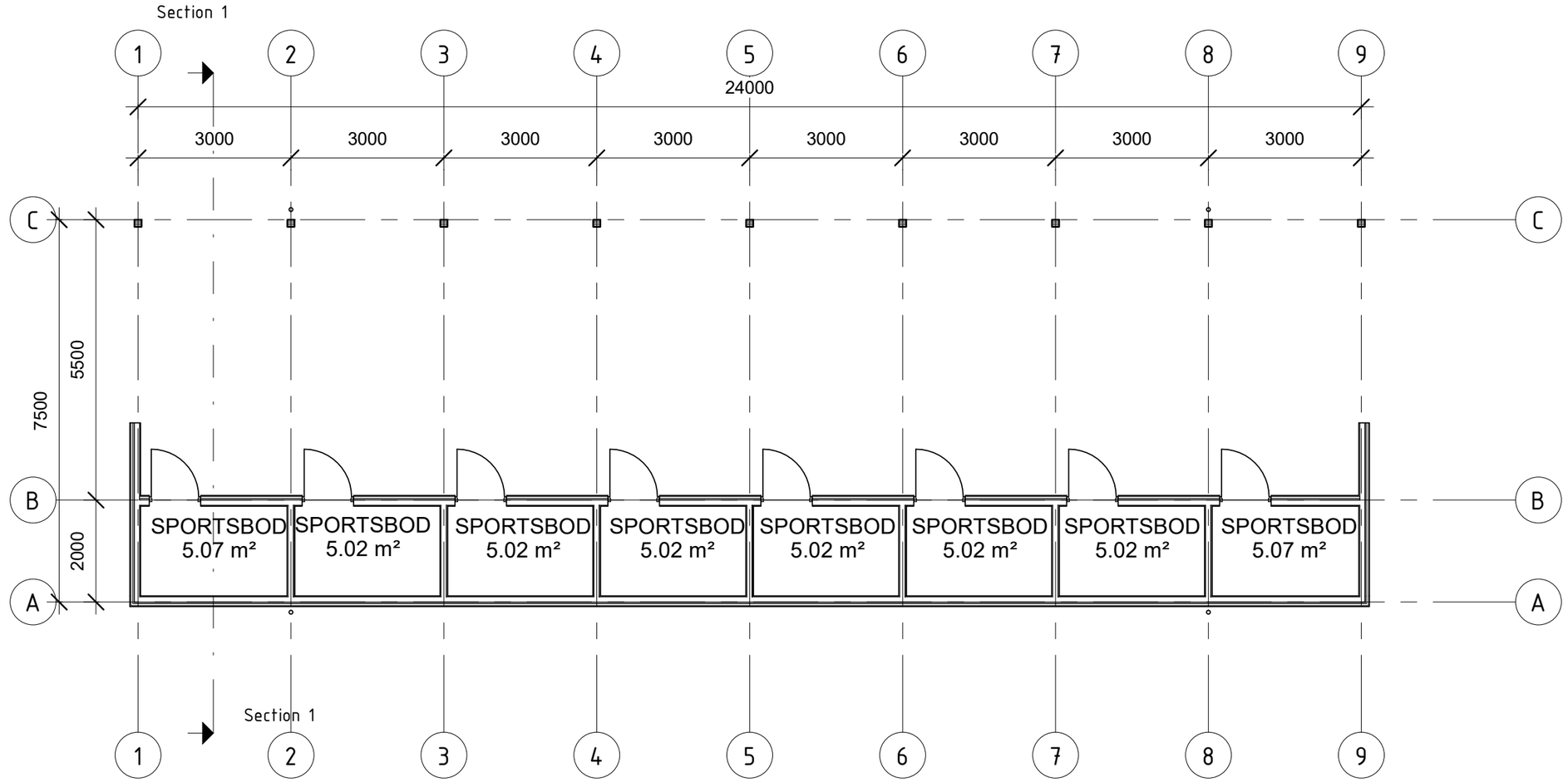
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Midt-Telemark kommune 2021-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4020/dokumenter/2692/F%c3%b8resegner%20KPA%20Midt-Telemark_06.12.21.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 719 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #1 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 719 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	04_55_2016
Navn	Detaljreguleringsplan for Eikamoen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.06.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4020/dokumenter/1757/Vedtatte%20f%c3%b8resegner_Eikamoen.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 718 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BKS2



