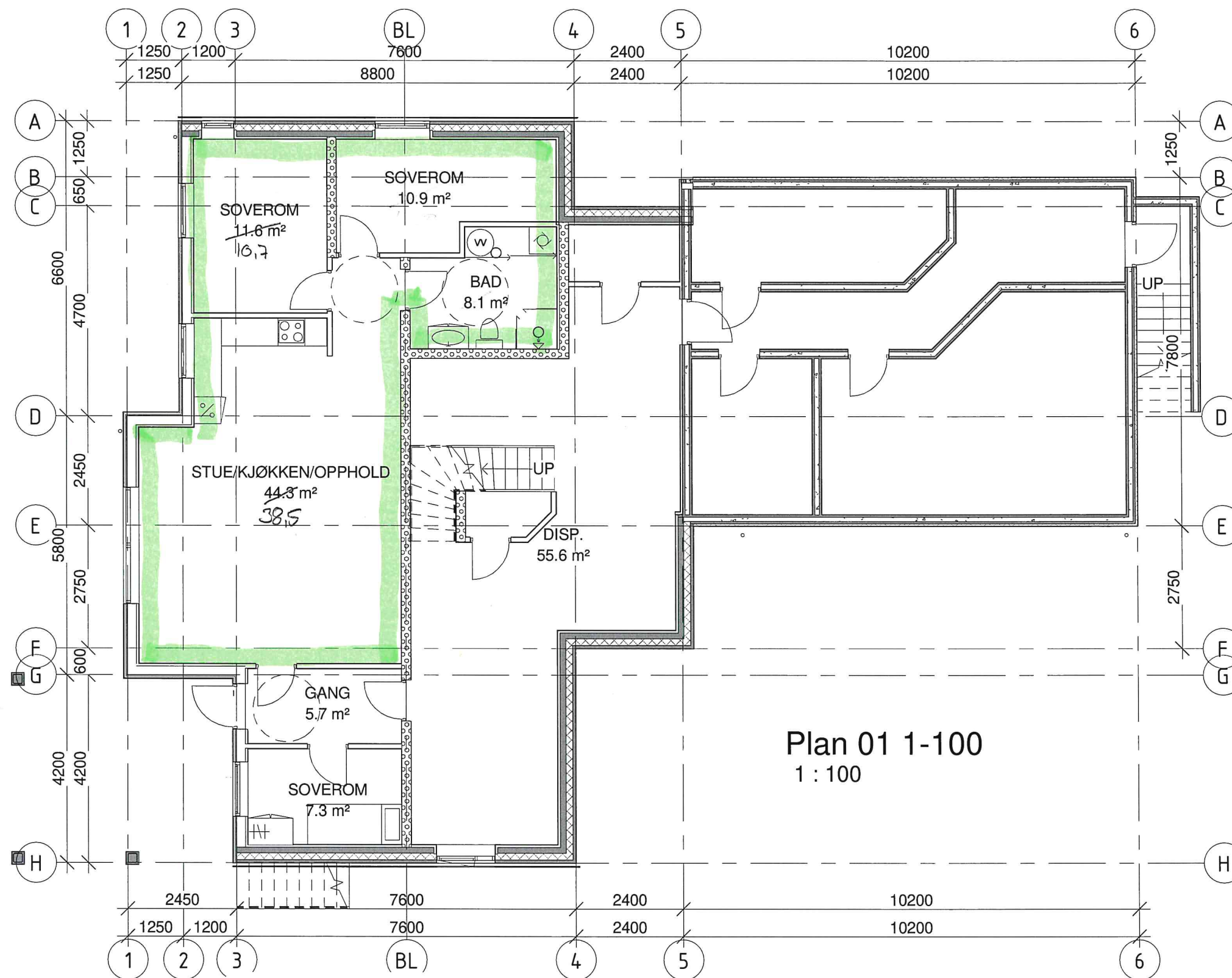


 3D arkitekter as www.3d-arkitekter.no		TLF: 91 75 21 29 post@3d-arkitekter.no www.3d-arkitekter.no	
Stasjonsvegen 19 3800 BD			
Oppdragsnavn:			
KÅRE BJØRNFELD			
Prosjekt NY ENEBOLIG		Prosjekt nr.: 2014-08	
Tegningsstatus: DOK.TEGNING			
Tegningsnavn: PLAN 2.ETG.			
Dato: 17.03.26	Tegnet av: SAA	Kontrollert av: -	Format: A1
Målestokk: 1:50	Tegningsnr.: 1-1220		Rev. nr.:



Plan 01 1-100
1 : 100



3D arkitekter as

www.3d-arkitekter.no

Stasjonsvegen 19 3800 BØ

TLF: 91 75 21 29
post@3d-arkitekter.no
www.3d-arkitekter.no

Tegningsstatus

DOK.TEGNING

Prosjektnr.:

2014-08

Oppdragsgiver:

KÅRE BJØRNFELD

Tegningsnavn

PLAN KJELLER

Prosjekt **NY ENEBOLIG**

Dato:

17.03.26

Tegnet av:

SAA

Kontrollert av:

-

Rev. dato:

Målestokk:

