



aktiv.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Manheimstrondi 1102, 3805 BØ | TELEMARKE

**Koselig hytte med fin utsikt til  
Seljordsvatnet | Bilvei frem |  
Overbygd uteplass | 2 soverom**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**





Eiendomsmegler

## Vilde Juvet Steinmoen

**Mobil** 411 81 331

**E-post** vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no

### Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 36 792,-  
**Total ink omk.:** Kr 826 792,-  
**Selger:** Grete Marie Johnsen

**Boligtype:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1968  
**BRA/P-rom:** 43/43 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 814 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 7, bnr. 7  
**Oppdragsnr.:** 1308230061

# Koselig hytte med fin utsikt til Seljordsvatnet | Bilvei frem | Overbygd uteplass | 2 soverom

Hytta er opprinnelig fra 1968 og tilbygget fra 2008. Inneholder gang, 2 stk soverom, stue med kjøkkenkrok og rom med vask/dusjkabinett og biologisk toalett. Hytta har innlagt strøm med automatsikringer og sommervann til hyttevegg.

Hytte i naturskjønne omgivelser et steinkast fra Seljordsvatnet. Koselig hytte mellom Bø og Seljord med utsikt til vannet. Flotte turområder i nærheten. Det er ca. 20 min med bil til Bø med et godt utvalg av ulike fasiliteter. Seljord sentrum er ca. 10 min unna med bil og der holdes det flere store arrangementer som er verdt å få med seg: Countryfestivalen, Dansebandfestival og Dyrsku'n.

Velkommen på visning!



# Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	6
Plantegninger .....	23
Om eiendommen .....	26
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	49
Energiattest .....	57
Nabolagsprofil .....	84
Forbrukerinformasjon .....	91
Budskjema .....	92



