Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegleren Din Telemark AS	Oppdragsnr.	48250050
Adresse	Haugvegen 17		
Postnr.	3802	Sted	BØ I TELEMARK
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	if	Polise/avtalenr	5161883
Selger 1 Fornavn	Sjur Petter	Etternavn	Ajer
Selger 2 Fornavn	Anne Kristin Sortehaug	Etternavn	Ajer

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Ref. forrige eier: Bad i kjeller var det fukt i lekter og bunnsviller. Byttet i forbindelse med oppussing i 2014.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn: Aune Rør, Brødrene Kallesten og Bø Maling AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Forrige eier opplyser:
Renovert bad i begge etasjer. Bad i u.etg. i 2014, bad oppe i 2017.
Renovering av kjøkken i u.etg. i 2014.
Rørarbeid ble utført av Brødrene Kallesten og Aune Rør.
Flislegging bad og vaskerom ble utført av Bø Maling.
Platene på badet i u.etg. er montert av ufaglært.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Ikke søknadspliktig

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Opplysning fra forrige eier: 2018: Brudd på dreneringsrør, - utbedret av Norsk Bygg AS.

2024: Lekkasje i vannkran på kjøkkenet, byttet av Haugastøl AS

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn	Se punkt 2, Rune Lia, AS Haugastøl
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:	2024: Lekkasje i vannkran på kjøkkenet, byttet av Haugastøl. For 2014 og 2017, se punkt 2. 2011: Nytt røropplegg i forbindelse med renovering av kjøkken, - vaskebenk ble flyttet fra vegg NØ, til vegg NV, opplegg til oppvaskmaskin. Tidligere eier opplyser at rørleggerarbeidet ble utført av rørlegger Rune Lia.

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Fuktinnslag i utvendig kjellerbod.

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Det har vært røyutslag fra peisovn, trolig når vifte på badrom har stått på.

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: I 2011 ble gulvene i u.etg. rettet opp med avrettningsmasse.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Forrige eier hadde observert sølvkre på bad og vaskerom i kjelleretasjen.

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Lekasje mellom utestue (bygd i 2018) og yttervegg. Dette ble utbedret i 2022 av AS Hørtefossen.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn	Telemark Byggentreprenører, AS Hørtefossen, Telemark Pro
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:	2024: Arbeid utført av Telemark ByggEntreprenør AS (TBE): * Nytt tak med ny takstein, takpapp, lekter, vindskier, og stigetrinn til pipe. Reparerte undertak der det var behov. * Begge gavlene fikk ny kledning. Byttet slitte veggbord på NØ og NV vegg. * Nye takrenner og ny luftehatt, utført av blikkenslager AS Hørtefossen. 2023: TBE byttet til et større vindu i u.etg. NØ. Arbeid utført i 2017 og 2018 - opplysniger fra forrige eier: • Ny garasje, ny utestue og platting mellom utestue og garasje, (ukjent hvem som stod for arbeidet). • Lagt ny parkett (laminat) i stue 1.etg. (Bø Maling) • Byttet vinduer i stue mot SØ, Byttet vindu på bad, Byttet inngangsdør i 1. etg., byttet verandadør. Dette arbeidet ble utført av Telemark Pro. • Byttet en del av kledningen på vegg SØ, (ukjent hvem som stod for arbeidet).

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn	Elektriker 1 Bø, ElektroPlus

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2017: Lag opp nytt sikringsskap, -utført av Elektriker 1 og elektriker Frode Dydland.
2021: Ny varmepumpe og ny kurs til varmepumpe i u. etasje, - utført av Elekro Plus.
2024: Byttet jordfeilbryter, Byttet dim-bryter på kjøkken og en stikkontakt på et soverom. Ny varmepumpe i 1. etasje. Dette arbeidet ble utført av ElektroPlus.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Det er et forslag til reguleringsplan, men bruken av eiendommen blir ikke endret.

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Tegningene er godkjent av Bø Bygningsråd i 1973.

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Målt i kjeller vinteren 2025. Venter på resultat.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Innkjørselen eies av Haugvegen 19, mens Haugvegen 15 og 17 har veirett. Haugvegen 17 og 19 har muntlig avtale om å samarbeide om vedlikehold og brøyting av veien.

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Annet arbeid utført i 2024:
• Grunnet ny utvendig kledning og malt to strøk.
• Malt huset utvendig med et strøk.
• Malt garasjen utvendig med to strøk.

Arbeid utført i 2014:
• Delt opp hybelrom i utg. mot NØ i to, og lagde gang.

Arbeid utført i 2011:
• Satt inn moderne peisovn i stue i 1. etg.
• Totalrenovert kjøkken: Ny kjøkkeninnredning. Ny belysning. Stengt dør til stue.
Tidligere eier opplyser at alt arbeid ble utført av faglærte; elektrikere, rørlegger og tømrere.

Andre kommentarer:
Noen vinduer er i dårlig stand.
Høyre vindu på kjøkken kan ikke åpnes fullstendig pga vaskens plassering.
Taket på badet i 1. etg. og i gangen utenfor badet er preget av fukt.
Stedvis slitasje på gulv og dører.
Åpning for luftavtrekk på badet i u.etg. har ikke riktig dimensjon ift standard.

2024: Et nytt brannslukningsapperat , og et fikk 10-års service. To nye røykvarslere montert.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 27/04/2025 18:01:14 (EES-versjon: 3)

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Solheim	53	119		

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bustadhus	26.11.73	dato 29.4.74 sak 106/74

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Thorleif Grave	3847 Brunkeberg	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
"	"	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arne Kaasa	3800 Bø	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bø den 8.9.75

Halvor Groven
bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Norsk Kommunaltekniisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681. Ettertrykk forbudt.

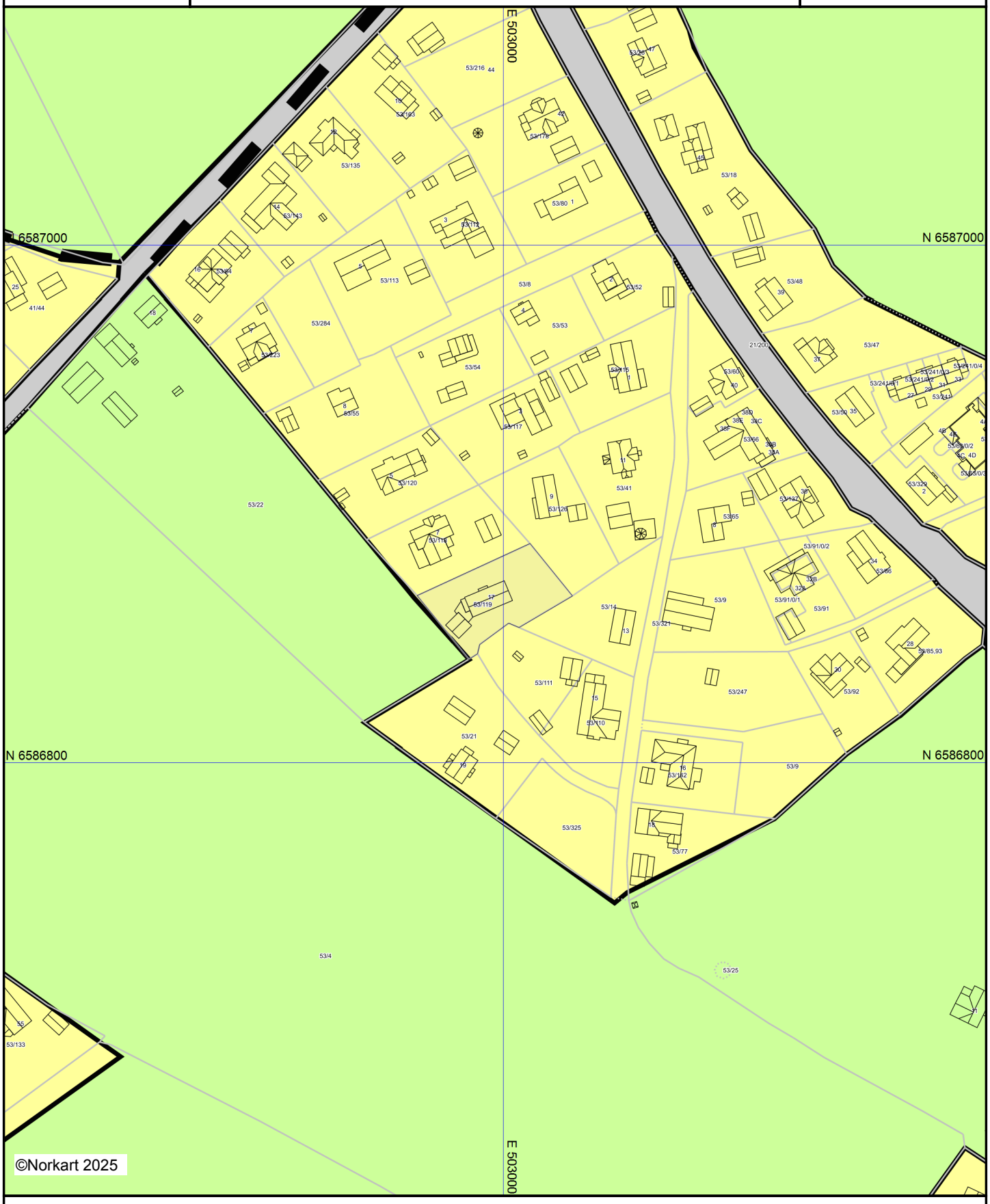
Midt-Telemark kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 53/119
Adresse: Haugvegen 17
Utskriftsdato: 24.04.2025
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
- Veg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

Oversiktskart

Adresse: **Haugvegen 17, 3802 Bø I Telemark**
Gnr/Bnr: **4020/53/119/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1286 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 24.04.2025



Matrikkelkart

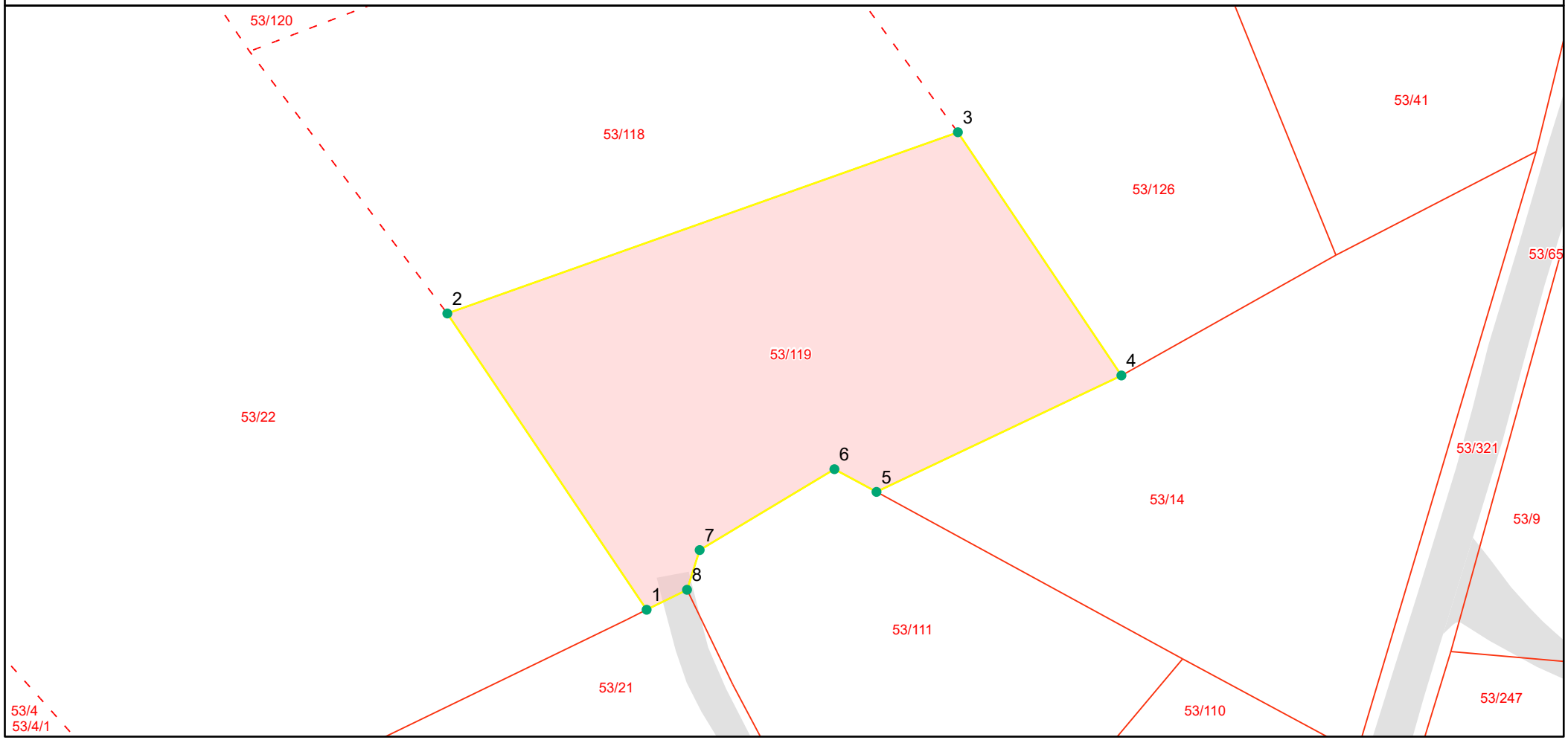
Adresse: **Haugvegen 17, 3802 Bø I Telemark**
Gnr/Bnr: **4020/53/119/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1286 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 24.04.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1286 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6601927.41	162774.62	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	31.74	0
2	6601953.75	162756.91	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	48.14	0
3	6601969.86	162802.27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	26.05	0
4	6601948.24	162816.8	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	24.1	0
5	6601937.89	162795.04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.25	0
6	6601939.91	162791.3	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	13.97	0
7	6601932.71	162779.33	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	3.7	0
8	6601929.18	162778.21	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.01	0