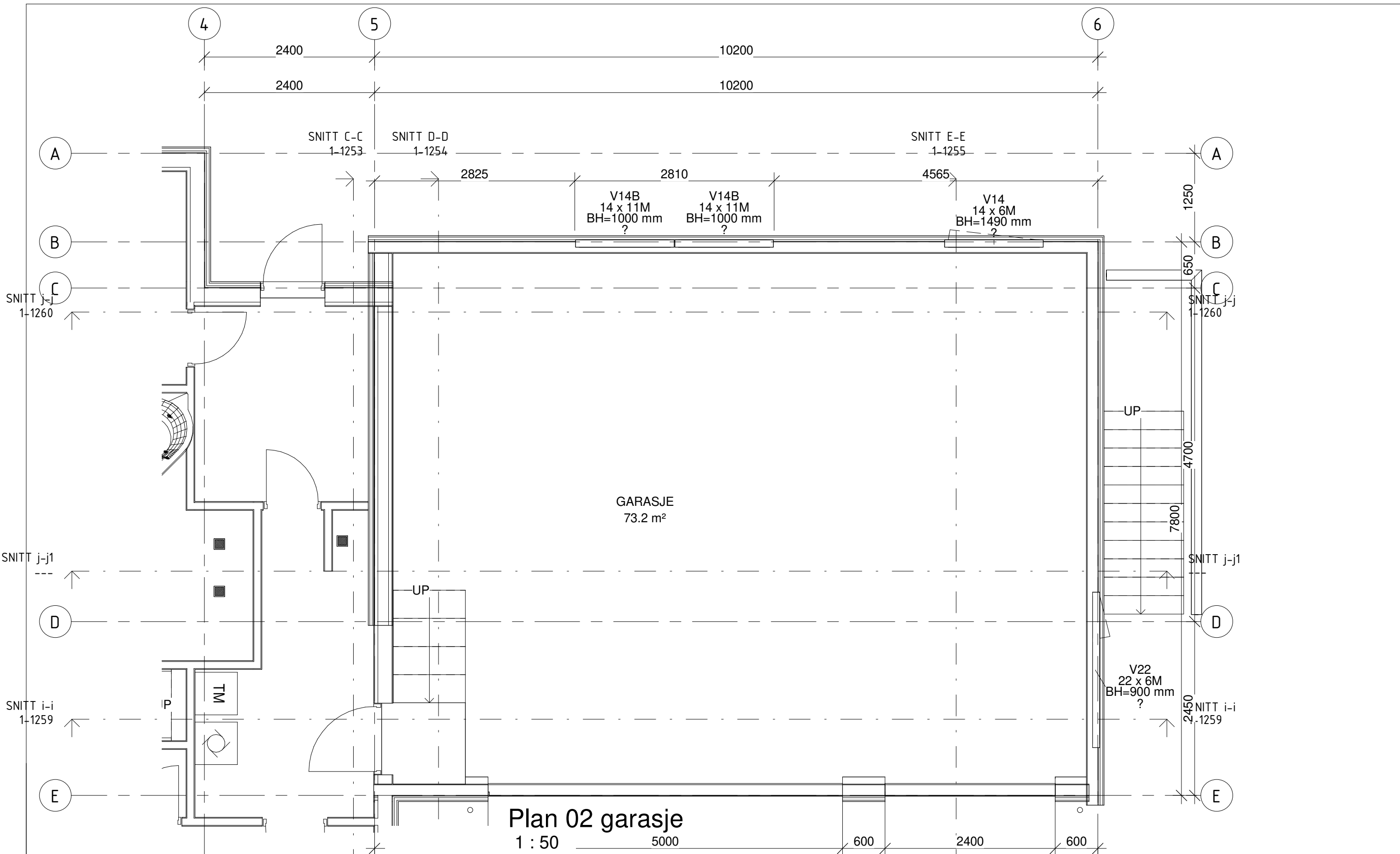
1:100

Tegningsnr.:

2-1210

Rev.:

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

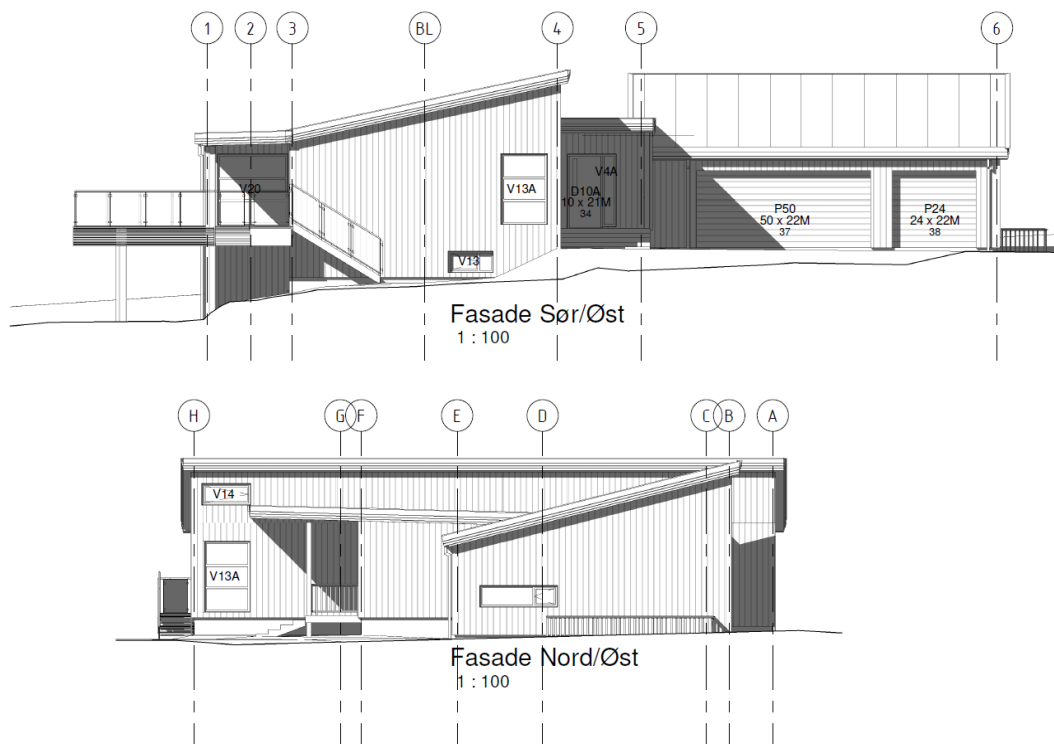


Plan 02 garasje
1 : 50

		3D arkitekter as www.3d-arkitekter.no TLF: 91 75 21 29 post@3d-arkitekter.no www.3d-arkitekter.no		Oppdragsgiver: KÅRE BJØRNFELD		Prosjekt NY ENEBOLIG	
		Stasjonsvegen 19 3800 BØ		Tegningsnavn PLAN GARASJE		SNITT E-E 1-1255	
		Tegningsstatus DOK.TEGNING		Prosjektnr.: 2014-08		Dato: 17.03.26	
						Tegnet av: SAA	
						Kontrollert av: -	
						Rev. dato:	
						Målestokk: 1:50	
						Tegningsnr.: 1-1215	
						Rev.:	
Rev	Dato	Tekst		Tegn.	Kontr.		