Plan 01

1 : 100

VEDLEGG E-5

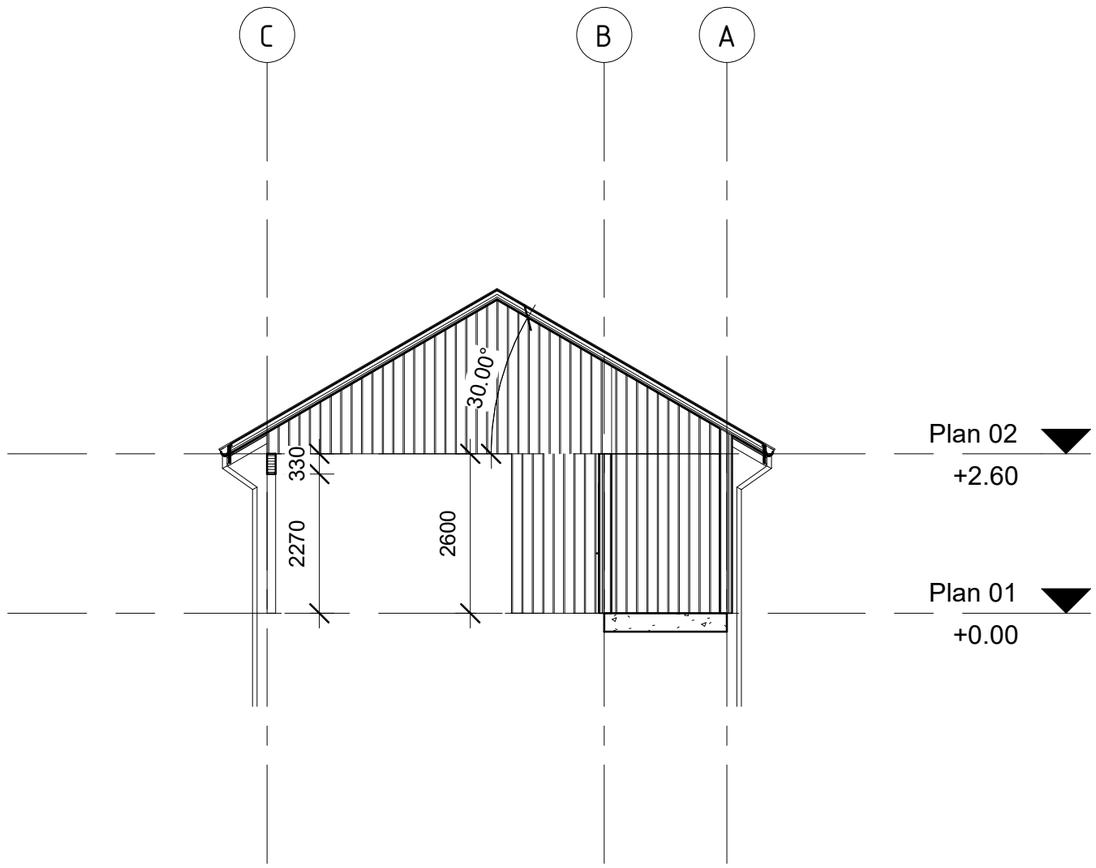
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

3D arkitekter as
www.3D-arkitekter.no
Stasjonsvegen 19 3800 BØ
TLF: 91 75 21 29
post@3d-arkitekter.no
www.3d-arkitekter.no

Tegningsstatus	ANM.TEGNING
Prosjektnr.:	2019-66

Oppdragsgiver:	ENERLIEN EIENDOM AS
Tegningsnavn	PLANTEGNING

Prosjekt	STUGUMOEN. CARPORT
Dato:	03.02.20
Tegnet av:	SAA
Kontrollert av:	-
Rev. dato:	
Målestokk:	1:100
Tegningsnr.:	2-1210
Rev.:	



Section 1
1 : 100

VEDLEGG E-6

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

3D arkitekter as
www.3D-arkitekter.no
Stasjonsvegen 19 3800 BØ
TLF: 91 75 21 29
post@3d-arkitekter.no
www.3d-arkitekter.no

Tegningsstatus: ANM.TEGNING	Prosjektnr.: 2019-66

Oppdragsgiver: ENERLIEN EIENDOM AS

Tegningsnavn: SNITT

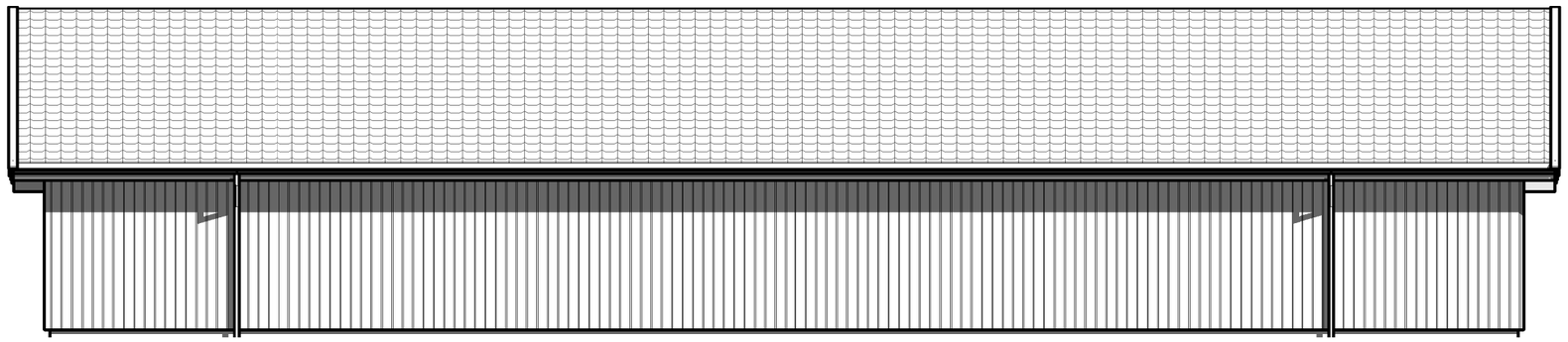
Prosjekt: STUGUMOEN. CARPORT

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
03.02.20	SAA	-	

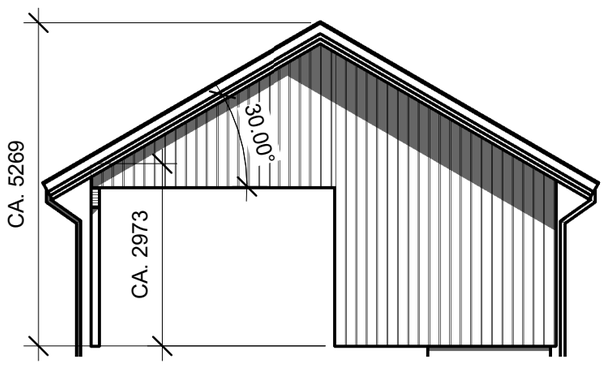
Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:100	2-1251	