Haugvegen 17

Nabolaget Kamperhaug/Nordbø - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Bergenvegen Linje 116, 121	5 min 0.5 km
Bø stasjon Linje F5	23 min 2 km

Skoler

Bø skule (1-7 kl.) 458 elever, 20 klasser	3 min 1.9 km
Folkestad skule (1-7 kl.) 125 elever, 7 klasser	3 min 2.1 km
Bø ungdomsskule (8-10 kl.) 283 elever, 11 klasser	14 min 0.8 km
Bø vidaregåande skule 450 elever, 20 klasser	13 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

EVBox Gymnasbakken 23	8 min
Gullbringvegen 20	14 min

«Rolige og landlige omgivelser, med nærhet til sentrum, skog og mark.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

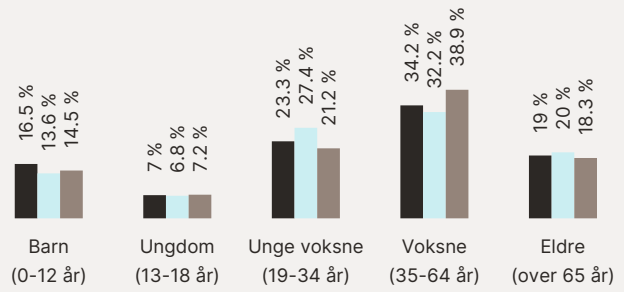
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kamperhaug/Nordbø	1 161	605
Bø	4 313	2 899
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gullbring barnehage (1-5 år) 57 barn	18 min 1.6 km
Sandvoll barnehage (1-5 år) 68 barn	4 min 2.3 km
Bøhamna barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 2.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Skogen	15 min
Coop Extra Bø PostNord	17 min 1.5 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 94/100

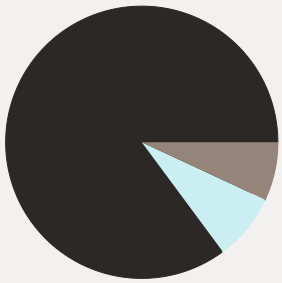
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

Bø ungdomsskule ballbinge Ballspill	15 min 0.9 km
Bø vidaregåande skule - fleirbru... Aktivitetshall	12 min 1.1 km
Sporty24 Bø	20 min
Gullbring Trening	20 min

Boligmasse



- 86% enebolig
- 8% rekkehus
- 7% annet

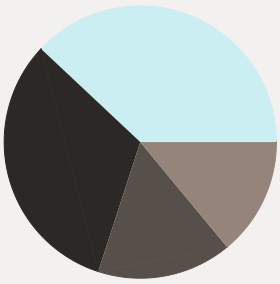
«Sentral beliggenhet med gåavstand til alle fasiliteter.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

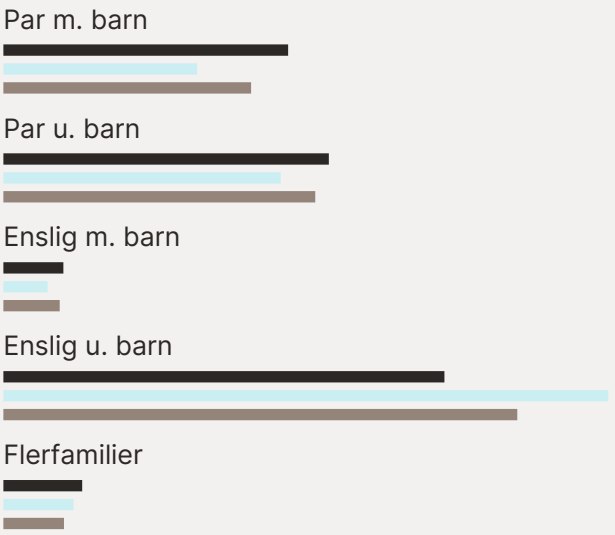
Sønstebø Tunet	14 min
Apotek 1 Bø i Telemark	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

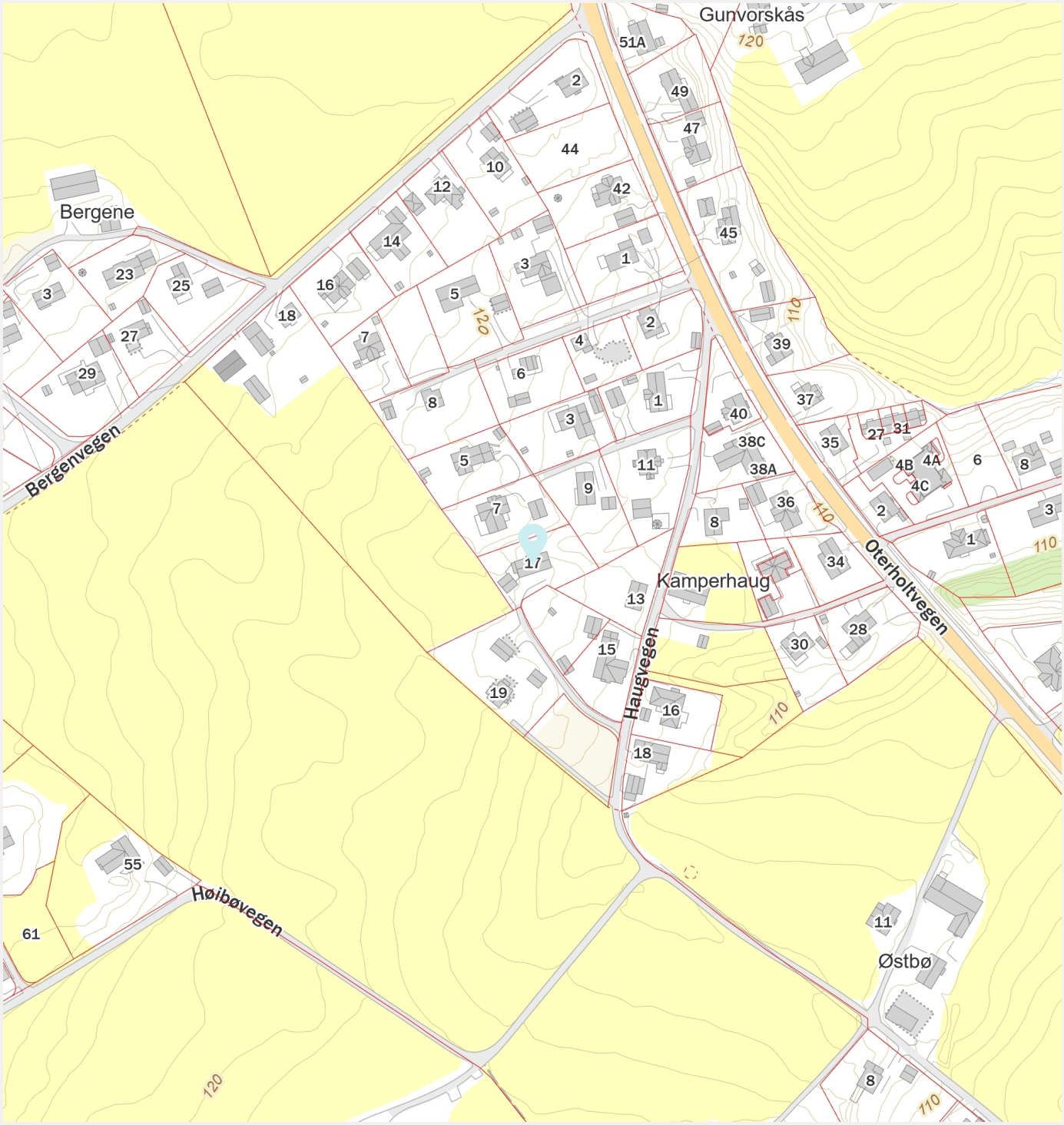


Sivilstand

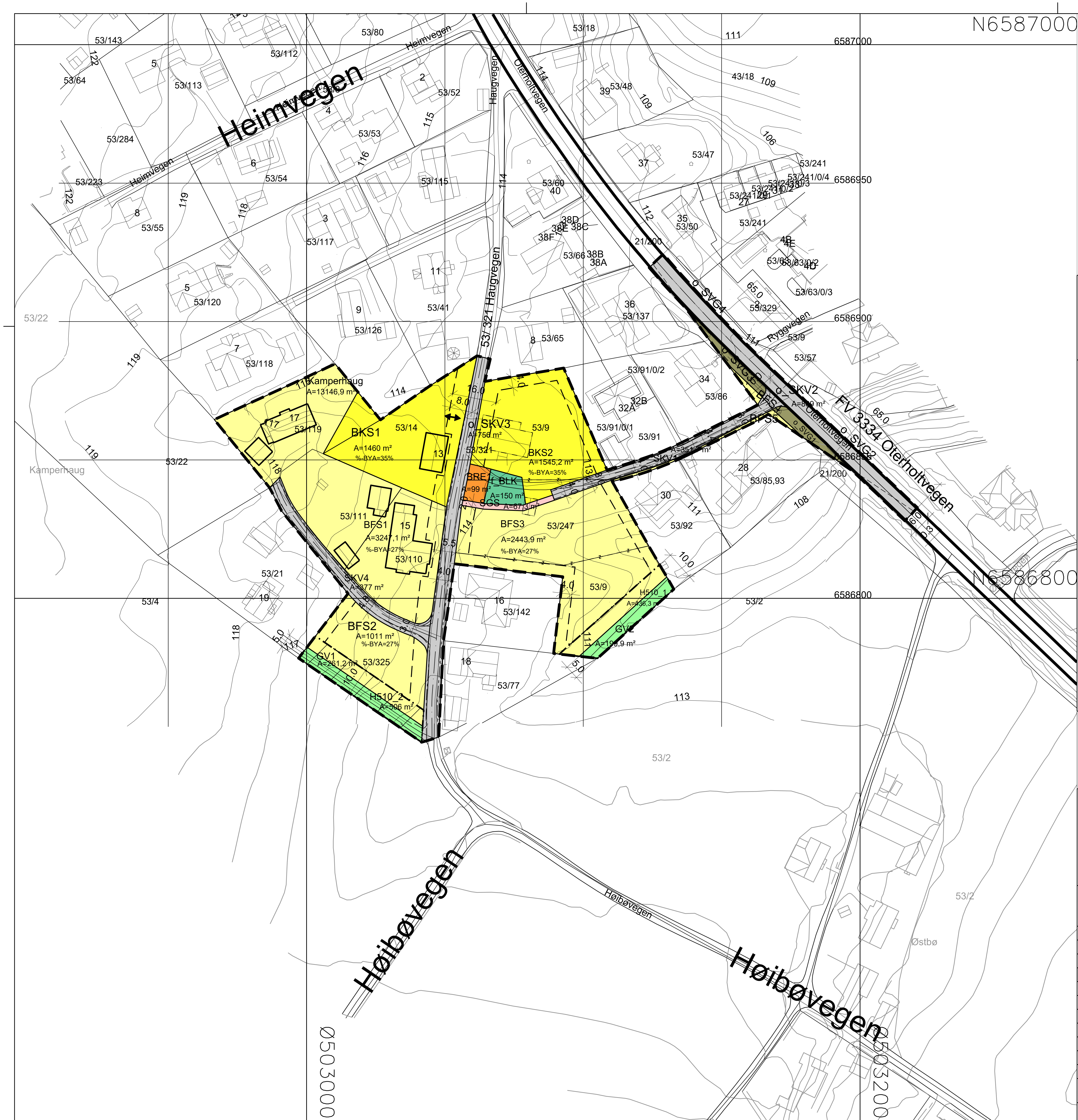
		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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