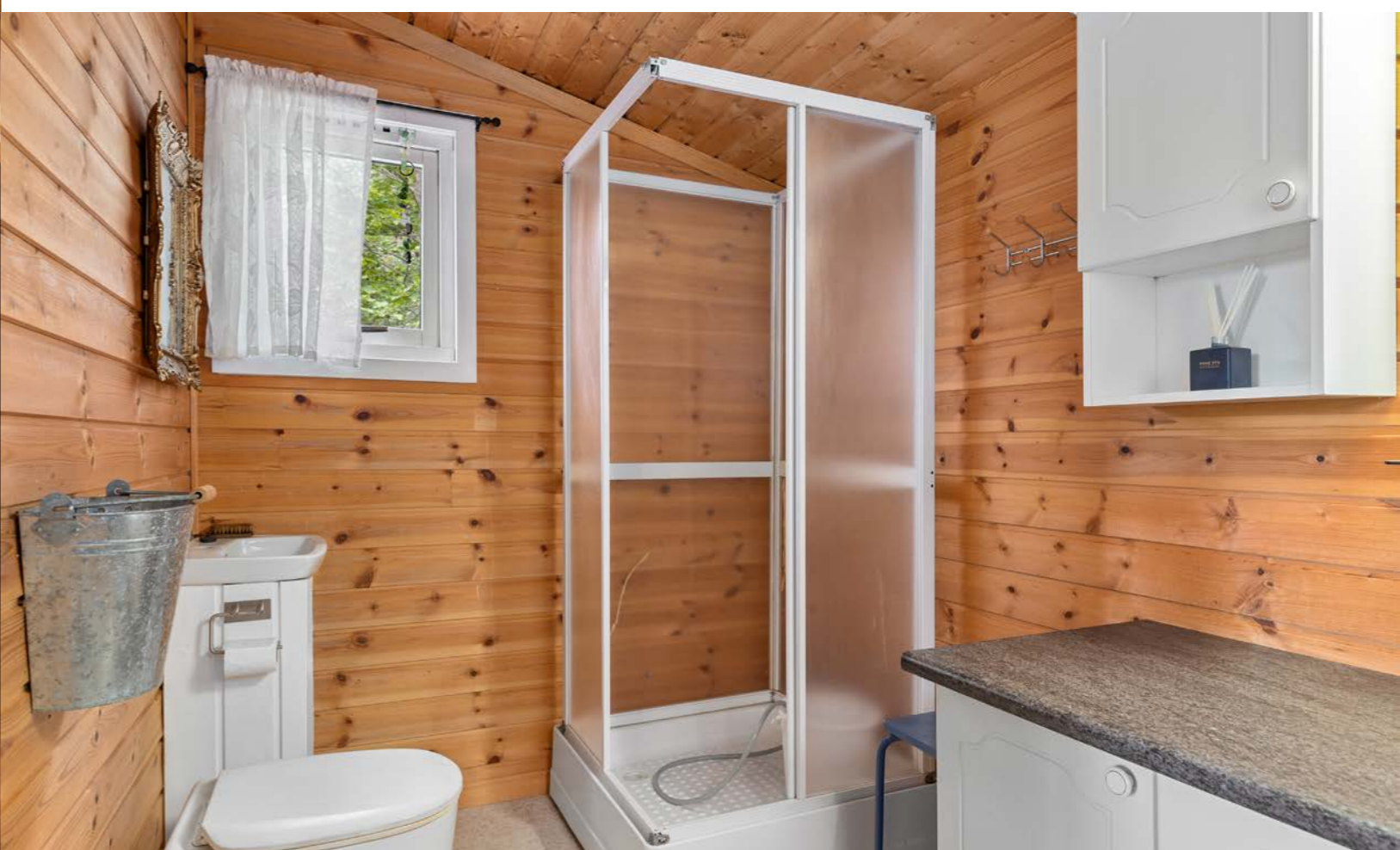




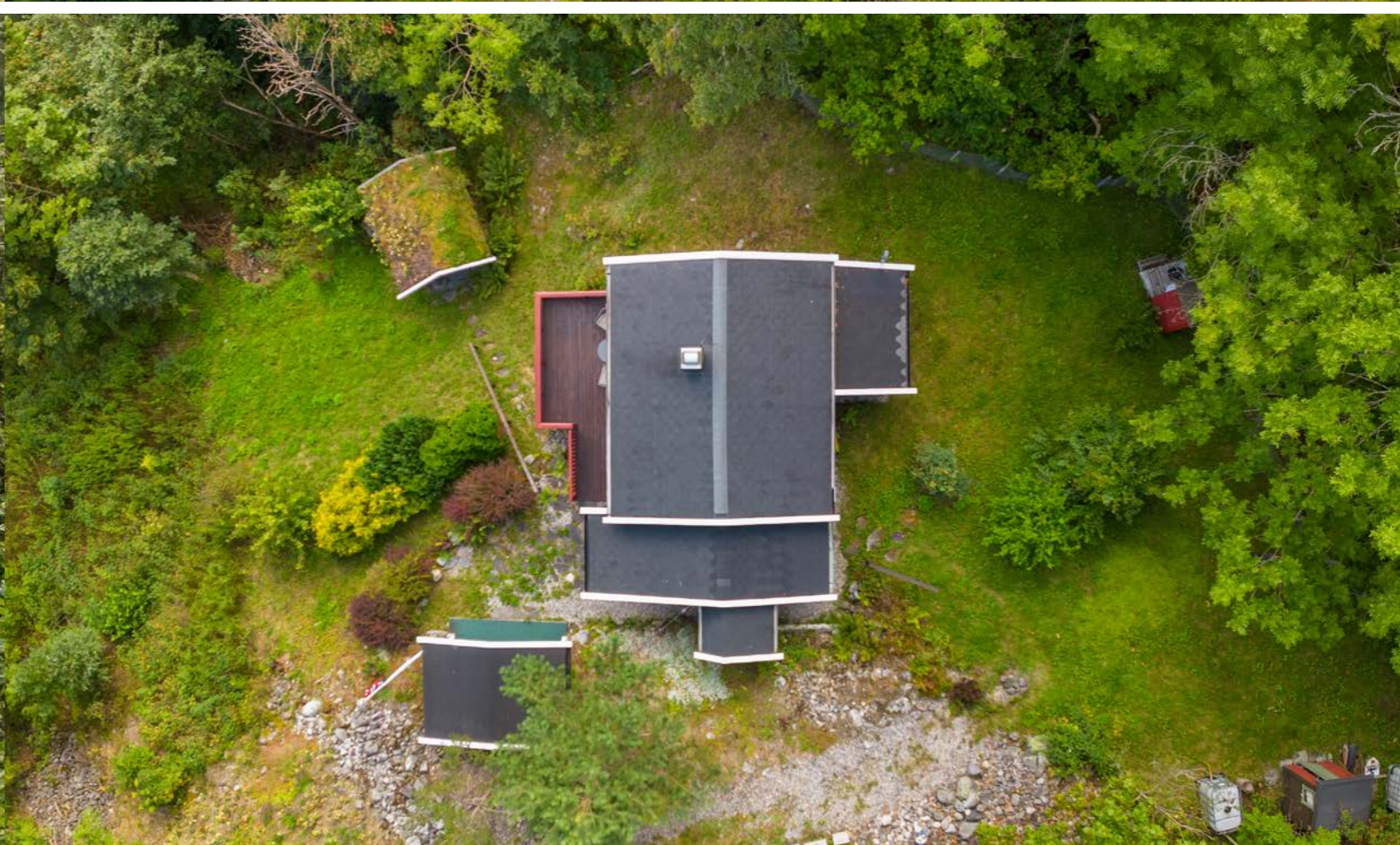














# Plantegning

1. etasje


Manheimstrondi 1102



**aktiv.**

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.  
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.  
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

P-rom: 43 m<sup>2</sup>

BRA: 43 m<sup>2</sup>

BTA: 47 m<sup>2</sup>

### Arealbeskrivelse

Fritidsbolig

Bruksareal

1. etasje: 43 kvm

Primærrom

1. etasje: 43 kvm Gang, 2 stk soverom, stue med kjøkkenkrok og rom med vask og snurredo.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

814 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Festetomt med årlig avgift. Naturtomt i skrånede terreng. Inngjerdet tomt med bekk i bakkant. Flott utsikt til Seljordsvatnet.