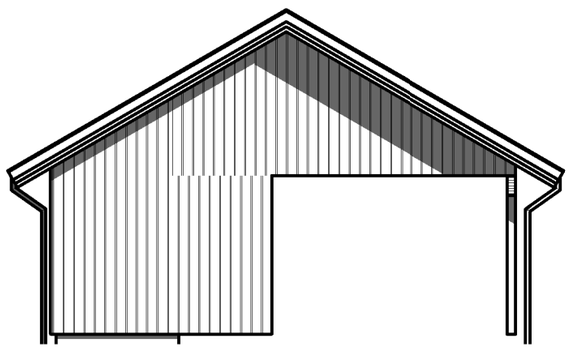
Fasade Nord
1 : 100



Fasade Sør
1 : 100



Fasade Vest
1 : 100



Fasade Øst
1 : 100

VEDLEGG E-7

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

3D arkitekter as
www.3D-arkitekter.no
Stasjonsvegen 19 3800 BØ
TLF: 91 75 21 29
post@3d-arkitekter.no
www.3d-arkitekter.no

Tegningsstatus: ANM.TEGNING
Prosjektnr.: 2019-66

Oppdragsgiver: ENERLIEN EIENDOM AS
Tegningsnavn: FASADER

Prosjekt: STUGUMOEN. CARPORT

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
03.02.20	SAA	-	

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:100	2-1301	

Midt-Telemark Kommune
Plan, byggesak, oppmåling og miljø

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, §21-10.

JpID: 22/39185

Tiltakshaver:
Enerlien Eiendom AS
Postboks 18
3833 BØ I TELEMARK

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Stugumoen	9	548		

Tiltakets/byggets art
Oppføring av 2 stk 4-mannsboliger og carport/bodbygg

Vedtaksdato	Saksnr
16.12.2022	20/1582

Dato for søknad om ferdigattest:	15.12.2022

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	Dato	Underskrift
Bø	16.12.2022	John Freddie Sandstå *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Midt-Telemark kommune

Kommuneplanens arealdel

2021-33

Føresegner

Vedteke i kommunestyret 21.06.2021
Endeleg vedteken i kommunestyret 6. desember 2021



Innhald

1 Informasjon 3

2 Generelle føresegner (PBL §11-9) 3

2.1 Plankrav 3

2.2 Tilhøve til kommunedelplan og reguleringsplanar (pbl § 11-9 nr. 1) 4

2.3 Utbyggingsavtaler (pbl §11-9, nr. 2) 5

2.4 Føresegner om rekkefølge (pbl § 11-9 nr. 4) 5

2.5 Teknisk infrastruktur (pbl §11-9 nr. 3) 6

2.6 Byggegrenser (pbl. §11-9 nr 5) 8

2.7 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) 9

2.8 Mobilitet (pbl §11-9 nr. 5) 9

2.9 Uteareal og leikeplassar (pbl. §11-9 nr. 5) 10

2.10 Støy (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8) 12

2.11 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5) 12

2.12 Skilt og reklame (pbl. 11-9 nr. 5) 12

2.13 Bevaringsverdige bygg og kulturmiljø (§11-9 nr 7) 12

2.14 Landskap og estetikk (PBL §11-9 nr 6) 13

2.15 Blå og grøne naturverdiar (pbl § 11-9 nr. 6) 13

2.16 Samfunnstryggleik (pbl § 11-9 nr. 8 og Tek17, kap. 7) 14

2.17 Tilhøve som skal avklarast og sikrast i vidare reguleringsarbeid (§11-9 nr 8) 14

3 Føresegner og retningslinjer etter arealformål (jf. pbl § 11-7) 15

3.1 Bygningar og anlegg (pbl §§ 11-9 og 11-10) 15

3.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (§§11-9 og 11-10) 20

3.3 Grøntstruktur (§§11-9 og 11-10) 20

3.4 Landbruks-, natur og friluftsføremål (LNF) (§§11-9 og 11-11) 21

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. §§ 11-9 og 11-11) 23

4 Omsynssoner 24

4.1 Støysoner (H210) (pbl. § 11-8, tredje ledd, bokstav a) 24

4.2 Faresoner (pbl. § 11-8, tredje ledd, bokstav a) 24

4.3 Sikringssoner (pbl. § 11-8, tredje ledd, bokstav a) 25

4.4 Soner med særskilt omsyn til landbruk, friluftsliv, grøntstruktur, landskap, natur- eller kulturmiljø (pbl § 11-8, tredje ledd, bokstav c) 25

4.5 Soner som er bandlagt etter anna lovverk (pbl § 11-8, tredje ledd, bokstav d) 26

4.6 Krav om felles planlegging for fleire eigedomar (pbl § 11-8, 3.ledd, bokstav e) 27

5 Føresegner til føresegnsområde (pbl § 11-9 og 11-10) 27

5.1 Føresegner til føresegnsområde (område #1 – #9) 27

6 Vedlegg 27

1 Informasjon

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

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

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

2 Generelle føresegner (PBL §11-9)

2.1 Plankrav

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

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

Retningslinje

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

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

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

a) I noverande byggjeområde for bustad kan tiltak etter §20-1 tillatast utan reguleringsplan dersom det ikkje vert søkt om meir enn 3 bueiningar og maksimalt 2 daa nytt tomteareal. I samband med byggeløyve for bustader og næringsverksemd skal trafikktryggleiken for mjuke trafikantar og trygg skuleveg dokumenterast.

b) Unnataket frå plankravet gjeld ikkje dersom tomtearealet inngår i eit byggeområde med potensiale for fleire tomter/bueiningar enn det det søkjast om.