Midt-Telemark kommune

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BFS	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse BFS (1111)
BKS	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse BKS (1112)
f_BRE	Renovasjonsanlegg BRE (1550)
f_BLK	Lekeplass BLK (1610)

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

SKV	Kjøreveg SKV (2011)
o_SKV	Kjøreveg SKV (2011)
SGS	Gang-/sykkelveg SGS (2015)
o_SVG	Annen veggrunn - grøntareal SVG (2019)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

GV	Vegetasjonsskjerm GV (3060)

§12-6 - Hensynssoner

H510	Hensyn landbruk H510 (510)

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Grense for angitt hensynssone

- Regulert tomtegrense (1203)
- Eiendomsgrense som skal oppheves (1204)
- Byggegrense (1211)
- Bebyggelse som inngår i planen (1214)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisiktlinje (1222)
- Regulert kant kjørebane (1223)
- Måle og avstandslinje (1259)

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Bø Kommune
Dato for basiskart:	21.1.21
Koordinatsystem:	UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag:	NN1954

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:1000 (A2)

0 25.0 50m

N

Midt-Telemark

Detaljregulering

Kamperhaug

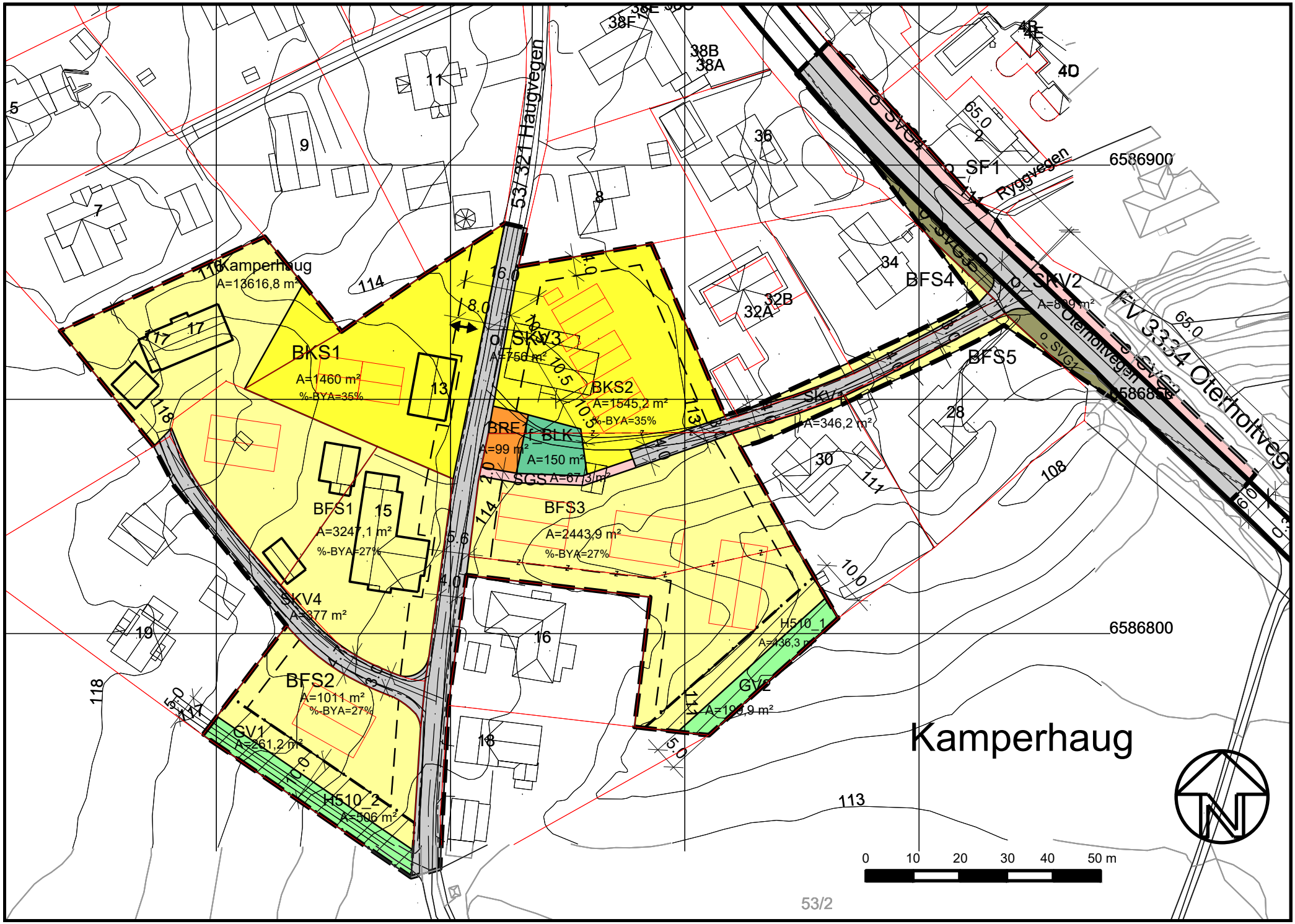
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: **4020_202112**

Forslagstiller: **Sjur Ajer**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN				SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Kommunestyret sitt vedtak					**13.02.2024**	
Ny 2. gangs behandling						
Offentlig ettersyn fra .... til						
2. gangs behandling						
Offentlig ettersyn fra .... til						
1. gangs behandling						
Kunngjøring av oppstart av planarbeid					2.6.21	tt
Oppstartsmøte...				21/471	28.01.21	tt
PLANEN ER UTARBEIDET AV: Planhuset a.s arkitekt og rådgivende ingeniør				**TEGNNR.** 1560	**DATO** 12.12.24	**SIGN.** tt

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av BekreftDato Dato PLANSJEFNAVN Plansjef


Kamperhaug
A=13616,8 m²
BKS1
A=1460 m²
%-BYA=35%
BKS2
A=1545,2 m²
%-BYA=35%
BFS1
A=3247,1 m²
%-BYA=27%
BFS2
A=1011 m²
%-BYA=27%
BFS3
A=2443,9 m²
%-BYA=27%
BFS4
BFS5
SKV1
A=346,2 m²
SKV2
A=800 m²
SKV3
A=750 m²
SKV4
A=377 m²
BRE1
A=99 m²
BLK
A=150 m²
SGS
A=673 m²
GV1
A=261,2 m²
GV2
A=199,9 m²
H510_1
A=436,3 m²
H510_2
A=506 m²
SF1
A=1141 m²
53/321 Haugvegen
Ryggvegen
Ø SVG1
Ø SVG2
Ø SVG3
Ø SVG4
Fv 3334 Ølenøltvegen
6586900
6586800
0 10 20 30 40 50 m
53/2

DETALJREGULERINGSPLAN FOR

KAMPERHAUG



Gnr/Bnr 53/9, 53/247, 53/14, 53/110, 53/111, 53/119 og 53/325 i Bø, Midt-Telemark kommune.

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag 2
2. Bakgrunn 2
3. Planprosess 2
4. Planstatus og rammebetingelser 5
5. Beskrivelse av planområde, eksisterende forhold 5
6. Beskrivelse av planforslaget 10
7. Konsekvensutredning 14
8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget 15
9. Innkomne innspill 17
10. Avsluttende kommentar 19
11 Vedlegg: 19

BESKRIVELSE FOR KAMPERHAUG, GNR 53, BNR 9 m/flere I MIDT-TELEMARK KOMMUNE.

Planid 202112

1. Sammendrag

Plannavn: Kamperhaug.
Planen utarbeides som detaljplan.
Planforslaget består av:

- Plankart i format A2, målestokk 1:1000, datert 12.12.24
- Reguleringsbestemmelser datert 12.12.24
- Oversiktskart A4, datert 1.6.21.

2. Bakgrunn

- Hensikten med reguleringen er å legge til rette for eksisterende og nye boliger.
- Planhuset er engasjert av Telemat as v/Sjur P. Ajer til å utarbeide reguleringsplan for Kamperhaug. Planområde tilhører Edvard Ajer, Sjur P. Ajer og Anne Kristin Ajer.
- Det er aktuelt med utbyggingsavtale for veg i henhold til pbl. §17-4.

3. Planprosess

- Oppstartmøte plansaker ble avholdt på Bekkevoll 28.01.21. Deltakere Aslak Gilde og Elin Blutecher fra kommunen. Edvard Ajer og Sjur Ajer fra tiltakshaver. Oddrun Valle og Tyke Tveit fra Planhuset.
- Varsel om igangsetting av arbeide med reguleringsplan er annonsert i Bø Blad, Bø kommune og Planhusets hjemmeside.
- Følgende offentlige myndigheter er tilskrevet med informasjon om oppstart av reguleringsarbeidet:

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark		sfvtpost@statsforvalteren.no
Vestfold og Telemark Fylkeskommune, regionaletaten	Postboks 2844, 3702 Skien	post@vtfk.no
Statens vegvesen, Region sør	Serviceboks 723, 4808 Arendal	firmapost-sor@vegvesen.no
Midt-Telemark Energi as	Grønvoldveien 1, 3830 Ulefoss	firmapost@mtenergi.no
Representant for barn og unge v/Jorunn Lindgren Wighus	Bø kommune	joli1207@mt.kommune.no
Miljøhygienisk avdeling	Pb.193, 3672 Notodden	nina.dubowski@notodden.kommune.no

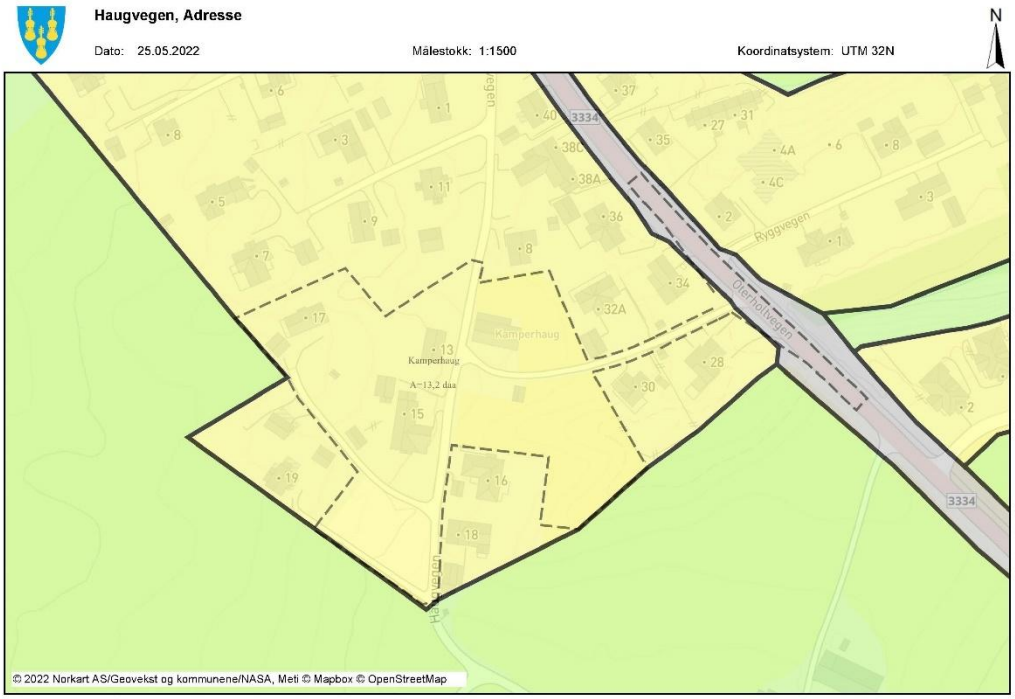
NVE Region sør	Pb 2124, 3103 Tønsberg	rs@nve.no
Råd for funksjonshemma v/Urban Eriksen	Bø kommune, Pb 83, 3833 Bø	urberi@mt.kommune.no
Eldrerådet v/Urban Eriksen	Bø kommune, Pb 83, 3833 Bø	urberi@mt.kommune.no
Midt Telemark brann og redningstjeneste	Nome rådhus, Ringsevja 30, Ulefoss	kali@intk.no
Direktoratet for mineralforvaltning	Pb. 3201 Lade, 7441 Trondheim	mail@dirmin.no
Regiongeologen	Pb 2163, 3103 Tønsberg	svend@vfk.no
Midt-Telemark Næringsutvikling	Pb. 4, 3833 Bø	post@mtnu.no
Bø Museum	Oterholtv. 142	3802 Bø
Naturvernforbundet i Midt-Telemark v/Hans Christian Deilhaug		deilhaug@gmail.com
Bø turlag v/Arne Hjeltnes		arne.hjeltnes@usn.no
Telenor servicesenter for nettutbygging	Pb. 7150, 5020 Bergen	sfn@telenor
Skagerrak Nett AS	Pb. 80	3901 Porsgrunn
Telemark politidistrikt	Pb 47, 3701 Skien	Post.telemark@politiet.no
BaneNor	Pb. 4350, 2308 Hamar	postmottak@banenor.no
Bø sokneråd	Pb. 131, 3833 Bø	post@bokyrkje.no
Agder og Telemark bispedømme	Pb. 208, 4662 Kristiansand	Agder.bdr@kirken.no
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap	Pb.2014, 3103 Tønsberg	postmottak@dsb.no
Telemark sivilforsvardistrikt	Pb. 2014, 3103 Tønsberg	Telemark.sfd@dsb.no
Mattilsynet, avd Telemark	Dokkveien 10, Porsgrunn	Internpost.telemark@mattilsynet.no
Opplysningsvesenets Fond	Pb. 535 Sentrum, 0105 Oslo	ovf@ovf.no