### Festetid

Det er etablert festekontrakt for 60 år, gjeldende fra og med 15.02.1968.

### Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10. år, og reguleres etter konsumprisindeksen.

### Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulig for innløsning av tomten ved henvendelse til grunneier.

### Festekontrakt datert

15.02.1968.

### Beliggenhet

Hytte i naturskjønne omgivelser et steinkast fra Seljordsvatnet. Koselig hytte mellom Bø og Seljord med utsikt til vannet. Flott turområder i nærheten. Det er ca. 20 min med bil til Bø med et godt utvalg av ulike fasiliteter. Seljord sentrum er ca. 10 min unna med bil og der holdes det flere store arrangementer som er verdt å få med seg: Countryfestivalen, Dansebandfestival og Dyrsku'n.

Ulike fasiliteter i nærområdet:

Bø Sommarland: 20 min.

Lifjell: 35 min.

Høyt og Lavt klatrepark i Bø: 20 min.

Norsjø ferieland: 30 min.

### Adkomst

Følg Rv36 fra Bø mot Seljord. Ta av til høyre rett før Hegghestunellen. Ta så første vei til venstre. Hytta er merket med Aktiv "Til salgs" plakat, og det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisning.

### Bebyggelsen

Spredt bolig og fritidsbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Olav Øyen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Fundamentert på stedlig grunn. Delvis fjellgrunn. Fundamentert av plassbygget betong og ringmur av lettklinker. Betongfundamenter til terrasse. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak på opprinnelig hytte. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak på tilbygg i gavl. Overbygget inngangsparti. Pulttak på tilbygg fra 2008. Taktro av tre, tekket med shingel.

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

Forhold som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

- Fundamentert på stedlig grunn. Som bygget. Noe riss i grunnmur, særlig på ytterhjørne og i overgang tilbygg. Under bjelkelag i kryperom er det løse fundamenter av lettklinker og tre ned på fjell. Fuktig på ringmur av betong i kryperom.

Krypekjeller

- Noe kjellerlukt. Ikke mulig å inspisere/krabbe de laveste delene av kryperommet. Målt fukt i treverk i stubbeloft på 18-19%. Ingen fuktspærre mot grunn. Det er mye edderkopper i hele kryperommet på de

laveste delene. Lufteluker må holdes åpne. Antydning til muggdannelser på de laveste partiene. Fuktig i grunn under kryperom ved rom for vask. Vann følger fjellet på terreng. Fuktig på ringmur av betong og gavlvegg ved inngang.

Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak - Det er foretatt utskifting av noen vindskibord. Små utstikk av gesimskasser på både gavl og langsider. Råte på vindskibord som ikke er byttet og på pannebord som ikke er byttet. Tydelig markerte svanker på yttertakets konstruksjon, sperrer og mønet. Taktekking utført i nyere tid, egeninnsats.

Undertak, lekter og yttertekkning

- Markerte svanker i tak. Ikke mulig å inspisere taktro fra loft. Ingen inspeksjonsluke. Pipebeslaget er spikret ned til takshingel med synlige pappspiker. Pipe er ikke 80 cm over mønet. Overgang tilbygg i gavl mot eksisterende fritidsbolig uten overgangsbeslag. Synlige pappspiker og fuget mot ytterkledning av tømmermannspanel. Fuktutsatt. Overgang tak/vegg på tilbygg fra 2008 ligger under langsgående gesimskasse. Synlig isolasjon i yttervegg. Mus kan komme inn.

Etasjeskiller

- Skjevheter i trebjelkelag mot grunn. Provisoriske understøttelser i krypekjeller. Målt fukt i stubbeloft 18-19%. Viktig å beholde luftsirkulasjonen oppe. Knirk.

Kjøkkenkrok

- Knirk og skjevheter i furugulv. Løs benkeplate og fuktmerker på hvit, laminert benkeplate. Eldre kjøkkeninnredning med bruksmerker. Har sin funksjon.

#### Andre rom

- Knirk i gulv, skjevheter i gulv. Fukt/kondensmerker i takhimling. Nivåforskjell fra stue til rommet på 57 cm. Noe lav takhøyde ved dør/inngang til rommet. I toppen av innerdøren ligger det løs list med synlig isolasjon på tilbygg.