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

a) I byggeområde for fritidsbustad kan tiltak etter §20-1 tillatast utan reguleringsplan dersom det ikkje søkjast om meir enn 1 eining og maksimalt 1 daa nytt tomteareal.

b) Unnataket frå plankravet gjeld ikkje dersom tomtearealet inngår i eit byggeområde med potensiale for fleire tomter/bueiningar enn det det søkjast om.

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

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

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

a) Ved motstrid mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplanar vedtatt før denne, gjeld føresegner og plankart framfor kommuneplanens arealdel. Føresegner og retningslinjer i kommuneplanen supplerer dei eksisterande reguleringsplanane, samt kommunedelplan for Lifjell, dersom tilsvarande tema ikkje er handsama i reguleringsplan.

b) Kommunedelplan for del av Lifjellområdet (24.02.14) gjeld før kommuneplanens arealdel, jf. avgrensing i kommuneplankartet. Pkt. 2.1.3a) og 3.1.3 bokstav a) og b) gjeld framfor kommunedelplan for Lifjellområdet.

c) Kommuneplanens arealdel gjeld før følgjande reguleringsplanar:

- 02_15_1992 Gullbring – Evjudalen
- 02_20_1999 Reg. endring G/S veg Forberg
- 04_22_1999 Løvlund mat
- 09231997 Gvarv skole, utvidelse av skoletomt
- 04_13_1993 Fv. 153 ved Lifjell hotell/Vårbusvingen
- 02_11_1989 Hellandområdet
- 02_12_1989 Nordbøåsen – tråvbanen
- 11071987 Ødegårdsfeltet
- 02_09_1983 Gullbring – Bø hotell
- 10021977 Industriområde Brenna
- 05_03_1971 Industriareal Grivimoen
- 11011952 Gvarv vest

d) Kommuneplanens arealdel gjeld før delar av følgjande reguleringsplanar:

- 11021973 Sagatun: Gjeld areal som er sett av til grønnstruktur i kommuneplanen (del av gnr./bnr. 191/141), men offentleg byggeføremål i reguleringsplanen.
- 11051982 Oredalen industriområde: Gjeld areal som er sett av til felles avkøyringar (felles vegar).
- 10042002 Hørte: Gjeld bustadområde B1 (gnr./bnr. 188/5, 188/42 og 186/32) for areal sett av til bustad, vegareal for ny trase for Verksvegen, intern tilkomstveg og felles leikeareal (to område) og for ny veg mellom Sverdmyrbakken og Sætrevegen (gnr./bnr. 188/11) og jord- og skogbruksformål vest for denne.
- 10052003 Brenna Industriområde: Gjeld eigedomen gnr/bnr 191/50
- 07052004 Haukvik Vaalanes: Gjeld eigedomen gnr/bnr 102/35
- 11112005 Gvarv vest: Gjeld anlegg for idrett og sport (I/S1) og felles parkering (FP1)
- 05_41_2006 Bustad- og industriområdet Grivi: Gjeld arealføremålet kontor/industri og føresegnene som høyrer til formålet. Føresegner for FO1 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 innafor planområdet vil kunne omfatte følgjande:
- Teknisk, grøn og blågrøn infrastruktur som følgjer 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 nødvendigheit og forholdsmessigheit må vere til stades:
    - Særskilte infrastrukturtiltak som følgjer av den konkrete utbygginga, slik som eksterne veganlegg og vatn- og avløpsanlegg, belysning, skilting, turvegar, skiløypar/ skibruer
    - Organisatoriske tiltak slik som etablering av velforeining, organisering i høve til privat drift og vedlikehald av anlegg
    - Utbyggingstakt/rekkjefølgje

b) Utbyggingsavtala kan omfatte tiltak og tilhøve både innanfor og utanfor planområdet si avgrensing, men skal stå i samanheng med regulerte tiltak.

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

2.4.1 Generelt

Område sett av til bygg og anlegg kan ikkje takast i bruk før nødvendige tekniske anlegg, blågrønn infrastruktur, attbruk av matjord og samfunnstenester er etablert eller sikra på ein måte som er tilfredsstillande for kommunen. Dette gjeld blant anna energiforsyning, vatn og avløp, handtering av overvatn, anlegg for kollektivtransport, vegnett for gåande og syklande, møteplassar og nærmiljøanlegg (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) leggast om som vist i plankart. Eksisterande avkøyring til Kyrkjevegen frå fv 359 skal stengast.
B17 Roe og B18 Hynne	Roevegen må rustast opp i tråd med utbyggingsavtale for reguleringsplan for Fredsteinbergja. Sikt i krysset Roevegen-fv 359 må utbetrast ved at Roevegen flyttast mot sør ut i krysset.
B20 Oterholt	Det må etablerast ei trafikksikker løysing for gåande og syklande frå kryss fv 3334-Hågåbergja framt il kryss fv 3334-Eikjavegen.
B25 Ødegårdsfeltet	Trygg gangveg/snarveg til busstopp må vere etablert