- Følgende rettighetshavere/naboer er tilskrevet med informasjon om oppstart av reguleringsarbeidet:

Hege Aabø Østbø	Høibøvegen 9	3802 Bø i Telemark
Ingeborg Høibø Bakås	Høibøvegen 10	3802 Bø i Telemark
Camilla Engravslia	Haugvegen 19	3802 Bø i Telemark
Berit Ryen og Per Mangset	Haugvegen 11	3802 Bø i Telemark
Erik Skobba	Manglerudveien 42A	0678 Oslo
Ingvar Skobba	Haugevegen 8	3802 Bø i Telemark
Tore Christian Skobba	Betzy Kjelsbergs vei 13	0486 Oslo
Signe V. og Dag Hallvard Østtveit	Haugevegen 18	3802 Bø i Telemark
Engrav AS	Moengata 16	3825 Lunde
Ida Johanne Seiersten	Oterholtvegen 34	3802 Bø i Telemark
Bjørn Tveter	Øterholtvegen 32A	3802 Bø i Telemark
Marte Gran Bjørbæk	Uvdalsvegen 49	3803 Bø i Telemark
Anna Elisabet G. og Ketil Skoe Eriksen	Haugvegen 7	3802 Bø i Telemark
Mari Li	Livegen 206	3803 Bø i Telemark
Tone Gro og Dag Halvard Kaasa	Haugvegen 16	3802 Bø i Telemark
Grethe Skårberg og Erik Aarnes	Strannavegen 300	3810 Gvarv
Emilie Gjerde og Kjell Jostein Sandsodden	Moengata16	3825 Lunde
Tele Mat Lunde AS	Haugvegen 15	3802 Bø i Telemark

4. Planstatus og rammebetingelser

- Det aktuelle område er i kommuneplanens arealdel for Midt-Telemark kommune 2021 –vist som boligbebyggelse og veiformål.



Kommuneplanens arealdel med avgrensing i henhold til varsel.

5. Beskrivelse av planområde, eksisterende forhold

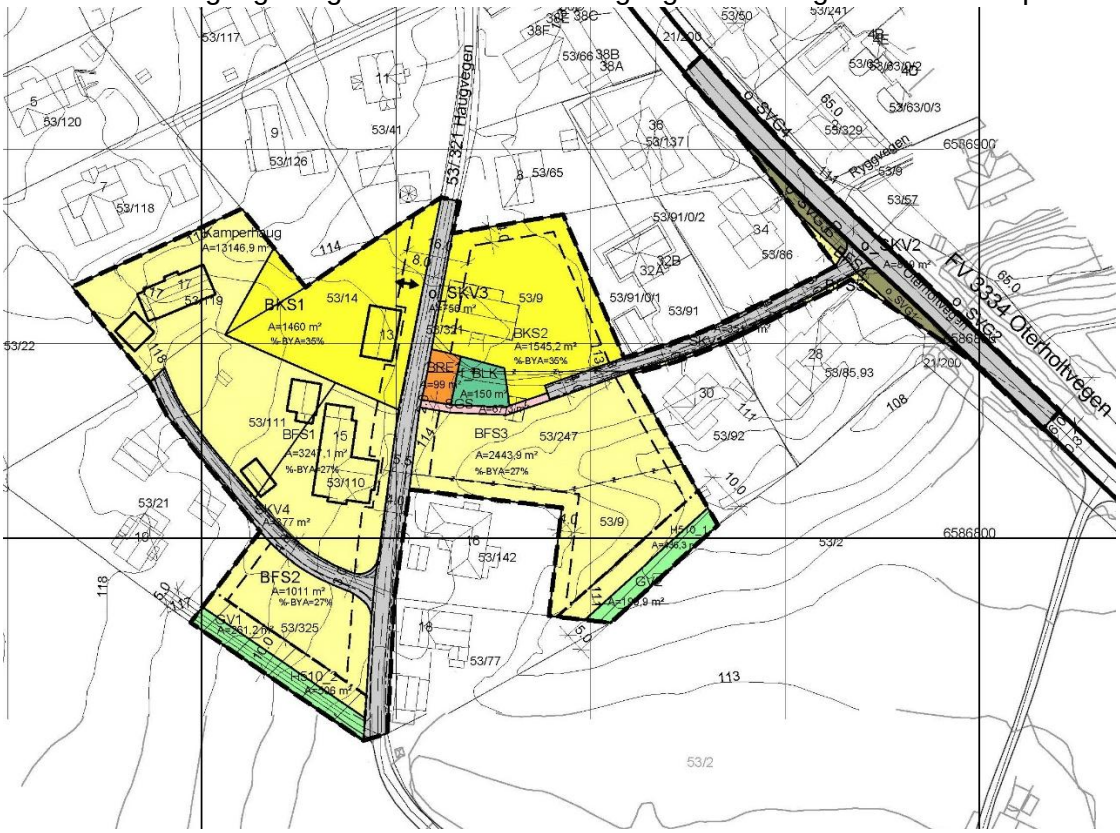
5.1. Planområdet ligger innenfor fastsatt grense tettstedsgrense til Midt-Telemark kommune.

5.2. Eiendommene ligger på Kamperhaug.
Planområdet vil ha avkjøring til Oterholtvegen.
Avstand fra Bø sentrum er 600-700 meter.
Størrelsen på planområdet er 13,1 daa.

5.3. Innenfor området er det i dag eneboliger. Potensiale er utnyttelse til boliger i rekke eller som enebolig. Strøket bærer preg av enboligere i et rolige og landligere omgivelser, samt en kort vei til sentrum. Områdets bebyggelse bærer ikke preg av noen tydelige eller særegne strøkskarakterer/bebyggelse.

- Gnr. 53Bnr 325 (1272 m2) besår av en nesten flat og tom tomt. Tomten har et rektangulært utseende og består av udyret mark.
- Gnr. 53 Bnr. 247 (1747 m2) har et slitent skur på ca. 15 kvm og eller udyrket mark (plen). Tomten har en rektangulær omkrets, og faller jevnt fra tomtens vestlige grense mot tomtens østlige grense.
- Gnr. 53 Bnr. 9 (3050 m2) består av to teiger som er skilt av Gnr. 53 Bnr. 247. Den sørligste teigen er en tom og ujevn tomt (1303 m2). Den nordligste teigen (1747) er flat og har et trapes formet utseende. Det står en kondenserbar låve på den nordligste teigen.

- Gnr. 53 Bnr. 14 (1305 m2) er flat og har en trekantet form. På tomten står det et gammelt hus (SEFRAK, men ikke fredet) fra 1890 tallet på to etasjer, på 142 BTA, resten av tomten består av en eplehage. Tærne begynner å bli gamle og flere av trærne har startet å råtne.
- Gnr. 53 Bnr. 110 (1121 m2) er flat og har et trapesformet utseende. Her står det et hus over en etasje på 307 BRA med byggeår fra 1965 med påbygg fra 1995. Deler av en frittstående garasje, samt et uthus sniker seg inn på tomten, men står mest på tomten som grenser mot vest, som tomten hører sammen med.
- Gnr. 53 Bnr. 111 (999 m2) er flat og har et trapesformet utseende. På tomten hører sammen med gnr. 53 bnr. 110. Her står en frittstående garasje, et uthus og en liten lekestue.
- Gnr. 53 Bnr. 119 (1285 m2) har en rektangulær tomt, med et hus på to etasjer fra 1974 på 205 BTA og en frittstående garasje. Huset står i en dump, hvor tomten har et tydelig fall fra østlig grense mot vestlig grense.
- Del av Haugvegen og atkomstveien til Haugvegen 17 vil også være med i planen.



5.4. Bebyggelsen i nærområdet består av eldre boliger, oppført i mur eller tre, med saltak.
Det er en opprinnelig låve og gårdsbygning til Kamperhaug. Våningshuset på Kamperhaug (Haugvegen 13) er registrert i SEFRAK med antatt alder fra fjerde kvartal av 1800 tallet. Ifølge opplysning fra tiltakshaver er bygget oppført i 1896.
Bygget er ikke fredet.



Våningshuset på Kamperhaug



Eksisterende låve

5.5. Området som planlegges til boligformål ligger på en åpen grasslette og har gode solforhold. Planlagt utskilling av tomt 53/9 nordligste teig (1747) til egen gårds og bruksnummer. For videre salg til boligutvikler. Noen grensejusteringer for tomtene vil være aktuelt. Tomten har avkjørsel til Oterholtvegen.

5.6. Miljødirektoratet sin kartside, naturbase, viser ingen figur for kulturminne eller kulturmiljø.

5.7. Landbruk, - opprinnelig et begrenset landbruksareal til Kamperhaug. Det er ikke foretatt noen egen vurdering av avstand til landbruksjord ut over at det foreslås en sikringssone på 10 meter mot matjord for område BFS3. Kondemnerbar låve på eiendommen ønskes revet. Landbruksmyndigheter må vurdere om dette er tilstrekkelig for den produksjon som er i dag og i fremtiden. Avstandskravet gjelder nytt byggeområde BFS3. Det har vært noe kommunikasjon rundt forslaget om 10 meter som er kommunisert mot landbruksmyndigheter. Behandlingen av planen må ta hensyn til dette i det videre planarbeidet.

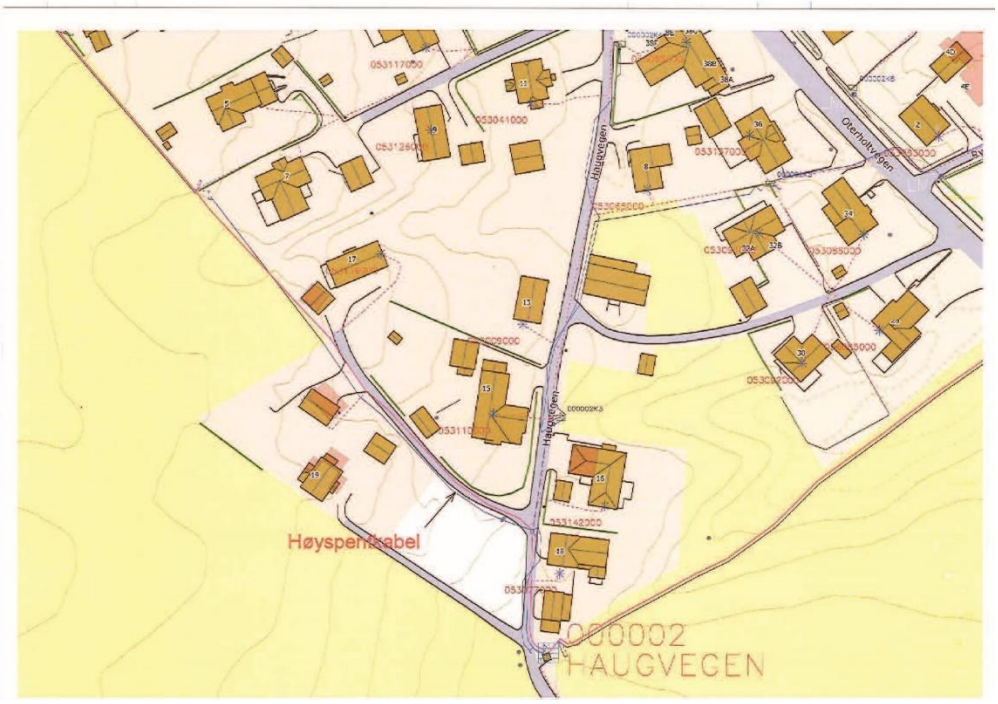
5.8. Avkjørsel ønskes ut mot Oterholtvegen. Avkjørsel mot FV-3334 K S1D1 ved m837. Bredde på veg forbi eksiterende bolig er litt begrenset i forhold til naboer, men er innenfor eiendommen til Ajer. Avkjørsel vil tilfredsstille krav til siktlinjer.
Fartsgrensen på Oterholtvegen er 50km/t og har ÅDT 1600. Fylkesveien har fortau på Nordøst siden av vegen.