VERDIVURDERING AV BOLIGEIENDOM

Rådyrvegen 4
3801 BØ
FORHÅNDSTAKST



Adresse	Rådyrvegen 4
Matrikkelnummer	Gnr. 51 bnr. 503
Kommune	Midt-Telemark
Hjemmelshaver (e)	Kåre Bjørnfeld
Dato for befaring	23.04.2026
Vår ref	2950



Aarnes
Bygg og Takst

**VERDIVURDERING AV
BOLIGEIENDOM
Rådyrvegen 4
3801 Bø
FORHÅNDSTAKST**



1. EIENDOMSBETEGNELSE, HJEMMELSHAVER M. M.			
Adresse / eiendommens navn Rådyrvegen 4		Gnr. 51	Bnr. 503
Kommune Midt-Telemark		Bydel / område Breisås Syd	
Postnr 3801	Poststed Bø	Rekvirent Kåre Bjørnfeld	
Hjemmelshaver Kåre Bjørnfeld		Besiktigelsesdato 23.04.2026	☐ Ikke besiktiget
Opplysninger gitt av Kåre Bjørnfeld		Tilstede ved besiktigelsen. Kåre Bjørnfeld og takstingeniør Oddvard Aarnes	☐ Ingen tilstede

2. EIENDOMMENS TOMT OG BELIGGENHET.					
Tomtestørrelse i m2 1155	Eiendomstype eiet	Kjøpeår 2025	Kjøpesum/kostpris 1.000.000,-	Evt. festeavgift	Regulert område ja
Tomtens beskaffenhet, områdebeskrivelse, miljø.					

Tomtens beskaffenhet

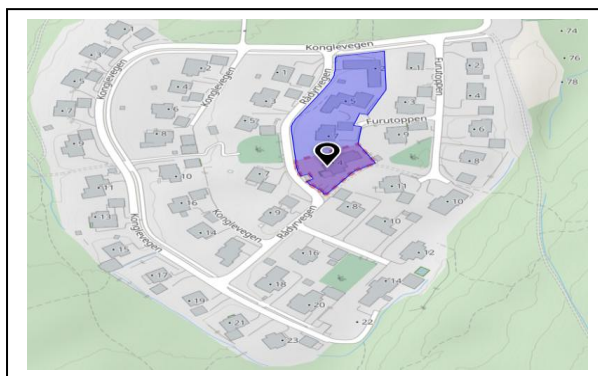
Tomten ligger i et vestvendt skrånende terreng, var ved befaring ikke ferdig opparbeidet. Det vil ved ferdigstilling bli 2 parkeringsplasser for leiligheten i u-etg. Tomten er tenkt levert med et plenareal foran leiligheten i u-etg., gruset område i trafikk/parkeringsområdet. Det er planlagt et singlet område på nordøstre side.

Område - miljø

Breisås syd er et etablert og attraktivt boligområde beliggende ca. 2–3 km sørøst for Bø sentrum. Området er en del av det større Breisås-feltet, som i hovedsak er utbygd med eneboliger og tilhørende småhusbebyggelse. Utbyggingen fremstår som relativt moderne, med god standard og en helhetlig struktur. Området fremstår som rolig og barnevennlig, med kort avstand til sentrum, skole og servicetilbud. Det er gode gang- og sykkelforbindelser samt nærhet til friluftsområder. Feltet er tilnærmet ferdig utbygget, noe som gir stabile og forutsigbare rammebetingelser. Samlet vurderes beliggenheten som god.

Regulering

Planidentifikasjon	06_36_2012
Planstatus	Endelig vedtatt arealplan
Plannavn	Breisås Syd
Planbestemmelse	Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato	17.12.2012
Lovreferanse	PBL 2008
Arealformål	Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse



Breisås syd Rådyrvegen 4 tomt 1155m2. 158 m.o.h

3. MANDAT
Boligen er under oppføring og det ønskes utarbeidet en verdivurdering av eiendommen som om bygget var ferdig oppført. Tomten for øvrig vil bli levert i ryddig og funksjonell stand, med nødvendige tiltak for å sikre tilgjengelighet og brukbarhet, uten at det utarbeides detaljerte utenomhusplaner eller landskapsbeplantning.

4. EIENDOMMENS BYGNINGER

Bygning og bygningstype (arealer ut fra tegninger)	Byggeår	.		BRA m2		TBA
A Enebolig 1.etg.	2026			253		25
A U-etg. / sokkelplan	2026			241		
Sum				494		25

Kort beskrivelse av bygningenes tilstand og bruksområder.

BOLIGEN

Nåværende eier, med mange års erfaring fra entreprenørvirksomhet i byggebransjen, overtok eiendommen høsten 2025. Bygget var da påbegynt med støpt gulv i sokkeletasje/u-etasje, vegger i betong og etasjeskille i betong mot 1. etasje.

Hovedplan 1 etg. med tilhørende areal i kjellerdel.

Hovedplanet (1 etg) er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående trekledning.

Takformen har pulttak/skråtaksform med svak helning og er tekket med papp.

Det monteres vinduer med 3-lags isolerglass.

Det blir montert Hörmann aluporter, 1 stk dobbel port og 1 stk enkel port i garasjefront. Garasjen er på ca. 73,2 m² iht. plantegning og dimensjonert for opptil 3 biler

Rominndeling 1 etg.

Entre, vaskerom, ventilasjonsrom / (kontor), 3 soverom, stue/kjøkken/opphold, trapperom til kjellerdelen, stor garasje 73,2m² (iflg plantegning)

Fra hovedplanet blir det montert trapp ned til kjellerplanets arealdel som skal tilhøre hoveddelen.