2.4.3 Rekkefølgjekrav til andre arealføremål

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

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

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

Prioritet 1	**Prioritet 2**
R1-5	R6-7

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

2.5.1 Vass- og avløpshandtering, inkludert overvatn

Krav om tilknyting 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

a) Overvatn skal fortrinnsvis handterast med trestegsprinsippet, gjennom infiltrasjon i grunnen og i opne vassvegar. Ekstreme overvassmengder skal handterast i definerte flaumvegar.
b) 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.
c) 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.
d) I reguleringsplanar og ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for korleis overvatnet blir påverka og handtert, både på og i tilknyting 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 leggast 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 liggje føre ein godkjent plan for vatn og avløp (inkludert overvatn), som òg inkluderer sløkkevatn. Planen må skildre løysingar for vatn, avløp og overvatn i området, og vere i samsvar med kommunens VA-norm.

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

2.5.5 Veg og avkøyringar

a) Det skal vere færrast mogleg avkøyringar til ein eigedom. For eigedomar med frittliggande småhus kan det berre etablerast ei avkøyrsle pr tomt.
b) 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 leggast til grunn for planlegging og dimensjonering av nye vegar og g/s-vegar.

2.6 Byggegrenser (pbl. §11-9 nr 5)

2.6.1 Byggegrense mot vassdrag

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

2.6.3 Grenser mot veg

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

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

2.7 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

b) Minst 5% av plassane i det enkelte utbyggingsprosjektet skal vere tilpassa funksjonshemma. Parkeringsplassar for funksjonshemma skal plasserast nær hovudinngang.

c) Sykkelparkering skal leggast nær hovudinngang.

d) Behov for parkering for bil ved næring, handel, tenesteyting og kontor mfl. for nye utbyggingsprosjekt med areal over 500 m^2 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 m^2 BRA gjeld desse føringane:

- Lager: 0,5 plassar pr 100 m^2 BRA
- Forretning: 2,5 plassar pr. 100 m^2 BRA
- Kontor: 1,5 plassar pr. 100 m^2 BRA
- Serveringsstader og forsamlingslokale: 0,25 plassar pr. sitteplass

e) Det skal sikrast min. 2 sykkelparkeringsplassar pr. bueining i tilknyting til leilegheitsbygg. Av desse skal min. 1 plass vere under tak. Det skal sikrast min. 1 sykkelparkeringsplass pr 100m2 BRA for næring, handel, tenesteyting, kontor mfl. For kontorbygg innanfor sone 1 og 2 skal halvparten av sykkelparkeringsplassane vere under tak. Kravet til sykkelparkering gjeld ikkje for lagerbygg.

f) For fellesparkeringar for bustader skal alle parkeringsplassane ha ladepunkt for elbil.

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

2.8 Mobilitet (pbl §11-9 nr. 5)

a) For nye utbyggingsprosjekt med areal over 500 m^2 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 leggast 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 m² pr. 100 m² BRA bustadformål eller pr. bueining. Minimum samanhengande areal: 5x7 m	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå
Einebustad (bueining > 50 m² BRA)	125 m² 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 m2	100 m
Nærleikeplass Arealet bør ha ein mest mogleg kompakt og samanhengande form og vere tilrettelagt til leik for større barn. Eks. vegetasjon og terreng skal søkjast bevart. Småbarnsleikeplass og nærleikeplass kan samlokaliserast.	40	1000 m²	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 m2	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 leik, skal det skaffast ein fullverdig erstatning.
h) Innanfor sentrumsføremålet skal storleik, form og lokalisering av bygg bidra til å skape gode uterom og møteplassar som gir intimitet og tryggleik. Bygg skal ha fasadar og inngangar som bevisst vender seg mot uteareala.

<u>Retningslinje</u>
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 tryggheit, med særleg vekt på barns bruk og utformast med tilstrekkeleg le.

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

Terreng brattare enn 1:3, med unnatak av akebakke, typiske kant-, og restareal samt terrassar og balkongar mindre enn 4m^2 reknast ikkje som felles uteopphaldsareal.

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

2.10 Støy (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

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

Retningslinje:
Dei til ei kvar tid gjeldande nasjonale retningslinjene for støy i arealplanlegging skal 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)

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

Retningslinje

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

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

a) 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. leggast avgjerande vekt på å bevare landskapssilhuettar og å sikre eit grønt preg langs ferdsleårer. Avvik eller brot med eksisterande utbyggingsmønster kan vurderast i tilfelle der eit tiltak tilfører området nye kvalitetar.

b) I reguleringssaker skal det gjennomførast estetiske vurderingar med terrengsnitt og landskapsmodellar. Dette gjeld særleg for område i bratt terreng, i nærleiken av verneverdige kulturminne, i sårbare landskapsområde, område innanfor omsynssone bevaring av landskap og kulturmiljø og område der planlagde bygningar kan få stor fjernverknad.