5.9. Avstand til Bø skole er ca. 1,3 km i luftlinje og videregående skole er det 500 meter.

5.10. Området ligger som nevnt tidligere på en flate. Atkomstveier til fortau er også relativ flate, med liten stigning. Bredder på fortau er i eksisterende reguleringsplan minimum 2,5 meter.



5.11. Midt-Telemark kommunes ledningsnett for avløp dekker området. Vann- og overvannsløsning må vurderes nærmere i planarbeidet. Det er stilt krav om rammeplan for VA ved forhåndskonferanse. Beskrevet i notat VVA Kamperhaug Bø datert 24.1.24.
Prinsippene for rammeplan tas inn i bestemmelser:
Prinsippene om lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for utbygging og tiltak i planområdet. Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen, ledes bort i eget avløp til vassdrag eller fordrøyes, og må ikke tilføres kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen. Forseglede og delvis forseglede overflater skal begrenses i størst mulig grad innenfor tiltaksområdet og tilgrensende områder.



Kart viser høyspent kabel i grense mot syd-øst og langs vegen Haugveien til Haugvegen 17. Kabler er ikke i konflikt med formål i planen.

5.12. Grunnforhold
Grunnen består av tykk strandavsetning i NGU sine kartsider. NVE sine kartsider viser som man kjenner til, risikoområde for kvikkleire.
Området som planlegges til ny bebyggelse er vist i naturbase som jorddekt mark.
Nærmeste regulerte område i 2020 er Ryggvegen på andre siden av Oterholtvegen.
Grunnteknikk har vurdert faren for kvikkleire i dette område og konkludert med at det ikke er kvikkleirefaresone på denne siden. Området har ikke utløp mot ravine eller bekkefar slik det er på andre siden av Oterholtvegen.
DMR MILJØ OG GEOTEKNIKK AS har i rapport av 2.12.22 konkludert med følgende:
På bakgrunn av terreng og avgrensing av aktsomhetsområder for marin leire vurderes det til at tiltaksområdet ikke befinner seg i en mulig løsne- eller utløpssone for områdeskred. Med bakgrunn i ovenstående vurderes at det ikke er fare for områdeskred i henhold til NVE veileder 1/2019. Sikkerheten mot kvikkleireskred, som del av Byggteknisk forskrift TEK17 §7-3 «Sikkerhet mot skred», anses å være ivaretatt.

5.13. Planområde som planlegges til nye boliger, vises ikke kommunens støykart med støysone.

5.14. Planområdet ligger innenfor arealet som er definert som tettsted i Bø sentrum.

5.15. Det er ikke lagt opp til fjernvarmeanlegg. Energifleksible varmesystemer blir vurdert på det enkelte bygg lokalt.

5.16. På NGU kartsider er området markert som moderat utsatt for radon.
Bygningsmessige tiltak må ivaretas ved bygging.

5.17. Risiko- og sårbarhet. Det er seks forhold definert som uønskede hendelser
Radon, grunnforhold, vannforsyning, klimaendringer, overvann og kulturminner.
Ros-analyse følger planen som eget vedlegg.
Det er ingen næring innenfor område.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1. Planlagt arealbruk

6.1.1. Reguleringsformål

- Bebyggelse og anlegg – 10053 m2
  1111 Boligbebyggelse frittliggende BFS1 – 3247 m2.
  1111 Boligbebyggelse frittliggende BFS2 – 1011 m2.
  1111 Boligbebyggelse frittliggende BFS3 – 2444 m2.
  1111 Boligbebyggelse frittliggende BFS4 – 28 m2.
  1111 Boligbebyggelse frittliggende BFS5 – 69 m2.
  1112 Boligbebyggelse konsentrert BKS1 - 1460 m2.
  1112 Boligbebyggelse konsentrert BKS2 - 1545 m2.
  1550 Renovasjonsanlegg BRE – 100 m2
  1610 Lekeplass f_ BLK – 150 m2.

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – 2633 m2.
  2011 Kjøreveg SKV 1 – 352 m2.
  2011 Kjøreveg o_SKV 2 – 809 m2.
  2011 Kjøreveg o_SKV 3 – 756 m2.
  2011 Kjøreveg SKV4- 377 m2.
  2015 Gang-/sykkelveg SGS- 67 m2
  2019 Annen veggrunn – grøntareal 0_SVG1 – 115 m2.
  2019 Annen veggrunn – grøntareal o_SVG2 – 22 m2.
  2019 Annen veggrunn – grøntareal SVG3 – 121 m2.
  2019 Annen veggrunn – grøntareal o_SVG4 – 13 m2.

- Grøntstruktur 461 m2
  3060 Vegetasjonsskjerm – 461 m2

- Totalt areal alle kategorier 13147 m2.

6.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.

6.2.1. Reguleringsformål

Boligbebyggelse frittliggende og konsentrert bebyggelse (1111 og 1112)

Eksisterende boliger og garasje reguleres som bebyggelse som inngår i planen.

Det planlegges oppført konsentrerte boliger/boliger i rekke/flermannsboliger. Skissen under er ikke oppdatert i forhold til plan og må justeres, men illustrerer tanken rundt leiligheter. Det vise til vedlegg 1.9 for mulig husplassering.



Tidlig utarbeidet skisse over planlagt ny bebyggelse på del av konsentrert bebyggelse.

Det skal opparbeides felles renovasjonsanlegg for alle boligene innenfor boligområde BKS som ligger øst for Haugvegen. .

Uteoppholdsareal/lekeplass BLK (1610)

Det skal opparbeides småbarns leikeplass og møteplass for alle beboerne i området. Innenfor området kan føres opp sandkasse og sittebenker. Det kan også oppføres andre trivselsfremmende innretninger innenfor områdene (lekeapparater, grillplass, postkassestativ etc).

Leke- og uteoppholdearealene er felles for beboere innenfor boligområdene, disse har ansvar for oppføring og vedlikehold.

Kjøreveg SKV (2011)

Oterholtvegen og adkomstvei til området er regulert som kjøreveg. Veibredder og plassering av Oterholtvegen og Haugvegen er uendret og regulert som i kartgrunnlag. Det er lagt inn avkjøring med frisiktlinjer mot Oterholtvegen.

Gang-/sykkelveg (2015)

Området øst og vest for Haugvegen har ikke kjørevegforbindelse. For å sikre adkomst for myke trafikanter er det foreslått en forbindelse med g/s-veg i bredde 2,0 meter. Vegen benyttes også som adkomst til leikeområdet.

Annen veggrunn SVG (2019)

Langs offentlige kjøreveger fortau er areal på begge sider regulert som annen veggrunn – grøntanlegg.

Grøntstruktur (3060)

Det ligger en åpning for vegetasjonsskjerm mot dyrket mark i syd for området BFS2 og BFS3. Det kan plantes hekk eller annen vegetasjon.

6.3. Bebyggelsens plassering og utforming.

6.3.1. Eksisterende bolig m/ tilhørende garasje, BFS.
Ny bebyggelse på områdene BKS, kan oppføres med maks mønehøyde 9,0 meter.

6.3.2. Innenfor områdene BKS er tillatt utnyttelsesgrad 35%.
Innenfor området BFS er utnyttelsesgraden 27%.
Parkering på egen tom er med i utnyttelsesgraden.



Tegninger Idehus.
Eksempel på planlagt bebyggelse i BKS.

6.4. Parkering

Kommuneplanens minimumskrav til p-plass for bil, er lagt til grunn for planlagte parkeringsplasser innenfor byggeområdene.
Frittliggende småhusbebyggelse BFS skal ha 2 P-plasser på egen tomt.
Konsentrert småhusbebyggelse BKS skal ha 2 P-plasser på egen tomt.
Sykkelparkering blir på egen tomt.

6.5. Tilknytning til infrastruktur: Påkobles kommunalt vann og avløpsledning. Kapasitet på ledningsnett må eventuelt utbedres før igangsetting av tiltak. Overvann håndteres med fordrøyning i grunnen før det kommer inn i overvannssystemet på området. Beskrevet i notat VVA Kamperhaug Bø datert 24.1.24.

6.6. Trafikkløsning.

6.6.1. Atkomst via eksisterende avkjørsel og atkomstvei fra Oterholtvegen inn i området for BKS 2 og BFS 3, område øst for Haugvegen. BKS1 vest for Haugvegen blir mot eksisterende avkjøring i Nord. BFS1 og BFS2 spredt bolig er eksisterende boligtomter vest for Haugvegen som har avkjørsel via Haugvegen. BFS 3 inngår da i avkjørsel til Oterholtvegen sammen med BKS2. Trafikkløsning for avkjørsel Haugvegen mot Oterholtvegen må løses før tiltak på BKS1, BFS1 og BFS2. Planene for byggeaktivitet er at BKS2 og BFS3 skal utvikles først.

6.6.2. Regulert bredde på Haugvegen SKV3, er 4 meter. Øvrige stikkveger innenfor formålet har regulert bredde 4,7 meter med kjørebane 3 meter. Disse veiene skal kun benyttes til atkomst for eksisterende boliger. Trafikkløsning for avkjørsel Haugvegen mot Oterholtvegen må løses før tiltak på BKS1, BFS1 og BFS2. Eksisterende boliger kan rives eller bygges om før kryss skal utbedres. Tiltak på BKS1. BFS1 OG BFS2 kan utføres så lenge det ikke øker antall boenheter. Per dags dato er det ikke konkrete planer for BKS1, eller BFS1 og BFS2. Utbedring av krysset Haugvegen/Oterholtvegen er derfor ikke planlagt utbedret med det første.

6.6.3 . Byggeplan avkjørsel skal godkjennes av fylkeskommunen før arbeidet med utbedring starter.

6.6.4. Veg SKV 1 utbedres med bredde i henhold til plankart. Det vil være 3,5 meter kjørebane med ca. 0,5 meter til grøft sidekant på en del av vegen. Ut mot Oterholtvegen er det en mulighet for utvidelse. For å sikre god framkommelighet for renovasjonsbiler skal det etableres et felles område for avfallshåndtering for BKS2 og BFS3 med adkomst via Haugvegen, der søppelbilen har stoppepunkt i dag.
Vegbredden på SKV1 er bred nok for at brannbiler kan kjøre inn til BKS2 eller BFS3. Hvis situasjonen tilsier det, kan brannbiler også nå alle nye boenheter fra Haugvegen.

Planene for byggeaktivitet er at BKS2 og BFS3 skal utvikles først. Per dags dato er det ikke noen planer for BKS1, eller BFS1 og BFS2. Derfor kan det ta tid før krysset Haugvegen/Oterholtvegen blir opparbeidet.

6.7. Universell utforming

Fellesområder tilrettelegges for universell utforming i henhold til krav og veiledninger. Alle fellestiltak, herunder lekeplass og uteoppholdsareal, og trafikkområder skal gis universell utforming. Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak, skal det redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

6.8. Parkeringsareal

For fellesparkering er det stilt krav til at minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset mennesker med nedsatt funksjonsevne.
Det er stilt krav til universell utforming for fellestiltak.