Det blir montert en brannndør i vegg mot leiligheten.

Kjellerdelens plantegning viser stor bod på 28,9m², bod 9,4m² her var det også mulighet for dusj og toalett, toalettet var montert ved befaring. Det er 2 tekniske rom og et stort åpen rom der trappen fra 1 etg. lander.

I tillegg er det gangareal med trapp for adkomst opp til terrengnivå.

Overflater 1 etg.

- Gulver : laminatgulv av god kvalitet, fliser i entre og bad
- Vegger : malt plate, fliser i bad
- Himling: malt gips

Kjøkkeninnredning : Drømmekjøkken

Sokkelplan - leiligheten

Ytterveggene er her svært godt isolert ved en isolasjonsblokk (Systemblokk) som innvendig er tilleggsisolert med 30 cm.

Overflater

- Gulver : laminatgulv, belegg i bad
- Vegger : smartpanel, våtromsplater i bad
- Himling: malt gips

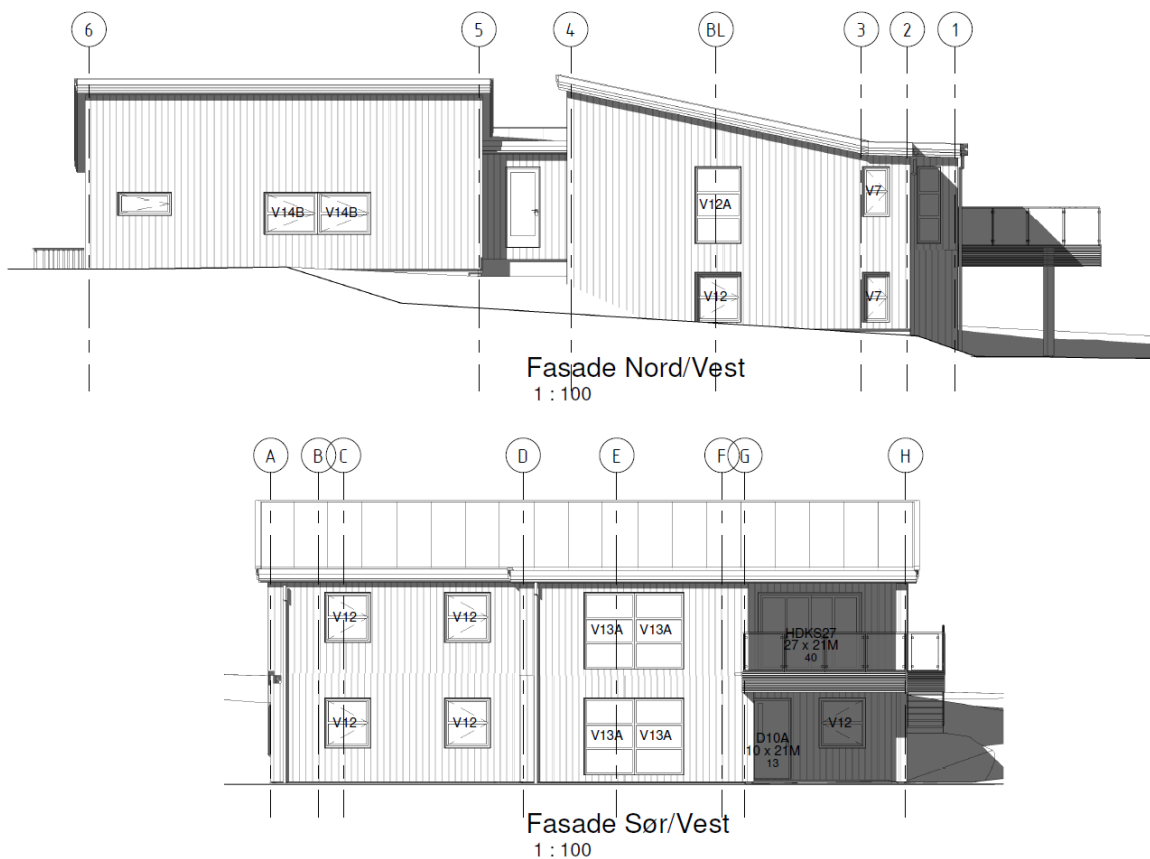
Rominndeling :

Gang, 3 soverom, stue/kjøkken/opphold, bad/wc./vaskerom

Leiligheten har et netto romareal på ca. 87,9 m². Ved tillegg for innvendige delevegger utgjør leiligheten et samlet BRA på ca. 90 m²

- **Generelt for bygget**
 - Oppvarming :
 - Primært via 2 energibrønner koblet til en varmepumpe. Varmen fordeles videre ut via vannbåren varme i gulvene i hovedplan og sokkeletasje.
 - Det er også lagt ned varmekabler i enkelte gulv
 - Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, ofte også med et ettervarmebatteri som varmer tilluften.