Forhold som har fått TG3:

#### Yttervegger

- Løse kledningsbord under vindu ved stue. Råte på konstruksjon ved inngangsparti. Råte på kledningsbord som ligger nær bakkenivå. Kledningsbord ligger stedvis helt ned til bakkenivå og er fuktutsatt. Sprekker på kledningsbord. Det er løse vannbrett som ligger mot vinduer og er fuktutsatt.

#### Vinduer og ytterdører

- Vinduer er værbitte og slitt. Vannbrett ligger løse mot vinduer og er fuktutsatt. Hoveddør med bruksmerker bør justeres. Glir opp i åpen stilling.

#### Renner, nedløp og beslag

- Takrenner av plast som er sprukket og må byttes. Løse takrenner. Det mangler ett nedløp. Nedløp bør føres vekk fra grunnmur. Det mangler overgangsbeslag mellom tak og vegg på tilbygg i gavl. Heldekkende pipebeslag er spikret ned mot takshingel med synlige pappspiker.

#### Terrasser, balkonger, trapper o.l.

- Værbitte overflater på gulv og rekkverk. Vedlikehold må påberegnes. Løst rekkverk som mangler topprekke. Avstand på liggende rekkverk har større åpning enn 25 mm. Skjevheter på gulv og understøttelse. Terrasse er løs, merkbart i hjørne mot tømmerkoie.

#### Uthus

-Vedskjul og utedusj er helt enkle og små bygg. Hagestue er bygget med egeninnsats, noe svak statikk. Taksperer av 2x4. Tømmerkoie mangler takrenner. Har noe etterslep på utvendig vedlikehold. Tømre ligger helt inntil stor stein og bunnstokk er rått mot steinen. Skjevheter i gulv/bjelkelag. Utgifter til vedlikehold må påberegnes.

#### Verditakst

Kr 750 000

#### Innhold

Fritidsbolig

1.etasje: Gang, 2 stk soverom, stue med kjøkkenkrok og rom med vask og biologisk toalett.

I tillegg er det utestue, anneks og en vedbod på tomten.

#### Standard

Koselig hytte med enkel standard med flott utsikt til Seljordsvatnet.

Stue med åpen løsning til kjøkken. Kjøkkenet har hvite profilerte fronter med benkeplate. Det er også komfyr, kjøl/frys på kjøkkenet og frittstående steketopp. I stuen er det god plass til både spisegruppe og sofagruppe. Det er montert vedovn.

På badet er det montert dusjkabinett, baderomsinnredning og biologisk toalett.

Hytta har to soverom med totalt 5 soveplasser.

Fritidseiendommen har en flott uteplass med

utestue som du kan nyte sene sommerkvelder med tak over hodet. Det er også et anneks, vedbod og utedusj på tomten.

Det ble innlagt inn strøm i 2002, og sikringsskapet har automatsikringer. Sommervann til hyttevegg.

#### Innbo og løsøre

Hytta selges slik den står med alt av møbler, inventar og redskap. Personlig eiendeler vil bli tatt med.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### Parkering

Oppstillingsplass på tomt.

#### Forsikringsselskap

KLP Skadeforsikring

#### Polisenummer

35475990

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

### Oppvarming

Vedfyring og elektrisk.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 3 784

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

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

### Formuesverdi sekundær

Kr 133 054

### Formuesverdi sekundær år

2021

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og festeavgift.

### Årlig festeavgift

Kr 1 150

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 7, festenummer 1 i Seljord kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3820/7/7/1:

22.04.1968 - Dokumentnr: 672 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 60 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 150

LEIEN KAN REGULERES

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 530980 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0828 Gnr:7 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

### Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er sommervann til hyttevegg. Det pumpes vann fra bekk til vanntank.

Eiendommen har adkomst ved felles oppkjørsel fra hovedvei.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNF område. Arealbruken styres av kommuneplanen.

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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



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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
19 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 790 000,00))

36 792,- (Omkostninger totalt)

826 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 36 792

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 2500,-. Alle beløp er inkl. mva.