Retningslinje

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

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

a) 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.

b) Naturmangfald skal kartleggast med feltundersøkingar i alle reguleringsplanar der dette ikkje er tilfredsstillande gjennomført. Naturtypekartlegginga skal gjennomførast etter miljødirektoratets tilrådde metode.

c) 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 ferdselsårer for mjuke trafikantar (turvegar, stiar/snarvegar) som knyter bustadar, sentrum, skular, barnehagar og friluftsområde saman.

d) På aust- og nordsida av Bø-/Gvarvelva og Norsjø mellom Bø og Akkerhaugen skal det sikrast areal til samanhengande grøntdrag med tursti.

e) Kantvegetasjon. Langs vassdrag med årsikker vassføring skal det haldast oppe ei vegetasjons-sone 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.

f) 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. konfliktar 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.

<u>Retningslinje</u>
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.

<u>Retningslinje</u>
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.

<u>Retningslinje</u>
Matjordplanen bør samsvare med «Veileder for Matjord» frå Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark.

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

Skildring: Desse 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

a) 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).
b) Bygningar og anlegg skal utformast slik at behovet for fyllingar og skjeringar blir så lite som mogleg.
c) 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.
d) Anna bruk av dyrka eller dyrkbar mark enn landbruk (jf. jordlova §9) eller frådeling 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

a) Oppføring av nytt bustadhus kan ikkje tillatast dersom eigedomen har bustadhus frå før.
b) 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.
c) **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.
d) **B3 Akkerhaugen**: Reguleringsplanen må sikre at avløp frå tomter har sjølvfall til kommunalt nett.
e) **B25 Ødegårdsfeltet**: I reguleringsplan skal snarvegar for mjuke trafikantar sikrast.

3.1.2.1 Utbyggingsvolum og tettleikskrav

a) 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.

b) Utnyttingsgrad og høgder skal fastsetjast i reguleringsplan.
c) I ikkje-regulerte område kan det tillatast %BYA=27% utnytting av tomtene, inntil 350 m^2 BYA.
d) 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 m² i regulerte område og innanfor tettstadsgrensene.
f) For einebustad med sekundærleilegheit/utleigedel skal sekundærleilegheita utgjere maks 1/3 av bustadens BRA.

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

Retningslinje
Storleik på nye tomter bør vere maks 1 daa. Planering i samband med plassering av bygg må ikkje føre til avvik større enn 1m frå opphavleg terreng. På tomter der terrengtilhøva 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 grunngjevast 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 leggast til rette for gåande langs alle gater.
f) Vareleveranse skal fortrinnsvis leggast til den sida av bygget som gir optimal trafikkløysing 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 leggast 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 m^2 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 m^2 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 m^2 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 handelsomlandet 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 leggast 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 Årmotdalvegen og Skjelbreidvegen søndre del. Evt utviding av Årmotdalvegen 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 lageområde for stein i teleløysinga bør vurderast i samband med endeleg traseval for uttransport for å avlaste vegnettet i teleløysingsperioden, redusere investeringskostnader og fremje driftssamarbeid. Hogst i område sett av til råstoffutvinning bør normalt ikkje skje før reguleringsplan for området er vedtatt. Dette fordi ein ønskjer å sikre viktige buffersoner med eksisterande vegetasjon rundt førekomstområda. Om ein likevel ønskjer avverking i området, må dette skje i samråd med kommunen.

3.1.10 Offentleg/privat tenesteyting

Informasjon: Det er ingen føresegner knytt til føremålet

3.1.11 Andre typar bygningar og anlegg

a) **A1 Rallevegen**: I området kan det leggast til rette for komposteringsanlegg og massedeponi, med tilhøyrande bygningar. Det skal ikkje opnast for kompostering av slam. Reguleringsplan må dokumentere luktproblematikk og avrenning til vassdrag, og foreslå eventuelle avbøtande tiltak. Anlegget skal skjermast mot friluftsområdet og mot innsyn på ein slik måte at anlegget tilpassar seg naturlandskapet. Det skal etablerast ein ny parkeringsplass for turgåarar sør for anlegget, og det etablerast ny sti opp til dagens sti lenger opp i friluftsområdet. Løysingane i reguleringsplanen skal legge til rette for ei drift som minimerer spreiing 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 straumforhold 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 grønstruktur 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 rekkefølgjekrav om etablering av planskilt kryssing før utbygging tillatast.
b) **BA1 Sunde tømmerterminal**: Naturtypekartlegging og støyutgreiingar skal gjennomførast som ein del av reguleringsplanarbeidet. Areal som ikkje blir sett av til tømmerterminal eller tilhøyrande funksjonar skal regulerast til LNF eller næring i samsvar med kommuneplan for Sauherad kommune 2017-2028.

3.3 Grøntstruktur (§§11-9 og 11-10)

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

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

3.4.1 Generelle føresegner for LNF

a) Berre tiltak som er naudsynt for drift av næringsmessig landbruk, gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget til garden, og tilretteleggingstiltak for friluftsliv er tillate. Nye landbruksbygg tillatast ikkje på dyrka eller dyrkbar mark med mindre det kan dokumenterast at det ikkje er mogleg med ei alternativ lokalisering på eigedommen. Plassering skal tilpassast kulturlandskapet.

b) Erstatningsbustad, tilbygg og påbygg til eksisterande bustad og fritidsbustad kan tillatast. Tilbygg skal ikkje plasserast nærare vatn enn eksisterande bygg.

c) Eit bygg i eit gardstun skal ikkje delast frå tunet som eiga tomt.

d) 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.

e) 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 leggast til grunn i søknad om løyve.