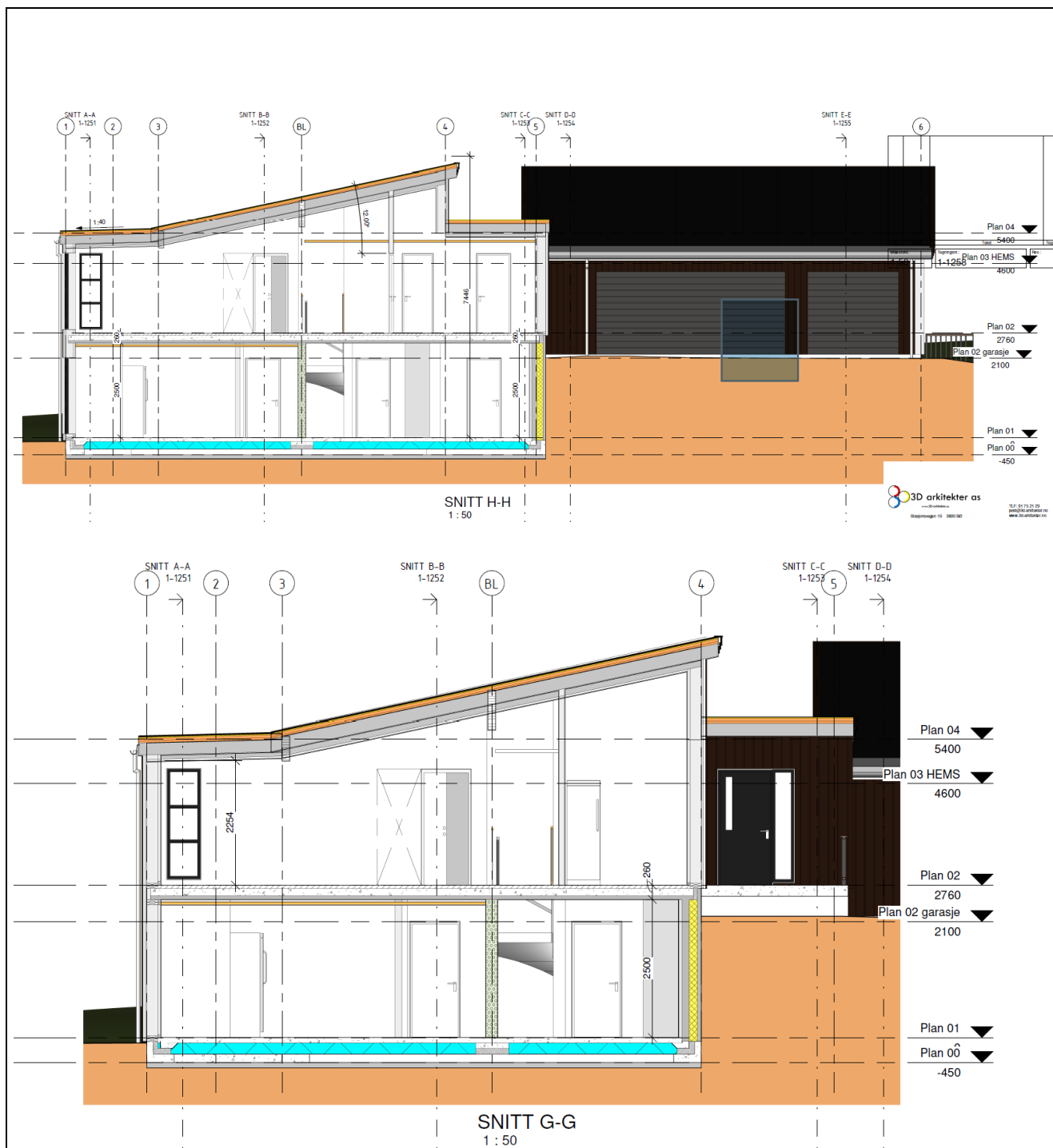
4 PLAN, FASADER, SNITT



**VERDIVURDERING AV
BOLIGEIENDOM**
Rådyrvegen 4
3801 Bø
FORHÅNDSTAKST



Aarnes
Bygg og Takst

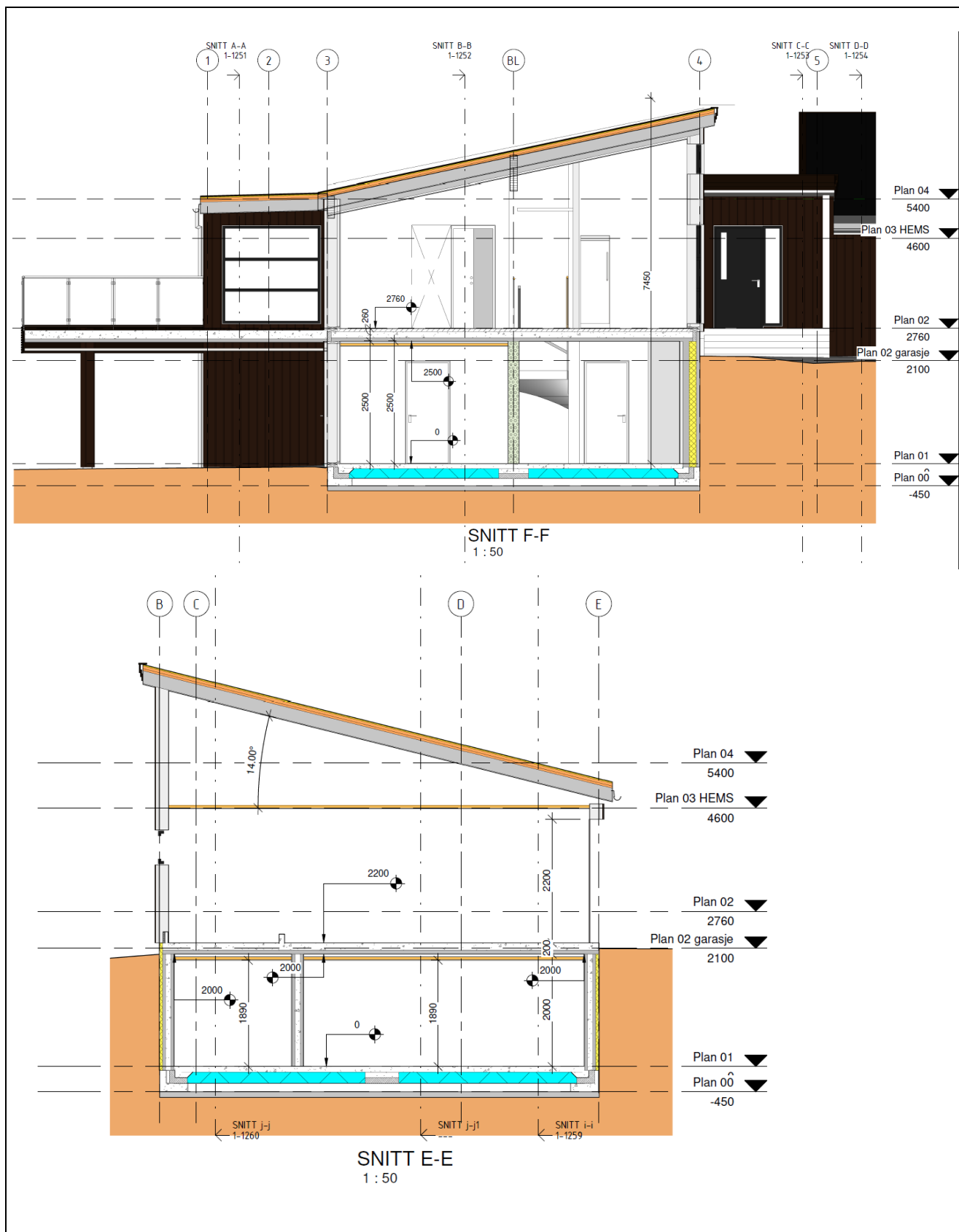


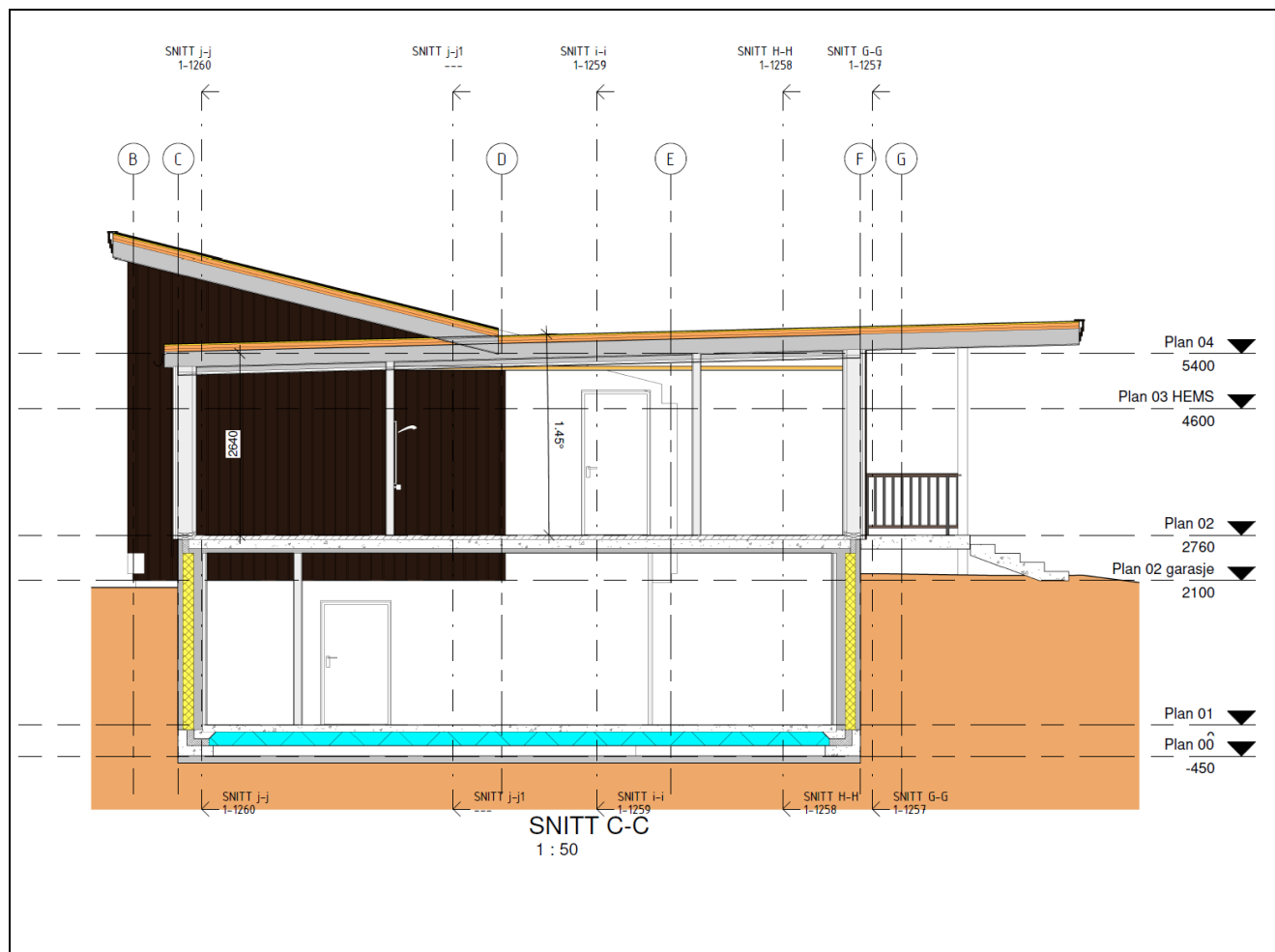
Hjemmelshaver
Eiendomsadresse

Dato for takst
Gnr / bnr

Aarnes

Bygg og Takst





5. MARKEDSANALYSE

Boligmarkedet i Bø har de senere årene vært preget av relativt stabil etterspørsel etter moderne eneboliger med god beliggenhet, samtidig som markedet for større og mer kostbare boligeiendommer er begrenset sammenlignet med større byområder. Omsetning av boliger i øvre prissjikt skjer derfor sjeldnere, og verdifastsettelsen må i større grad bygge på en samlet vurdering av standard, størrelse, beliggenhet, utsiktsforhold og eiendommens særpreg.

Eiendommen i Rådyrvegen 4 ligger i Breisås syd, som vurderes som et attraktivt og moderne boligområde med kort avstand til Bø sentrum, skole, servicetilbud og friluftsområder. Beliggenheten anses som god, med vestvendt tomt og flott utsikt mot Lifjell. Området består hovedsakelig av nyere småhusbebyggelse og fremstår som etablert og attraktivt.