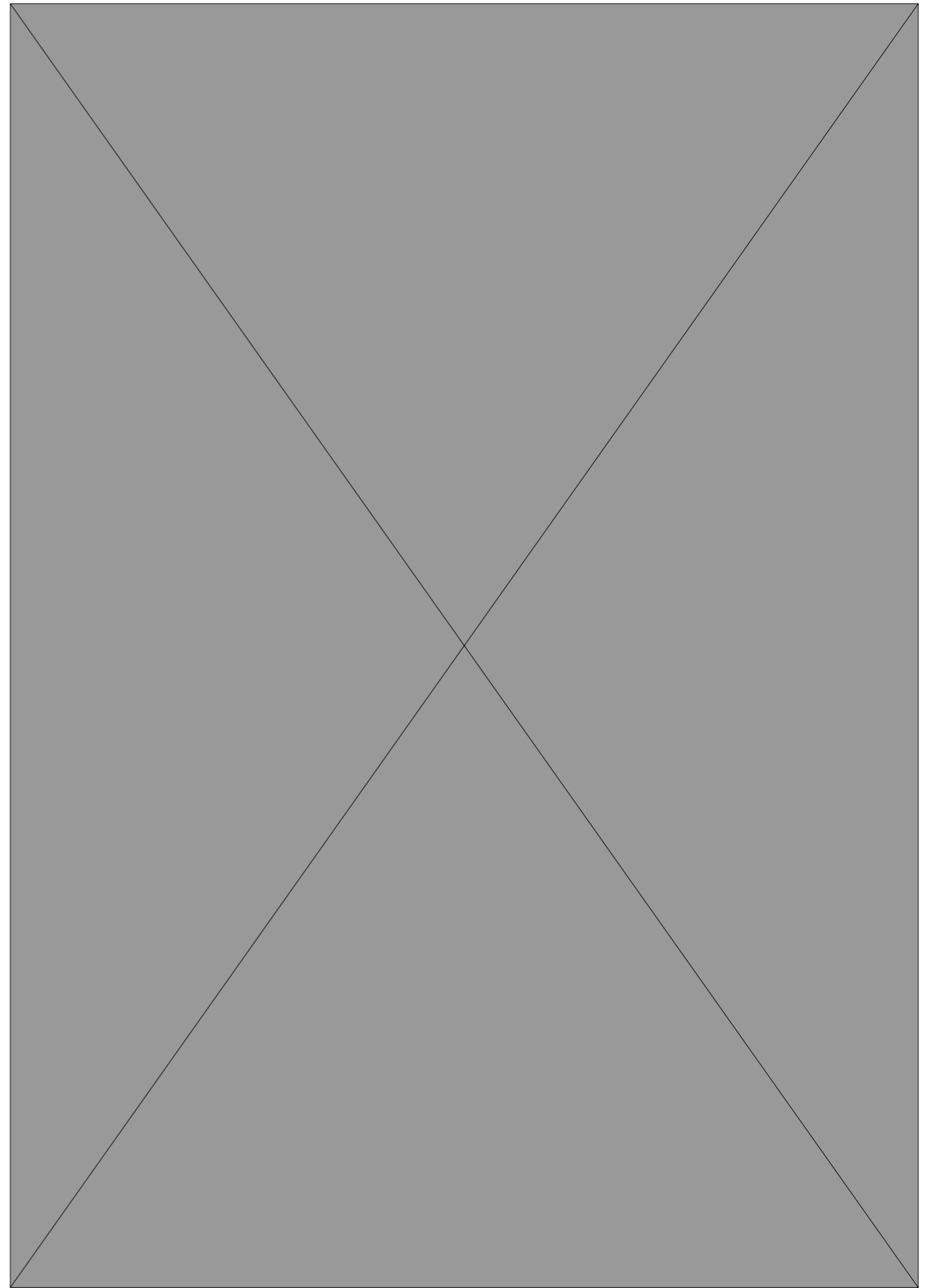
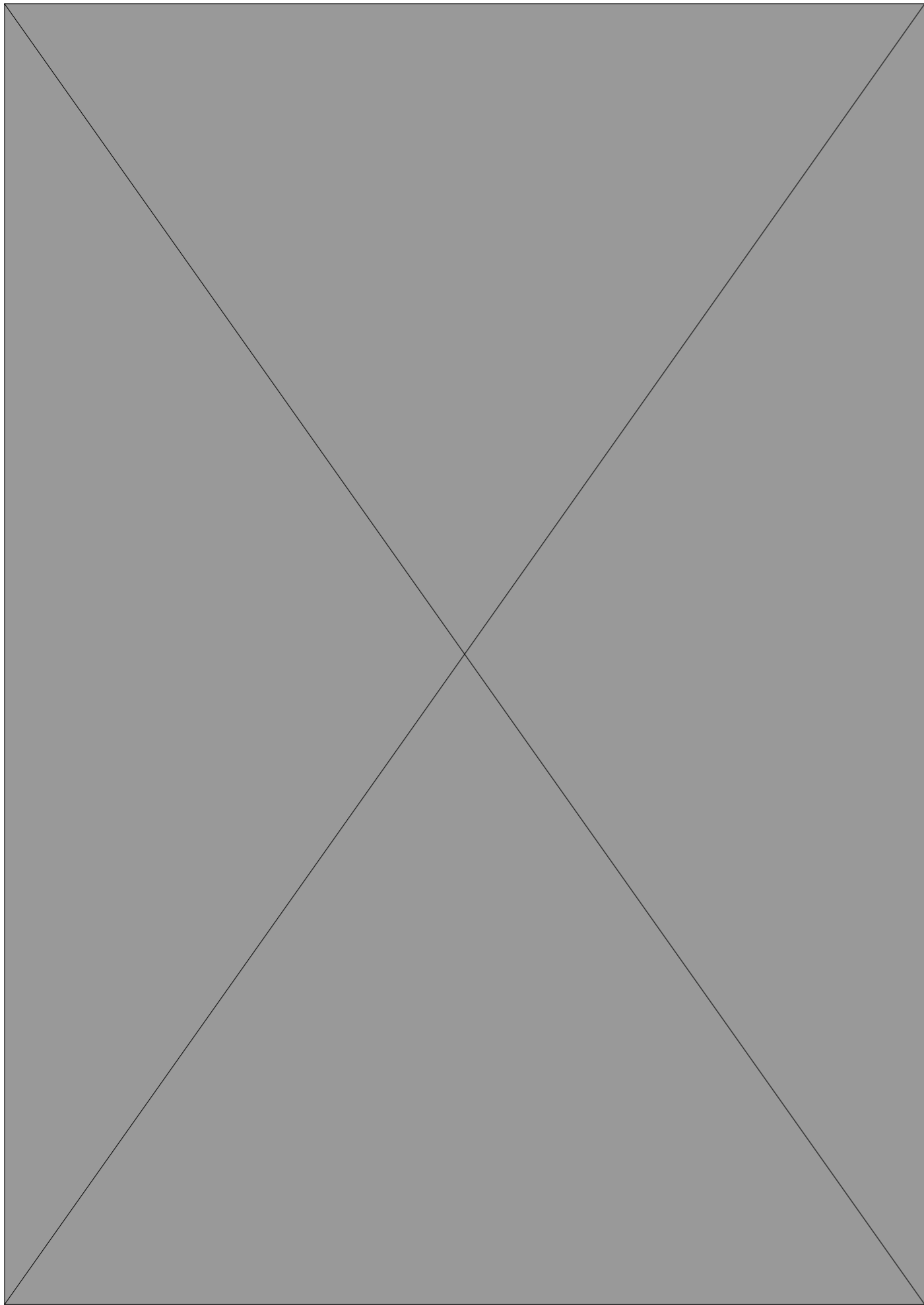
#### **Oppdragsansvarlig**