6.9. Uteoppholdsareal

6.9.1. Regulerte områder for lekeplass skal være felles for beboerne innenfor boligområdene.

6.9.2. Felles lekeplass er plassert sentralt i byggeområdet.

6.9.3. Området skal opparbeides som småbarns leikeplass med sandkasse og husker.

6.9.4. Det er stilt rekkefølgebestemmelser om at felles lekeplass må være opparbeidet før ferdigattest gis.

6.10. Vann og avløp

All ny bebyggelse skal koble seg til kommunalt vann og avløpsnett.
Det skal utarbeides rammeplan for vann og avløp i tråd med kommunen sin VA-norm og Hovedplan for vann, avløp og overvann for Midt-Telemark kommune (Bø).

6.11. Renovasjon

Det skal etableres eget område for avfallshåndtering. Området skal være felles for boliger innenfor BKS2 og BFS3. Renovasjon løses med felles bod for dunker på hvert enkelt område BFS1-2 og BKS1. For konsentrert bebyggelse BKS og BFS foreslås et felles areal på ca. 100 m2 ved Haugvegen slik at renovasjonsbil kan benytte Haugvegen. Det kan etableres bod for avfallshåndtering.

6.12. Avbøtende tiltak /løsninger ROS

Radon kan være utsatt på området. Bygningstekniske tiltak i henhold til anbefalinger fra Sintef Byggforskserien datablad 520.706 bør legges til grunn.

6.13. Rekkefølgebestemmelser

6.13.1. Det skal foreligge godkjent plan for vann og avløpsanlegg før igangsettingstillatelse for nye boliger kan starte.

6.13.2. Strøm, vann- og avløpsledning skal være ført fra til aktuell tomt før igangsettingstillatelse gis.

6.13.3. Det skal foreligge byggeplan for kryss/avkjøring til fylkesvegen før igangsettingstillatelse for tiltak.

6.13.4. Før ferdigattest for nye boliger, må fellesområde for renovasjon / avfallshåndtering være etablert.

6.13.5. Felles lekeplass må være opparbeidet før ferdigattest gis.

7. Konsekvensutredning

KU: Midt-Telemark kommune (Bø kommune) har vurdert at tiltaket ikke utløser krav om planprogram og konsekvensutredning.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1. Overordnede planer

ATP Telemark
Overordnet mål: Befolkningsvekst og bærekraft.
Overordnet strategi er bl.a. å styrke byer og tettsteder for trivsel, miljø og utvikling.
Høy tetthet av bl.a. boliger skaper økt attraktivitet for nyetablering og utvikling.
Det aktuelle område er i kommuneplanens arealdel for Bø 2015 –2027 vist som boligbebyggelse.

8.2. Landskap

Ny bebyggelse på en åpen flate mellom eksisterende boligområde.

8.3. Stedets karakter.

Utvide/fortette etablert boligområde på Kamperhaug.

8.4. Kulturminner og kulturmiljø

Vestfold og Telemark fylkeskommune har vurdert det som mindre sannsynlig at automatisk fredede kulturminner er bevart i området.
Meldeplikten i henhold til kulturminnelovens § 8 andre ledd, vedr. funn av automatisk fredede kulturminner, er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

8.5. Forholdet til kravene i kap 2 i Naturmangfoldloven

- Naturmangfoldloven
  Kunnskapsgrunnlaget i henhold til naturmangfoldlovens §8 sier:
  Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.
- Veileder fra Klima- og miljødepartementet sier følgende:
  6.2.1 Bygge på vitenskapelig kunnskap om hvilket naturmangfold som kan påvirkes av beslutningen Myndighetene skal, så langt det er rimelig, bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Hovedregelen er at § 8 ikke stiller krav til innhenting av ny kunnskap. Innhenting av ny kunnskap kan bare kreves unntaksvis.
- Naturbase viser at det i området ikke er registrert arter av stor forvaltningsmessig interesse som påvirkes av tiltaket. Det er heller ikke gjort funn i Artskart. Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller naturtyper kartlagt etter DN-håndbok 13."
- Utenfor og nær området er det påvist Storspove og Gulspurv som er sterkt truet og sårbar art.
- Naturmangfoldloven øvrige paragrafer gjelder i forhold til bl.a. føre-var-prinsippet og øvrige paragrafer. Dette kommenteres ikke nærmere siden det ikke er registrert miljøverdier.

8.6. Uteområder

Planforslaget berøre ikke områder for friluftsinteresser eller som har verdi for friluftslivet.

8.7. Trafikkforhold

- Dagens kryss og avkjørsler skal benyttes. Avkjørsel mot Oterholtvegen skal benyttes for Område BKS2 og BFS3 uten gjennomkjøring til Haugvegen.
- Det er lagt inn gang- og sykkelveg mellom Haugvegen og veg til BKS2 og BFS3
- Fartsgrensa på Oterholtvegen, Fv3334, forbi området er 50 km/t. Planforslaget vil ha liten innvirkning på økt trafikk.
- Det tas inn bestemmelser om at utforming av krysset fra BKS2 og BFS3 mot Oterholtvegen skal utføres i henhold til godkjent plan fra Vestfold og Telemark Fylkeskommune i henhold til håndbok N100 og V121 fra Statens vegvesen.

8.8. Barns interesser

Felles leikeplass skal opparbeides sentralt i området. Det er satt krav i reguleringsbestemmelsene om universal utforming og at det skal settes opp sandkasse og husker. Det er også stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse før ferdigattest gis.

Sol forhold pr. 20 juni og 20 mars vedlagt.
Sosial infrastruktur
Området ligger sentralt i Bø sentrum

8.9. Universell tilgjengelighet

Atkomst til boligene, veier og alle fellesområder vil tilfredsstille kravet om tilgjengelighet i hele planen.

8.10. ROS

Ros-analyse følger planen som eget vedlegg.

8.11. Teknisk infrastruktur ligger stort sett til rette i området. Det er rammeplan for VA.

8.12. Planen har ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

9. Innkomne innspill

9.1. Bane Nord – Ingen innspill

9.2. Den Norske Kirke – Poengterer at det er viktig at siktlinjer mot Bøhaugen og kirkene.

9.3. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) -

Uttalelse uten merknad
DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av Kamperhaug. Dersom det i forbindelse med videre behandling av planen viser seg at noen av våre fagområder kan bli berørt, ber vi om å få saken oversendt når den blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

9.4. **Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)**

Henviser til Statsforvalteren for behandling.

9.5. Midt-Telemark brann og redningstjeneste

Brannvann og slukkevann bør med i vurderingen av rammeplan for VA. Det foreligger eget beregning av brannvannskapasitet fra Sweco datert 5.12.23.

9.6. Midt- Telemark energi

Det er høyspentkabler og lavspentkabler i området.
Kommentar: Av kart fremgår det at høyspentkabler ligger i veg eller i grense. Det legges ikke inne egen faregrense for jordkabler i planforslaget.

9.7. Norges vassdrags- og energidirektorat

NVE påpeker generelt forhold som flom, erosjon, skred og overvann. De kommenterer videre generelt vedr. vassdrag- og grunnvannstiltak, energianlegg og henviser til NVE sine veiledere.
Kommentar: Områdene i Bø er generelt utsatt for kvikkleire og må vurderes med hensyn til fare. Dette er kommentert under pkt 5.12

9.8. Vestfold og Telemark Fylkeskommune

Barn og unge:
Omsynet til barn og unge er sterkt forankra i lovverket og nasjonale retningslinjer, jfr. plan- og bygningslova §§ 1-1, 3-1, RPR- barn og unge pkt. 4 og 5 og dessuten forvaltningslova § 17.
Det bør lages sol/skyggediagram for leikeplass.
Jordvern
Det må utarbeides en matjordplan. Det må etableres en buffersone mot landbruksareal.
Kommentar: Det foreslås en buffersone so hensynsone landbruk (510) med bredde 10 meter.

Samferdsel
Gjelder adkomst via Haugvegen som er kommentert under samferdsel.
Kulturminner:
Det er ikke kjente kulturminner, men standard tekst er tatt inn i bestemmelser.

9.9. Stasforvalteren i Vestfold og Telemark

Planbeskrivelse og ROS

Vi minner om at plan- og bygningslovens § 4-2 stiller krav om at det ved offentlig ettersyn skal foreligge en planbeskrivelse. Denne skal beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Grunnforhold og sikker byggegrunn

Plan- og bygningsloven § 28-1 fastsetter at grunn bare kan bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Kravene til sikkerhet er videre konkretisert i byggteknisk forskrift, TEK 17.
Dersom planområdet er preget av marine avsetninger, må grunnforholdene vurderes spesielt og faren for kvikkleire avklares. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er myndighet for skred i Norge, og vi henviser derfor spesielt til deres veileder Sikkerhet
Klimatilpasning og utslippsreduksjoner, overvannshåndtering, universell utforming, landskap og landbruk er kommentert i innspillet.

Kommentar: Alle forhold er forsøkt belyst i planen.

9.10. **Grete Skårberg Aarnes**

Kommentar vedr. frisiktlinjer som muligens berører hekk mot fylkesvegen. Ønsker ikke at det bygges høye bygg i området.
Kommentar: Det er ikke lagt opp til bygg med høyde over plan- og bygningslovens generelle høydebestemmelser. Eventuell hekk innenfor frisiktsoner må vike for fri sikt ved avkjørsel.

9.11. **Mari Li**

Har tomt rett nord for området og er opptatt av utforming og solforhold til egen tomt. Ønsker ikke høye bygg som tar solforhold.
Kommentar: Sol/skyggeforhold er vist i illustrasjon vedlagt.

9.12. Marte Bjørbæk

Ønsker ikke økt trafikk på utkjørsel fra BKS på grunn av egen garasje som står nær vegen.
Kommentar: Garasjen har innkjøring på egen tomt og snuplass på egen tomt. Normalt er det snøras mot vegen som er utfordringen med bygg for tett opp til veg. Takfallet på garasjen går ikke ut i vegen og skaper ikke utfordringer i så måte. Avstand fra garasje til vegkant er ca 1,5 meter.

9.13. Tone Gro Bøen Kaasa og Dag Halvard Kaasa

Ønsker ikke adkomst via Haugvegen. De mener at jordbruksareal på Kamperhaug må utredes. Bier og humler benytter området med naturlig eng. Generelt ikke positive til bruk av området til bolig.
Kommentar: Området er i kommuneplanen lagt inn som boligområde og konsekvens utredet ved kommuneplan. Vi har ikke ytterligere kommentar.

10. Avsluttende kommentar

Planarbeidet ble startet på i 2021 med varsling i henhold til beskrivelse over. Det har vært diverse uklarheter med bla. Grensegangssaker og diverse privatrettslige forhold som det er ryddet opp i. Disse forhold har medført at planforslaget har ligget i bero en tid.

Det har også blitt en endring ved at BKS nå er endret fra og være alt på østsiden av Haugvegen til å være delt av Haugvegen. BFS er da foreslått i syd på østsiden av Haugvegen.

Boligene vil være attraktive på grunn av nærheten til Bø sentrum og skoler med trygg skolevei på eksisterende fortau langs hele Oterholtvegen.

Det er mange innspill til planen som går på adkomst/kryss, landbruksareal, grunnforhold og infrastruktur. I planforslaget er det forsøkt belyst forhold som har betydning for utnyttelse til boligformål. Vi oppfatter at arealet er riktig for utnyttelse til boligformål og har tatt utgangspunkt i en slik forutsetning.

Utfordringene for planen har i det alt vesentlige vært adkomsten og grunnforhold.

Nødvendige avtaler for adkomstveg er på plass.

Geotekniker har vurdert områdestabilitet og konkluderer med at området er stabilt og sikkert i forhold til krav i TEK 17 §7-3 Sikkerhet mot skred.