3.4.2 LNFR areal for spreidd bustad og næring

a) Tiltak skal ikkje kome i konflikt med viktige friluftslivsområde eller med dyrka og dyrkbar mark.

b) I samband med byggeløyve for bustader og næringsverksemd skal trafikktryggleiken for mjuke trafikantar og trygg skuleveg dokumenterast.

c) I tilknyting 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 m^2 BRA.
- Bruksendring av eksisterande bygg til næringsverksemd

d) 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 områdets overvegande karakter etter utbygging skal vere ope og ubygd. Spreidd bustadutbygging skal i utgangspunktet skje som enkelttomter, men desse kan plasserast inntil eksisterande tomter.

Tidlegare bygde areal som i ettertid vert delt i frå som eiga tomt skal ikkje takast inn i rekneskapen over nye spreidde 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 leggast vekt på bygging med røter i tradisjonar og god byggeskikk. Reglane om utnyttingsgrad for bustad, jf. punkt 3.1.2 bør leggast 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 m^2 og maksimal lengde er 8 meter.
d) Ved søknad om tiltak for brygge innanfor områda **BR8** og **BR16** skal det spesifikt vurderast om det er behov for utgreiingar av naturmangfald for å ivareta naturkvalitetar knytt til gruntvassområde og våtmark.

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

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

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

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

4 Omsynssoner

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

a) Gjeldande støysoner vist i temakart for støy skal takast omsyn til i samband med regulering og søknad om tiltak.
b) Til ei kvar tid gjeldande retningslinje for støy skal leggjast til grunn ved planlegging og gjennomføring av tiltak.
c) Raud støysone: I raud støysone 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.
d) Gul støysone: Det kan etablerast støyfølsam arealbruk (skular, barnehagar, bustader, sjukehus, pleieinstitusjonar, fritidsbustader og rekreasjonsareal) i gul støysone, 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)

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

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

4.2.2 Fareområde for flaum (H320)

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

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

4.2.3 Høgspenningsanlegg (H370)

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

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

4.3.1 Sikring av drikkevasskjelder (H110)

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

Retningslinje

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

4.3.2 Sikringssone for jernbane (H190)

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

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

4.4.1 Omsynssone for landbruk (H510)

Retningslinje

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

4.4.2 Omsynssone for viktige friluftslivsområde (H530)

Retningslinje:

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 friluftslivområda finst i Naturbase (kartlagde friluftslivområde).

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 byggjesaker innanfor omsynssona skal sendast til Statsforvaltaren for uttale.

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

4.4.5 Omsynssone for kulturmiljø (H570)

Retningslinje

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) Gygrestolen naturreservat er verna i forskrift om vern av Gygrestolen naturreservat, Bø og Nome kummuner, 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) Løkjin naturreservat er verna i forskrift om vern av Løkjin 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 Sauheradfjella naturreservat er verna i forskrift om verneplan for skog. Vedlegg 3. Skrim og Sauheradfjella 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 leggast 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

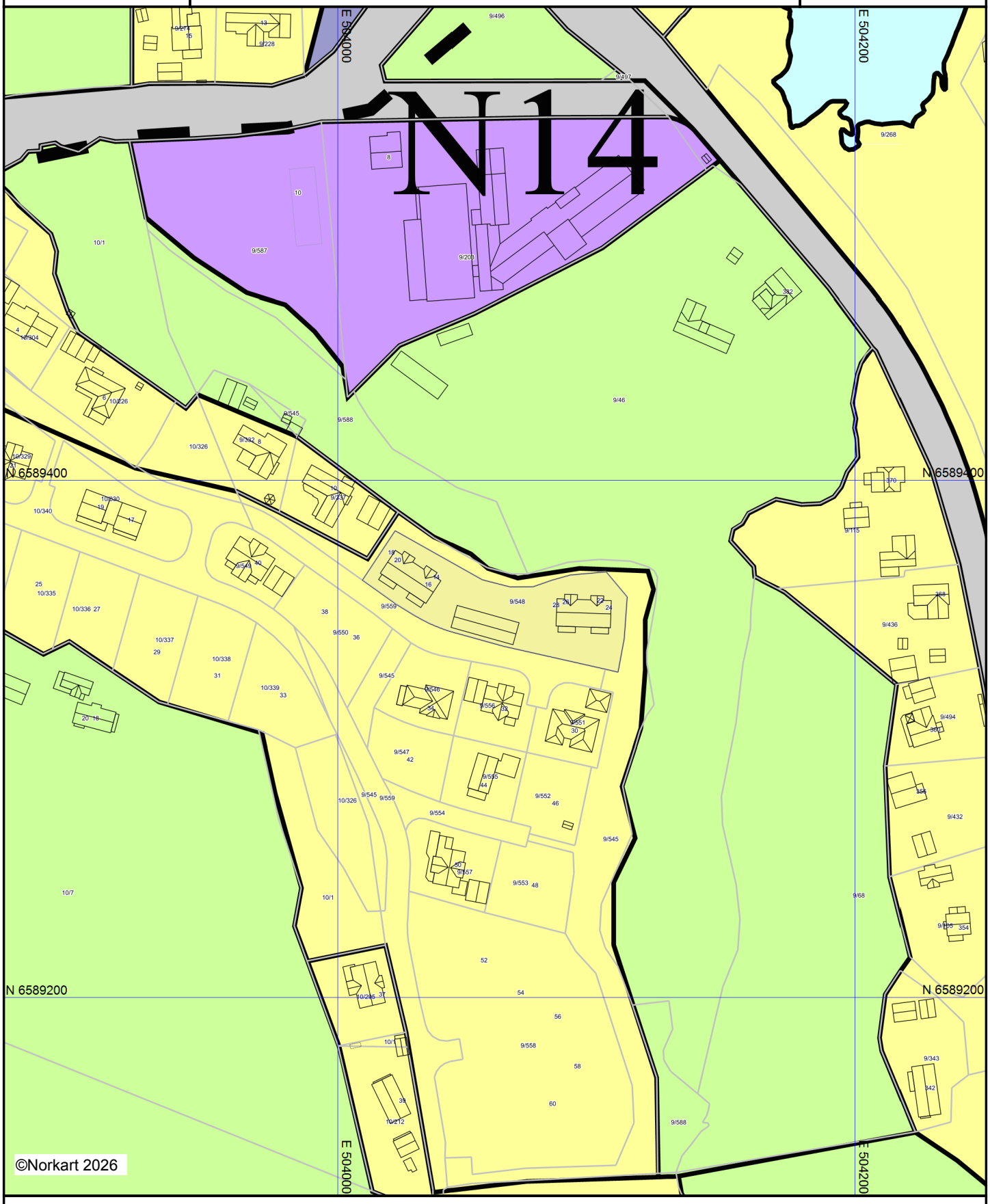
Midt-Telemark kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/548/0/4
Adresse: Stugumoen 20
Utskriftsdato: 26.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Fritids- og turistformål - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Naturområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