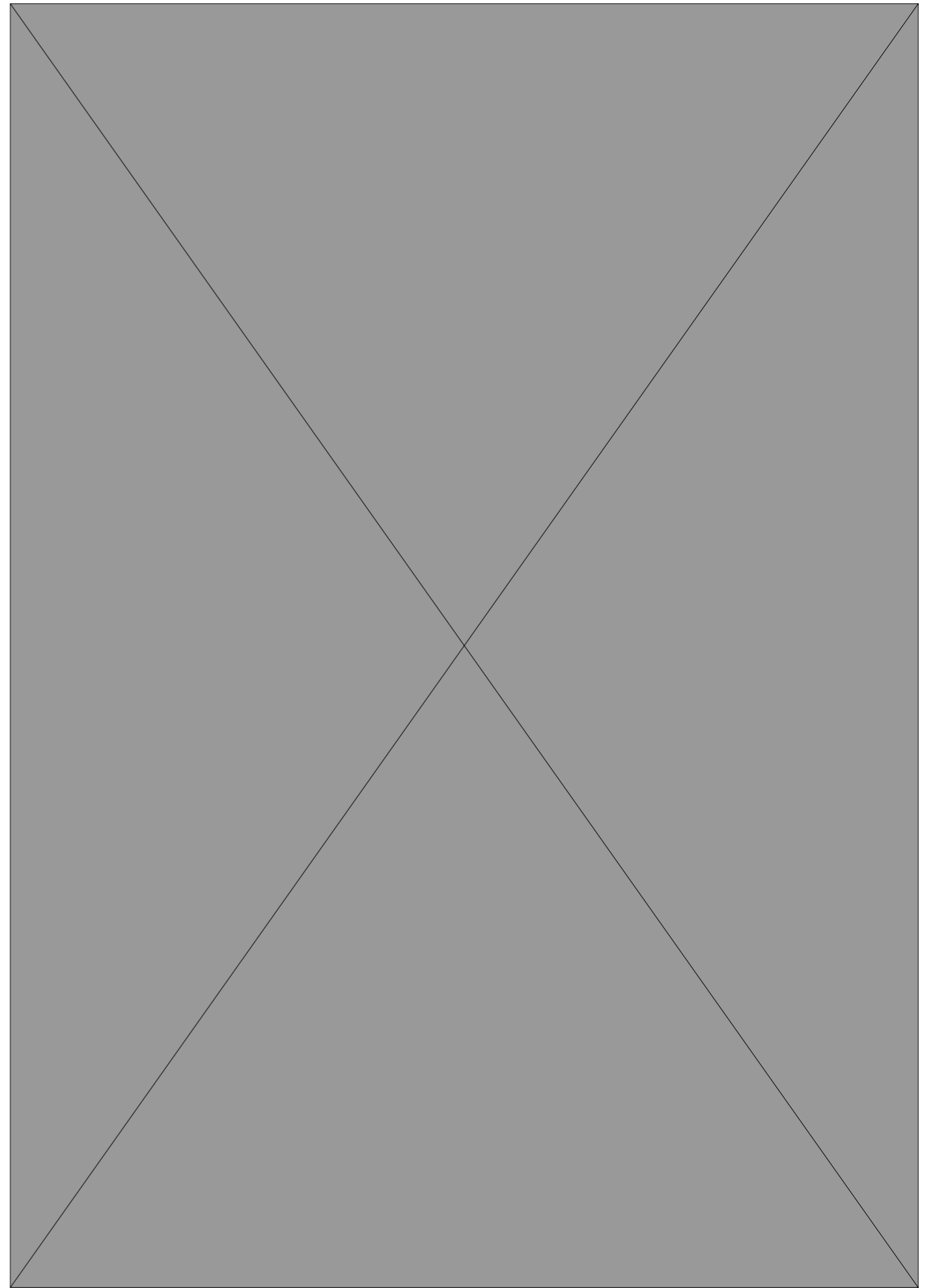
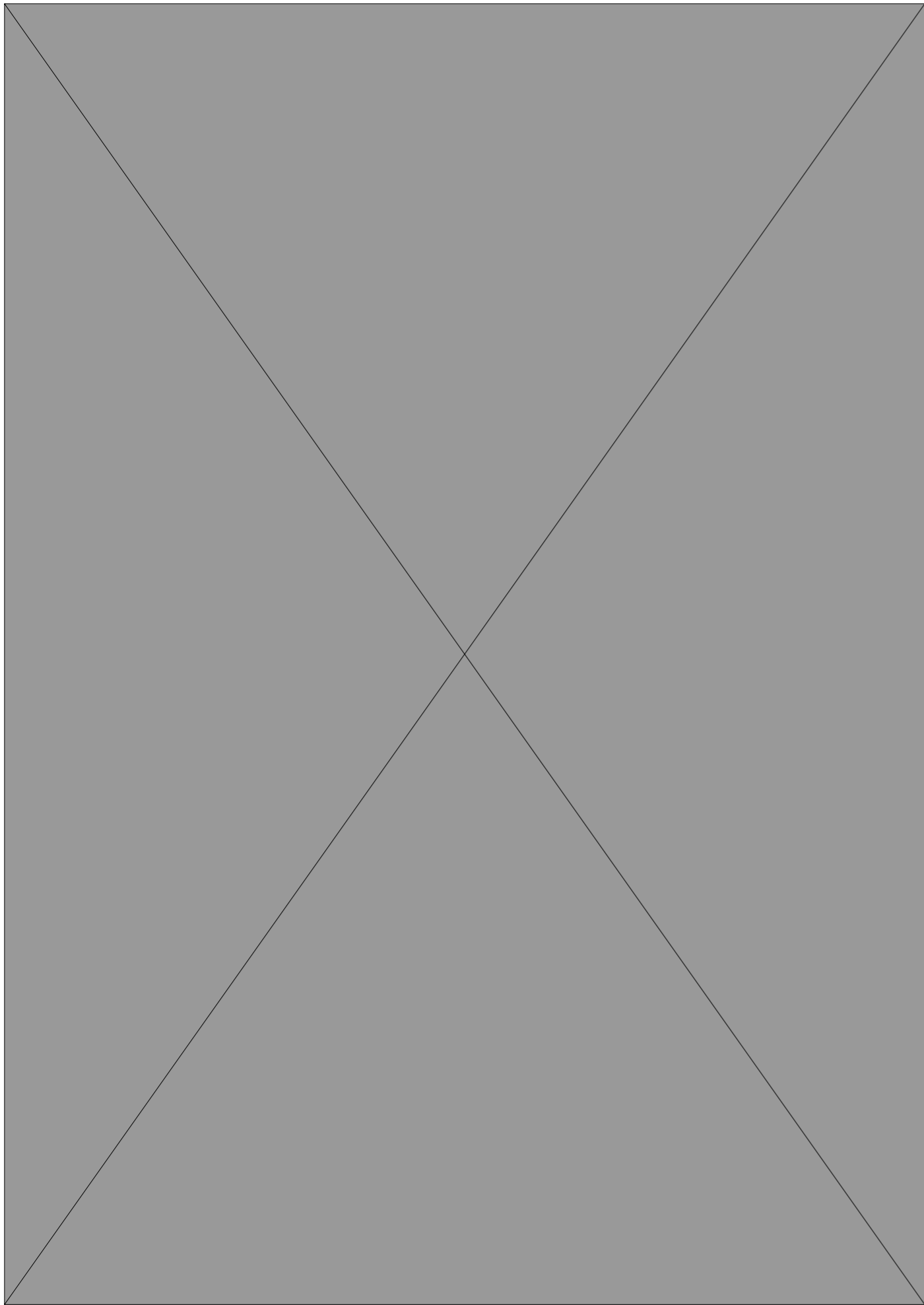
Vilde Juvet Steinmoen  
Eiendomsmegler  
vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no  
Tlf: 411 81 331