Boligen er vesentlig større enn det som er vanlig for eneboliger i Bø-området, med samlet BRA på ca. 494 m² inkludert integrert leilighet i sokkeletasje. Eiendommen vil ved ferdigstillelse fremstå med gjennomgående høy standard, moderne arkitektur, vannbåren gulvvarme basert på energibrønner, balansert ventilasjon med varmegjenvinning, store oppholdsarealer samt romslig garasjedel. Integrert leilighet vil også kunne bidra positivt til eiendommens attraktivitet og bruksmuligheter.

Det er ved vurderingen lagt vekt på kjente omsetninger i Bø og nærområdet. Det ble nylig omsatt en attraktiv boligeiendom i Gregars veg 50 til kr. 9.750.000,-. Denne handelen viser at markedet i enkelte tilfeller aksepterer et høyt prisnivå for særskilte og attraktive boligeiendommer i øvre segment.

Videre er det hensyntatt nyere omsetninger av mer ordinære boligeiendommer i området, herunder en

**VERDIVURDERING AV
BOLIGEIENDOM
Rådyrvegen 4
3801 Bø
FORHÅNDSTAKST**



Aarnes
Bygg og Takst

oppgradert enebolig fra 1968 omsatt til ca. kr. 5.750.000,-. Denne eiendommen representerer imidlertid et annet segment både med hensyn til størrelse, standard, byggeår og fremtoning.

Generelt viser markedsdata for Bø at gjennomsnittlige omsetningsnivåer ligger betydelig lavere enn for takstobjektet, men statistikken domineres i stor grad av mindre og mer ordinære boliger. Det vurderes derfor som lite relevant å legge gjennomsnittstall alene til grunn for denne type eiendom.

Takstobjektet vurderes å tilhøre det øvre segmentet av boligmarkedet i Midt-Telemark. Samtidig må det tas hensyn til at kundegrunnlaget for svært store og kostbare boliger i Bø er begrenset sammenlignet med større byområder, noe som normalt vil påvirke omsetteligheten og kunne gi noe lengre salgstid.

Det er videre estimert at byggets tekniske verdi ved ferdigstillelse vil ligge i området kr. 13.920.000,-.

Ut fra en samlet vurdering av eiendommens beliggenhet, størrelse, standard, planløsning, tekniske løsninger og dagens markedssituasjon vurderes eiendommens:

Antatt markedsverdi ved ferdigstillelse: Kr. 8.500.000,-

5. VERDIVURDERINGSKONKLUSJON

Oppdragsgiver/hjemmelshaver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes. Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og eller mangler. Ut fra en overfladisk visuell befaring og opplysninger gitt under befaringen settes:

Antatt normal markedsverdi : Kr. 8.500.000 (ved ferdigstillelse)

Denne verddivurderingen er basert på undertegnede takstmann sin kjennskap til markedet og lokale forhold, takstobjektet med dets bygninger ut fra tidligere eller nyere overfladisk besiktigelse/ befaringen, samt opplysninger gitt under befaringen. Ved salg eller finansiering anbefales Norsk Takst sin «Tilstandsrapport for bolig» med evt. verdi og arealberegninger.

6. UNDERSKRIFT

Sted / Dato

Takstingeniør

Takstingeniør

Årnes 12.05.2026

Oddvard Aarnes

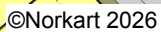
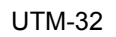


**Hjemmelshaver
Eiendomsadresse**

**Dato for takst
Gnr / bnr**



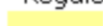
Eiendom: 51/503
Adresse: Rådyrvegen 4
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:1000



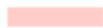
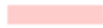
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller uvenn i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebbyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Kjørveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

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

-  Grønnstruktur

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområde

-  Skogbruk

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Sikringsone - Frisikt

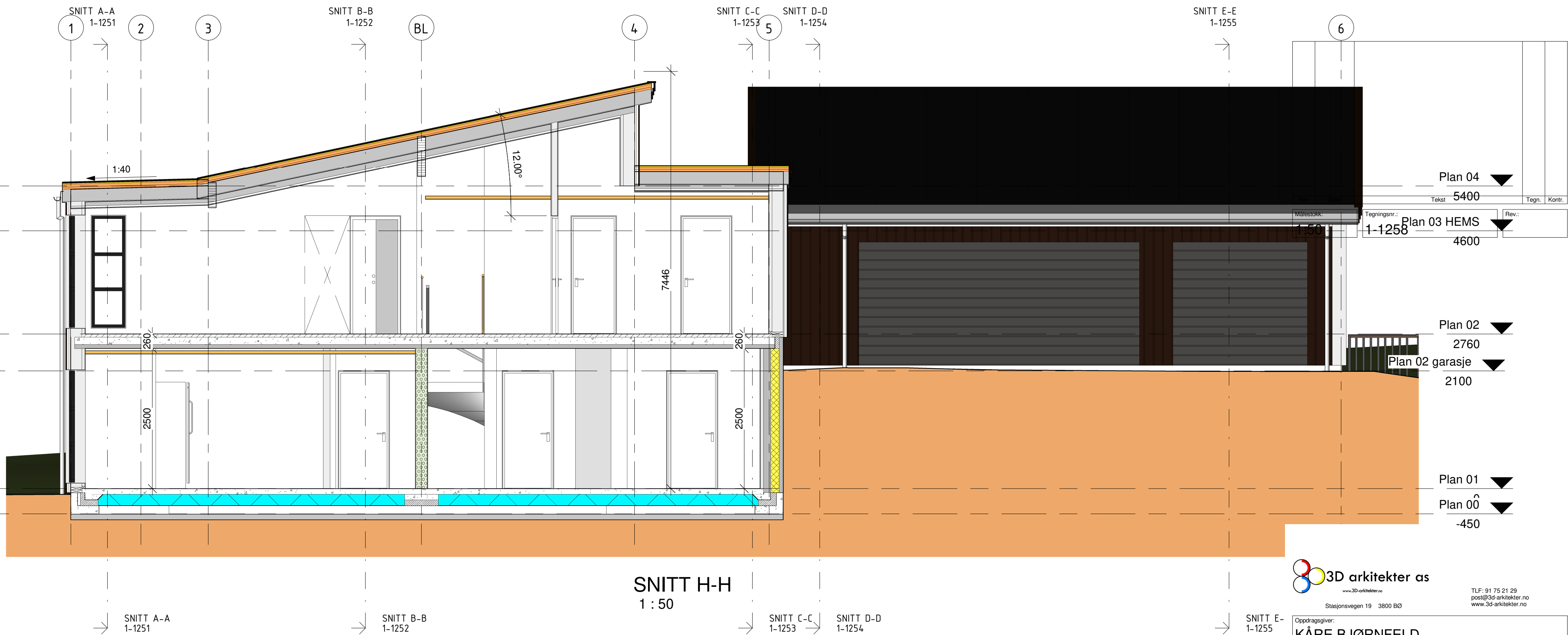
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