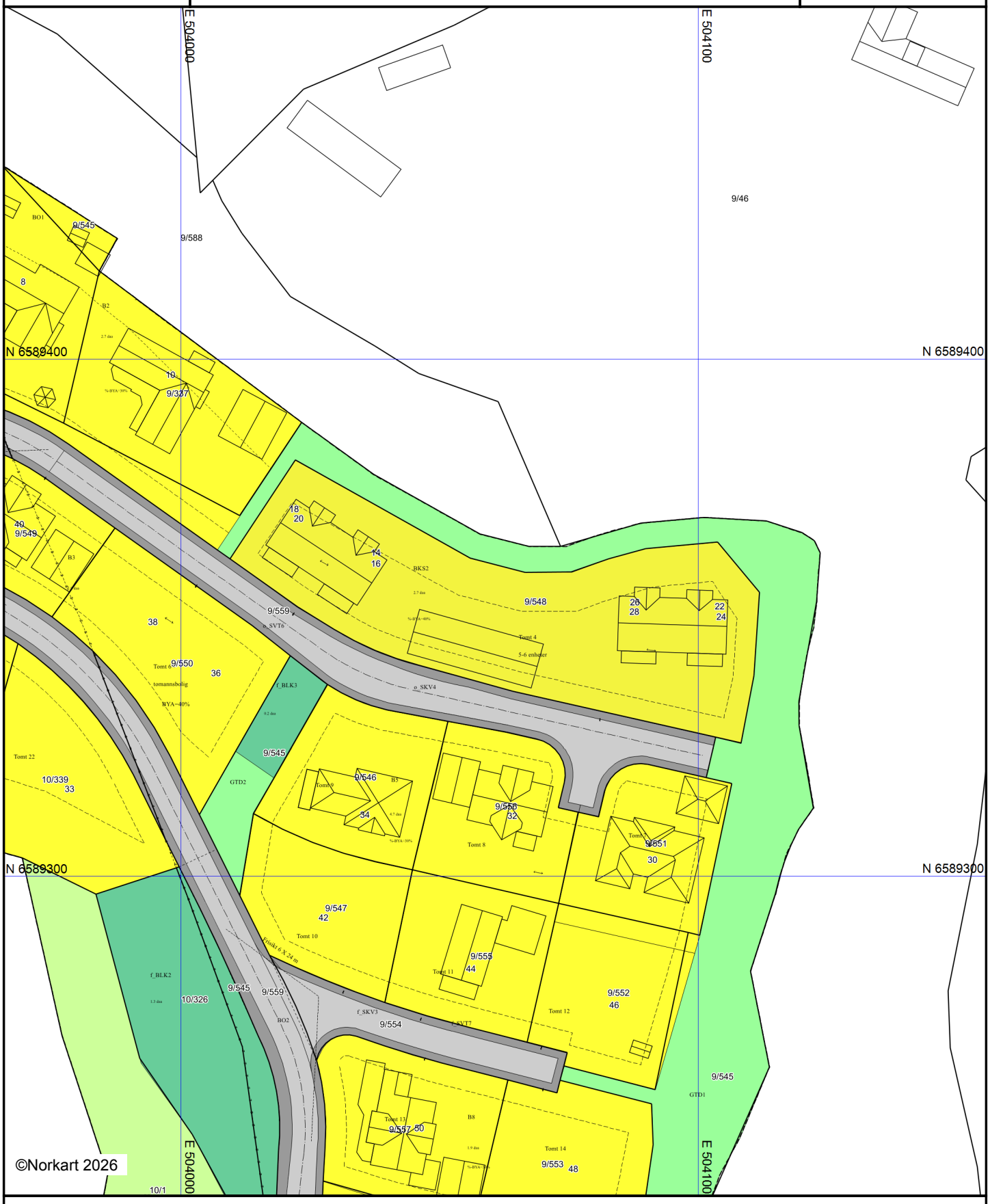
Midt-Telemark kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/548/0/4
Adresse: Stugumoen 20
Utskriftsdato: 26.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.lec

- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §1

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

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

- Turdrag

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområde

- Landbruksformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §1

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.