11 Vedlegg:

1.1. Reguleringsbestemmelser for Kamperhaug 12.12.24
1.2. Plankart Kamperhaug 12.12.24
1.3. Illustrasjon boligområdene med sol/skyggediagram 20 juni og 20 mars
1.4. Arealtabell 12.12.24.
1.5. ROS analyse. Datert 24.8.24
1.6. Sjekkliste reguleringsplan 50-011
1.7. Varslingsbrev myndigheter og naboer 2.6.21.
1.8. Referat fra oppstartsmøte 28.1.21.
1.9. Kamperhaug-skisse-husplassering-2024.
1.10. Matjordplan Kamperhaug 4.12.24
1.11. Geoteknisk vurdering DMR Miljø og Geoteknikk as datert 2.12.22
1.12. Notat VA Kamperhaug fra Asplan Viak datert 26.1.24
1.13. Kart VVA Kamperhaug Asplan Viak datert 26.1.24
1.14. Beregning av brannvannskapasitet Sweco 5.12.23
1.15. Bane Nord 3.6.21
1.16. Den Norske Kirke 23.6.21
1.17. Direktoratet for mineralforvaltning 14.6.21
1.18. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap 18.6.21
1.19. Midt-Telemark brann og redningstjeneste 3.6.21
1.20. Midt-Telemark energi 21.7.21
1.21. NVE 15.7.21
1.22. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 15.6.21
1.23. Vestfold og Telemark Fylkeskommune 28.6.21
1.24. Grete Skårberg Aarnes 9.6.21
1.25. Mari Li 15.6.21
1.26. Marte Gran Bjørbær 15.6.21
1.27. Tone Gro Børn Kaasa og Dag Halvard Kaasa 17.7.21
1.28. Situasjonsplan gnr 53 bnr 9

Reguleringsplan for Kamperhaug

Reguleringsbestemmelser 28.04.2025
Detaljregulering
PlanID 202112

1. § GENERELT

1.1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for nye boliger i tillegg til eksisterende boliger. Det ønskes en konsentrert utbygging på areal BKS. Området har ikke stedfestet reguleringsplan.

1.2. Området reguleres til følgende formål:

Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- 1111 Boligbebyggelse frittliggende BFS – 6799 m2.
- 1112 Boligbebyggelse konsentrert BKS – 3005 m2.
- 1550 Renovasjonsanlegg BRE – 100 m2.
- 1610 Lekeplass f_BLK – 150 m2.

Pbl § 12-5.2 Samferdsel

- 2011 Kjøreveg SKV – 2294 m2
- 2015 Gang-/sykkelveg SGS – 67 m2
- 2019 Annen veggrunn SVG – 272 m2.

Pbl § 12-5 3 Grønnstruktur

- 3060 Vegetasjonsskjerm – 461 m2

Pbl § 12-6 Hensynssoner

- Landbruk
  H510 Hensyn landbruk

Totalt areal som reguleres er 13147 m2 (13,1 daa)

2. § Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Universell utforming
Alle fellestiltak, herunder lekeplass og uteoppholdsareal, og trafikkområder skal gis universell utforming. Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak, skal det redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

2.2. Estetikk
Bygninger skal gis en harmonisk og enhetlig stil for hele området.

2.3. Terreng og vegetasjon
All bebyggelse skal plasseres slik at de faller naturlig inn i landskapet.
Ubygde deler av tomtene skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming.
Hovedtrekkene i landskapet skal forsøkes ivaretatt. Trær som er til sjenanse, belastning for eller til fare for andre tomter og omkringliggende areal, kan fjernes.

2.4. Overvannshåndtering
Håndtering av overvann er beskrevet i notat VVA Kamperhaug Bø datert 24.1.24.

2.5. Verneverdier kulturmiljø/naturmiljø
Automatisk freda kulturminner
Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen tre uker, om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.6. Byggegrenser
Byggegrenser er inntegnet og målsatt på plankartet.

2.7. Miljøkvalitet
Hensynssone Landbruk H510 har byggegrense 10 meter fra BFS 2 og BFS3.

2.8. Samfunnssikkerhet
Det er ingen flom, skred eller rasfare.

2.9. Energi
Det er ingen fjernvarme i området.

2.10. Matjordplan
Matjorda skal ivaretas i henhold til matjordplanen. Matjord skal benyttes på nærliggende landbruksareal.

2.11. Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

3. § Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a. Funksjons- og kvalitetskrav (§12-5 nr. 1)
b. Det skal avsettes areal på minimum 150m^2 til småbarns leikeplass i nær tilknytning til boligene.
c. Det skal avsettes minimum 50m^2 pr. leilighet/rekkehus til uteoppholdsareal og minimum 125 m2 for enebolig.
d. Det skal avsettes 2 P-plasser for frittliggende og 2 P-plasser for konsentrert småhusbebyggelse. Minimum 5 % av parkeringsplasser skal være universelt utformet som HC-plasser.
Det skal være minimum 2 P-plasser for sykkel for leilighetsbygg.
e. I område BFS skal renovasjon håndteres på den enkelte tomt.
For områdene øst for Haugvegen skal det benyttes felles avfallshåndtering. Renovasjon og følger kommunal ordning. (BRE)

3.1.2 Dokumentasjonskrav

a. Det skal det legges fram situasjonsplan for den enkelte tomt.
b. Ved søknad/melding om tilbygg/påbygg/ominnredning skal det leveres fullstendige tegninger i målestokk 1:50 eller 1:100 både for eksisterende

bebyggelse som oppmålingstegninger, og for bebyggelsen etter at tiltaket er utført (planlagte endringer). Fotografier kan gjerne benyttes som tilleggsillustrasjon.

c. Uteoppholdsarealer skal dokumenteres ved byggesøknad.

d. Utarbeidelse av rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal vise hvordan overvannet håndteres. Beskrevet i notat VVA Kamperhaug Bø datert 24.1.24.

3.1.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS 1111– 6799 m2.

a. Utforming (§12-7 nr. 1):

b. Innenfor områdene kan det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg.

c. Maks tillatt utnyttelse BYA =27%.

d. BFS kan bebygges med garasje i tillegg til boligen. Garasjen kan ha maks BYA = 50m^2 og maks mønehøge = 5,5 meter.

e. Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22 og 38 grader. Eventuelle andre bygg på tomta skal ha samme takvinkel som hovedhuset.

f. Høyder måles i henhold til teknisk forskrift TEK 17§ 6-2.

g. Tillatt maksimal møne/gesims-høgde er < 9 meter over gjennomsnittlig terreng.

h. Sekundærleilighet/utleiedel kan utgjøre maks 1/3 del av boligens BRA.

i. Det skal legges vekt på en utforming av bebyggelsen, både med hensyn til volum, materialer og fargesetting.

j. Byggegrenser følger eksisterende bygg, ellers er byggegrensen 4 meter fra eiendomsgrense.

k. Byggegrensen er inntegnet og målsatt på plankartet.

l. Adkomst til renovasjon for østsiden av Haugvegen kan gå over SGS gang- og sykkelveg.

3.2.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS 1112 – 3005 m2.

a. Utforming (§12-7 nr. 1):

b. Innenfor område kan det oppføres konsentrerte boliger i rekke som flermannsboliger eller frittliggende eneboliger.

c. Tillatt utnyttelse = BYA 35%.

d. Høyder måles i henhold til teknisk forskrift TEK 17§ 6-2.

e. Tillatt maksimal møne/gesims-høgde er < 9 meter over gjennomsnittlig terreng.

f. Bygg tillates med saltak og pult-tak med takvinkel mellom 12 og 38 grader.

g. Det skal legges vekt på en utforming av bebyggelsen, både med hensyn til volum, materialer og fargesetting.

h. Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):

i. Byggegrenser følger eksisterende bygg pluss 1 meter, ellers er byggegrensen 4 meter fra eiendomsgrense og 8 meter fra senter Haugvegen.

j. Byggegrensen er inntegnet og målsatt på plankartet.

3.1.4 Renovasjonsanlegg BRE 1550 – 100 m2

a. Det skal avsettes areal til renovasjon på område. Området må være tilgjengelig for renovasjonsbil.

b. Området skal være felles for boliger innenfor BKS2 og BFS3.

c. Det kan settes opp bod for avfallshåndtering innenfor området

3.1.5 Lekeplass BLK 1610 – 150 m2

- **a.** Det er avsettes areal til lekeplass.
- **b.** Utforming og innhold for varierte aktiviteter tilpassa alle aldersgrupper
- **c.** Lekeplassen skal være universelt utformet.
- **d.** Området skal være felles for boliger innenfor området.
- **e.** Det kan settes opp gjerde langs Haugvegen for trafikksikkerhet.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- **a.** Utforming (§12-7 nr. 1)
  Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlig jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon.
- **b.** Dokumentasjonskrav (§12-7 nr. 12)
  Veier utføres etter detaljplan som godkjennes av kommunen ved søknad om tillatelse til tiltak.

3.2.2 Kjøreveg SKV 2011 – 2294 m2

Reguleringsområde omfatter Fv 3334, Oterholtvegen, Haugvegen, avkjørsler og atkomstvei.

- **a.** Utforming (§12-7 nr. 1)
  Avkjørsler utformes i samsvar med Statens vegvesens vegnormaler og forskrifter.
- **b.** Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
  Frisiktslinjer er inntegnet på plankartet. Det tillates ikke sikthinder innenfor siktsoner som er høyere enn 0,5 meter.
- **c.** o_SKV2 og SKV3 er offentlig område. SKV1 er felles for beboere øst for Haugvegen. Kjørebane bredde 3,5 meter med ca. 0,5 meter skulder.

3.2.3 Gang-/sykkelveg SGS 2015 -67 m2

Reguleringsområdet omfatter gang- og sykkelvegforbindelse fra Haugvegen mot kjøreveg til Oterholtvegen.

- **a.** Utforming §12-7 nr.1
- **b.** Bredde 2,0 meter

3.2.4 Annen veggrunn, grøntareal SVG 2019 – 272 m2.

Reguleringsområde omfatter områder for annen veggrunn-grøntareal, lang Fv. 3334 o_SVG 1-4

- **a.** Utforming (§12-7 nr. 1
- **b.** Områdene er offentlige områder.

3.3 Grøntområder (§12-5 nr.3)

3.3.1 Vegetasjonsskjerm (GV-3060 -461 m2)

Området kan tilplantes med hekk eller annen vegetasjon som skjermer mot landbruksområder.

4. § Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

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

4.1.1 Hensynssone

H510 Hensyn landbruk
Byggegrense BFS følger grense for hensynsone. H510 har byggegrense 10 meter fra BFS2 og BFS3.

5. § Rekkefølgebestemmelser

5.1.1 Det skal foreligge godkjent plan for vann og avløpsanlegg før igangsettingstillatelse for nye boliger kan gis.

5.1.2 Den nye avkøyringa frå fylkesvegen må opparbeidast før igangsettingsløyve for tiltak kan gjes innanfor BKS2 eller BFS3. Byggeplan godkjent av Telemark fylkeskommune skal foreligge før anleggsarbeida for avkøyringa startar.

5.1.3 Krysset Haugvegen/Oterholtvegen må forbetrast med oppstramming og asfaltering før igangsettingsløyve for tiltak kan gjes innanfor BKS1 eller BFS1-2. Byggeplan godkjent av Telemark fylkeskommune skal foreligge før anleggsarbeida for kryssforbetringa startar.

5.1.4 Igangsettingstillatelse blir ikke gitt før det er ført frem strøm, vann- og avløpsledning til aktuell tomt.

5.1.5 Det skal ikke fjernes matjord fra området før igangsettelsestillastelse er gitt for det aktuelle område. Kommunens landbruksforvaltning skal varsles før igangsettingstillatelse kan gis. Bekreftelse fra kommunens landbruksforvaltning på at matjordplanen er fulgt skal foreligge før ferdigattest kan gis.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

5.2.1 Før det kan bli gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på nye boliger må renovasjon/avfallshåndtering være etablert. Eksisterende boliger følger ordning for privat renovasjon med renovasjonsdunker til den enkelte bolig.

5.2.2 Felles lekeplass og uteoppholdsareal må være opparbeidet før ferdigattest gis.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK
Gnr./Bnr.: 53/119
Midt-Telemark kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 214 m²
Garasje
Bruksareal: 35 m²

Totalt bruksareal (BRA): 249 m²

Befaring

Befaringsdato: 02.05.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Bent Gunnerud

Mobil: 92824940

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	02.05.2025
Referansenummer	15070836
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0050
Hjemmelshaver/selger	Anne Kristin Sortehaug Ajer/Sjur Petter Ajer
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Anne Kristin Sortehaug Ajer (tilstede ved oppstart)
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	06.05.2025 13:31

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Haugvegen 17
Postnummer/sted	3802 BØ I TELEMARK
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	53/119
Tomt	Eiet tomt: 1286 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1974		
Garasje	2018		

Byggemåte

Frittliggende enebolig med utleiedel beliggende i Bø i Midt-Telemark kommune. Skrånende tomt opparbeidet med blant annet gruset gårdsplass, plenarealer og diverse beplantning.