3D arkitekter as
www.3d-arkitekter.no

TLF: 91 75 21 29
post@3d-arkitekter.no
www.3d-arkitekter.no

Oppdragslever: KÅRE BJØRNFELD				
Prosjekt NY ENEBOLIG			Prosjektnr.: 2014-08	
Tegningsstatus DOK.TEGNING				
Tegningsnavn SNITT H-H				
Dato: 17.03.26	Tegnet av: SAA	Kontrollert av: -	Format: A2	Rev. dato:
Målestokk: 1:50	Tegningsnr.: 1-1258			Rev.:



Rådyrvegen 4

Nabolaget Breisås-Borgja - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Konglevegen kryss Linje 116	3 min 0.2 km
Bø stasjon Linje F5	18 min 1.6 km

Skoler

Bø skule (1-7 kl.) 458 elever, 20 klasser	6 min 2.6 km
Bø ungdomsskule (8-10 kl.) 283 elever, 11 klasser	8 min 3.2 km
Bø vidaregåande skule 450 elever, 20 klasser	7 min 3.1 km
Nome vgs - avd. Lunde 350 elever, 29 klasser	18 min 17.7 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

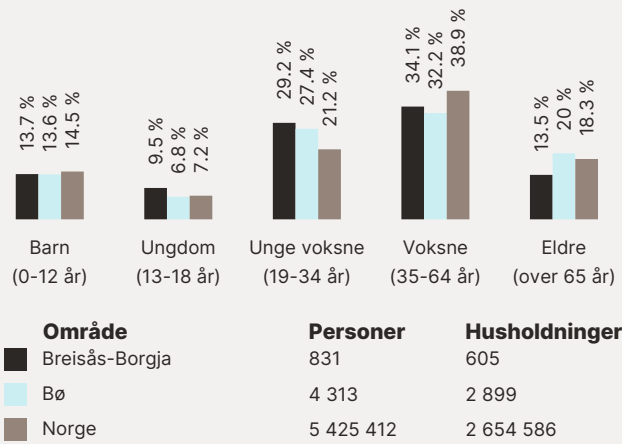


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Maurtuva barnehage (1-5 år) 68 barn	9 min 0.8 km
Bøhamna barnehage (1-5 år) 67 barn	5 min 2.3 km
Sandvoll barnehage (1-5 år) 68 barn	7 min 3.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Bø	18 min
Meny Bø	22 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 92/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

- 

Kåsinjordet balløkke

Ballspill

9 min

0.8 km
- 

Gullbring stadion

Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

5 min

2.4 km
- 

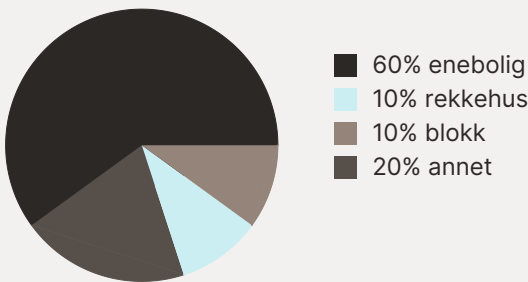
Sporty24 Bø

22 min
- 

Groven Fitness

6 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

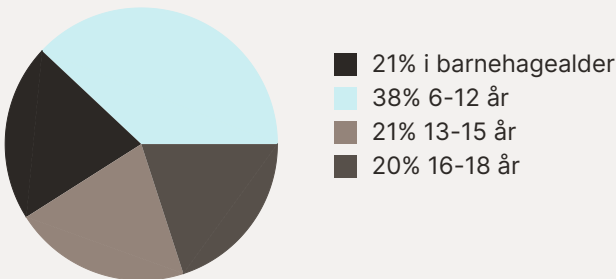
Bøsenteret

5 min
- 

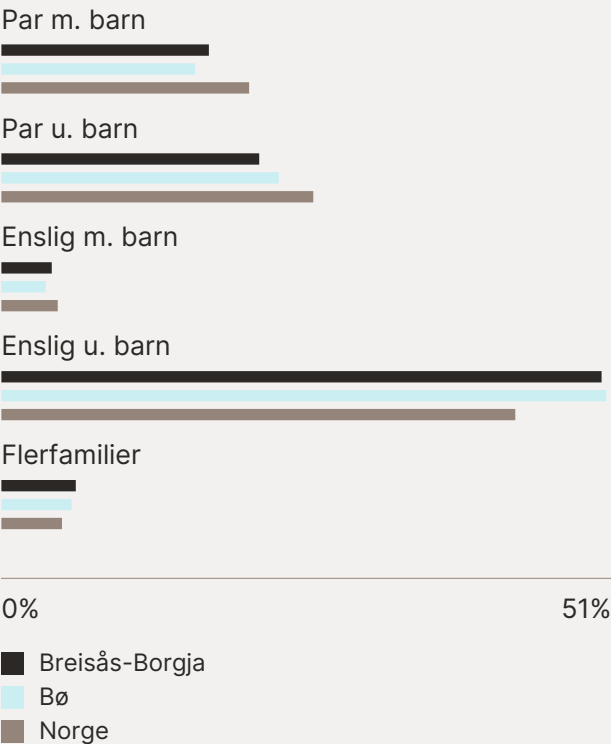
Vitusapotek Bø

20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