Boligen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker og mur-/betongkonstruksjon og gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takstein. Ytterdører med profilert flate og glassfelt. Vinduer og terrasse-/balkongdører med karmer/rammer av tre med to-lags glass. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. To luft-til-luft varmepumper. Naturlig ventilasjon i kombinasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Enebolig over to etasjer inneholder følgende:
Underetasje med entre, gang, tre boder, to soverom, kjøkken, bad, vaskerom og stue. Kjellerrom med utvendig tilkomst.
1.etasje med entre, gang, bod, tre soverom, kjøkken, spisestue og stue. Utgang fra stue til vinterhage på ca. 12 m2. Utgang fra vinterhage til terrasse på ca. 23 m2.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - Bad underetasje		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken - 1.etasje		Vannrør	10	
		Overflater gulv	10	
		Innredning	10	
		Annet	10	
Kjøkken - Underetasje		Ventilasjon og avtrekk	10	
		Overflater vegger	10	
		Innredning	10	
Øvrige rom - 1.etasje		Overflater himling	11	
		Overflater gulv	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater vegger	11	
		Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).	11	
		Annet	11	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	12	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	14	
Dører og vinduer		Vinduer	14	
		Dører	14	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	15	
Terrasser / platting på terreng		Annet	15	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	15	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	16	
Drenering		Helhetsvurdering	16	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	87	18		105	
	Entre, gang, tre boder, to soverom, kjøkken, bad, vaskerom og stue.	Kjellerrom.			
1.etasje	97		12	109	23
	Entre, gang, bod, tre soverom, kjøkken, spisestue og stue.		Vinterhage.		Terrasse.
SUM	184	18	12	214	23
	Total bruksareal: 214 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		35		35	
SUM		35		35	
	Total bruksareal: 35 m²				

Kommentar til areal

Det er avvik i boligen i forhold til fremlagt byggetegninger. Deler av underetasje er ominnredet og vinterhage er etablert. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rom betegnet som vaskerom er ikke vurdert som et våtrom. Rommet er omtalt under punktet "Rom under terreng".

Det gjøres oppmerksom på at vinterhage er klassifisert som BRA-b i denne rapporten, på tross av at arealet ikke vurderes til å være en balkong. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen baserer seg på skjønnsvurdering/tolking av bestemmelsene i NS3940:2023.

Boligen inneholder 173 m2 P-ROM og 41 m2 S-ROM.
Vinterhage og kjellerrom er medregnet som s-rom.

Årstall i rapporten er basert på opplysninger fra selger, kommune, eiendomsverdi og produkter i boligen.

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje

Bad fra byggeår. Selger opplyser at det er oppgradert med overflater og innredning i 2017.
Gulv med belegg og varme. Vegger med våtromsplater. Himling med malte takplater. Vegghengt servantskap. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil, skap, overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv med innfellbare dører. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj og takdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Mekanisk avtrekksventil plassert i tak. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast 2016 (årstall er basert på datomerking på avløpsrør fra servant).

TG 2 | Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad og manglende dokumentasjon. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Innredning, veggplater og himling har fukt-/svelleskader.
Servant har riss/sprekker i porselen.
Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon ved en eventuell lekkasje. Tettedetaljer bør utbedres.
Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 28,2 %, temperatur 21,7 grader C og duggpunkt 2,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tiltak må påregnes.

Våtrom - Bad underetasje

Bad fra byggeår. Selger opplyser at det er oppgradert med overflater og innredning/inventar i 2014.
Gulv med flis og varme. Vegger med våtromsplater. Himling med malt panel. Vegghengt servantskap. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv med dusjfront med skyvedør. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj og takdusj. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast fra 2014 (årstall er basert på datomerking på avløpsrør fra servant).

TG 2 | Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad og manglende dokumentasjon. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Fuktskader i bunn av veggplater i dusjsonen. Det ble foretatt overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Instrument viser utslag på fukt. Risiko for skader innover i konstruksjonen.
Overflate himling har slitasjer.
Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig,
Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon ved en eventuell lekkasje. Tettedetaljer bør etableres.
Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.
Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har redusert mulighet til å nå sluket.

Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.

Kjøkken - 1.etasje

Kjøkkeninnredning opplyses å være fra 2011. Slette fronter. Benkeplater av heltre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Nisje til frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Vegghengt ventilator. Vannrør av plast og armerte flexirør og avløpsrør av plast fra 2010 og 2024.
Gulvflater belagt med laminat. Vegger og himling med malt panel.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk

TG 2	Vannrør	Det bør monteres automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Overflater gulv	Fukt-/svelleskade på laminat under vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Tiltak anbefales. Det er stedvis knirk i gulv. Årsak kan være at laminat mangler avstand og er lagt for tett inn til vegger/listverk uten mulighet for bevegelser. Knirk i gulv kan endre seg etter luftfuktighet i boligen. Ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Innredning	Stedvise overflateslitasjer. Benkeplater har skjolder. Tiltak anbefales.
	Annet	Komfyrvakt bør etableres.

Kjøkken - Underetasje

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall. Slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Nisje til frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Vegghengt ventilator. Vannrør av plast og armerte flexirør og avløpsrør av plast. Basert på datomerking på avløpsrør fra vask vurderes det at det er utført enkelte arbeider i 2014. Lekkasjestoppersensor. Kanal fra ventilator på vegger.
Gulvflater belagt med laminat. Vegger med malte panelplater. Himling med malt panel.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Annet

	Informasjon	Komfyrvakt anbefales etablert.
TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Ventilator mangler rist/filter. Tiltak anbefales.
	Overflater vegger	Stedvise slitasjer. Begynnende svelleskade ved vask. Tiltak anbefales.
	Innredning	Stedvise slitasjer. Tiltak anbefales.

Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflater med parkett og laminat. Vegger med malte flater. Himlinger med malte takplater. Slette innerdører.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflater himling	Stedvise slitasjer og skjolder. Fuktmerker ved bad. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Tiltak anbefales.
	Overflater gulv	Parkett har overflateslitasjer. Tiltak anbefales.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen ligger delvis under terreng.
Gulvflater belagt med belegg. Vegger og himlingsflater med malt panel. Slette innerdører. Garderobeskap i stue og ett soverom.
Etasjen har utlektede vegger under terreng.

Vaskerom fra byggeår. Selger opplyser at det er oppgradert med gulvfliser i 2014. Vegger med malt mur og panelplater. Himling med panel.
Vegghengt utslagsvask med to-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Lufteventil plassert i vegg.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

	Innerdører	Stedvise bruks-/slitasjemerker.
TG 2	Overflater vegger	Vegger, lisverk/foringer har stedvise slitasjer.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet vegg i stue. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 53,4 %, temperatur 18,3 grader C og duggpunkt 8,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det observeres plast og isopor i utlektet vegg under terreng. Dette er å anse som en konstruksjonsfeil med tanke på fuktproblematikk. Isopor er et uegnet materiale som isolasjon i vegg. Det er risiko for skjulte skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Annet	Vaskerom er innredet som en klassisk vaskekjeller og tilfredsstiller ikke kravene for lekkasjesikkerhet og våtrom. Bruk av vann bør gjøres med forsiktighet. Det bør etableres mekanisk avtrekk. Murvegger har slitasjer/avflassing, salt-/kalkutslag og fuktmerker. Se også under punktet "Drenering". Tiltak anbefales.

Loft - uinnredet / råloft

Kaldtloft med tilkomst via nedfellbar luke med stige i entre.

TG 2 | Helhetsvurdering | Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Isolasjon bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilering av loftet.
Det observeres spor etter skadedyr. Lekkasjemerker i himling på bad og i gang 1.etasje. Ukjent skadeomfang.
Det er risiko for skjulte skader.
Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Teglsteinspipe fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen

TG 2 | Ildsteder inne i boligen | Brannstein inne i vedovn er sprekt og bør byttes.

Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon med håndløper av tre.

TG 2 | Innvendige trapper | Trappen har ikke håndløper på begge sider.

Etasjeskiller - Underetasje og 1.etasje

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort målinger i følgende rom:
Underetasje: Stue.
1. etasje: Stue/spisestue.

TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør i kobber og rør-i-rør og avløpsrør i plast og er fra ulike tidsperioder uten at dette kan angis mer spesifikk.
Varmtvannsbereder av type Altech 200, 198 liter fra 2007 og hovedstoppekran er plassert i vaskerom.
Stakeluke er plassert i kjellerbod.
Varmepumpe av merke Toshiba er plassert på vegg i begge stuer.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	Hovedstoppekran - Stakeluke - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	
TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.	
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.	
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.	

Radon

TGIU	Radon	Ifølge huseier er det foretatt måling av radon vinter 2025. Målingene er til analyse og resultater foreligger ikke på befaringstidspunktet.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Beskrivelse av El-anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang underetasje. 50Amp/230V.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang). Fast tilkobling anbefales på beredere over 1500W. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen på befaringstidspunktet er utført av ufaglært. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el -tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, bør dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning.

TG 2	Helhetsvurdering	Kledning bærer preg av alder og slitasje. Tiltak bør påregnes. Det er usikkert om panelet er montert med tilstrekkelig lufting. Luftespalte bak trekledning er stedvis blokkert. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør utbedres.

Dører og vinduer

Ytterdører med profilert flate og glassfelt fra ukjent årstall. Vinduer og terrasse-/balkongdører med karmer/rammer av tre og pvc/plast med to-lags glass fra 2007, 2016, 2023 og byggeår.
Katteluke i ytterdør.

TG 2	Vinduer	Vinduene som er av eldre dato har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Dør til kjellerrom har slitasjer og har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm anbefales.

Yttertak

Yttertak fra 2024. Tak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takstein.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak	
	Inspeksjonsmulighet		Taket er inspisert fra stigetrinn på taket, med den begrensning dette innebærer.
TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)		Mønetakstein er løse og bør festes. Selger opplyser at håndverker er bestilt og at forholdet vil bli utbedret.
TGIU	Takgjennomføringer		Takgjennomføringer er skjult under takstein og beslag og ikke undersøkt.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til sørvestvendt vinterhage på ca. 12 m2. Gulvflater med terrasssebord av tre. Skyvedører på to vegger.
Utgang fra vinterhage til terrasse på ca. 23 m2. Gulvflater med terrasssebord av tre.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	
TG 2	Annet		En skyvedør er løs i toppen. Tiltak anbefales.
TGIU	Fundamenter		Fundamenter er skjult under terrasse og ikke tilgjengelig for undersøkelser.

Utvendige trapper

Trapp trekonstruksjon ved inngangsparti.

TG 2	Helhetsvurdering		Trappen har slitasjer. Råteskade i trinn. Tiltak anbefales.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker og mur-/betongkonstruksjon.

TG 2	Grunnmur	Det registreres riss/sprekker og slitasjer på grunnmur. Eksempelvis i kjellerrom. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Skrånende tomt.

TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnsig i underetasjen som tilsier funskjsonssvikt. Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Frittstående byggverk

Garasje er i trekonstruksjon. Gulv mot grunn av betong. Yttervegger med utvendig stående trekledning. Yttertak med saltaksform belagt med takstein. Garasjeport i metall med elektrisk portåpner.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Frittstående byggverk

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt følgende takhøyder:
I underetasje er takhøyden målt til 2,36 meter i stue og 2,40 meter på bad.
I 1. etasje er takhøyden målt til 2,40 meter i stue og 2,35 meter på bad.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt. Ferdigattest foreligger. Datert 08.09.1975.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Følgende dokumentasjon er fremlagt: Bekreftelse på utført arbeid i forbindelse med nytt tak utvendig. Faktura datert: 31.03.2024 gjelder elektrikker dimmer og stikk. 31.03.2024 gjelder sjekk strøm garasje. Byttet sikring. 30.09.2021 gjelder elektrikker ifm. varmepumpe. 31.03.2024 gjerlder nytt blandebatteri kjøkken.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert: 09.06.2017 gjelder AMS-måler. 22.09.2016 gjelder strømmer underetasje.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt rapport vedrørende pipe/ildsted. Siste tilsyn utført 09.02.2021. Siste feiing utført 29.04.2021.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 27.04.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk bad underetasje]



Våtrom - [Eksempel på fuktskader bad underetasje]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap og kursoversikt plassert gang underetasje]



Innvendig - [Eksempel på slitasjer vaskerom]



Våtrom - [Sluk bad 1.etasje]



Våtrom - [Eksempel på fuktskader i himling på bad 1.etasje]



Våtrom - [Eksempel på slitasjer og fuktskader innredning bad 1.etasje]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft]



Loft - uinnredet / råloft - [Eksempel på spor etter skadedyr på loft]



Utvendig - [Eksempel på sprekker i grunnmur]