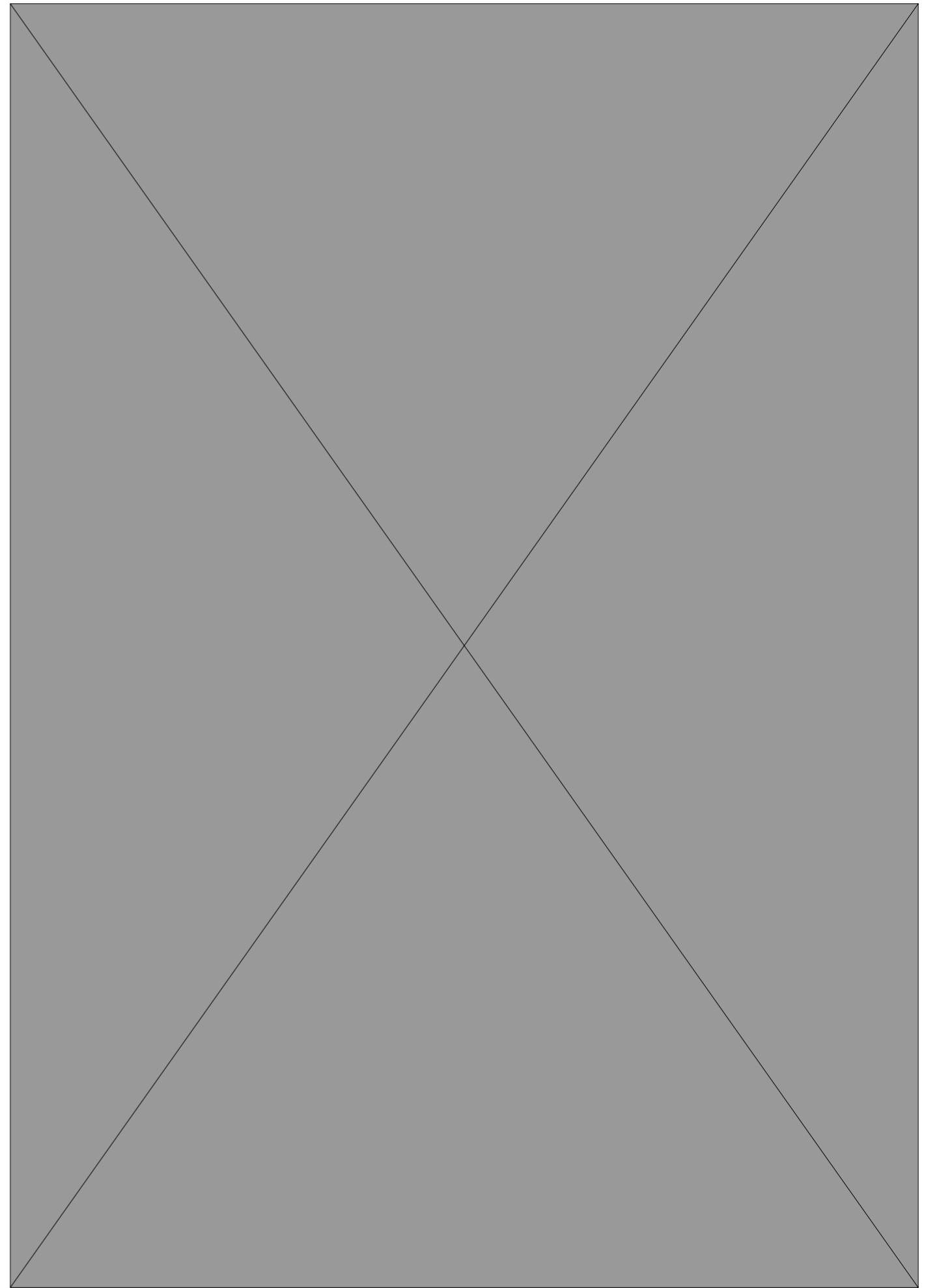
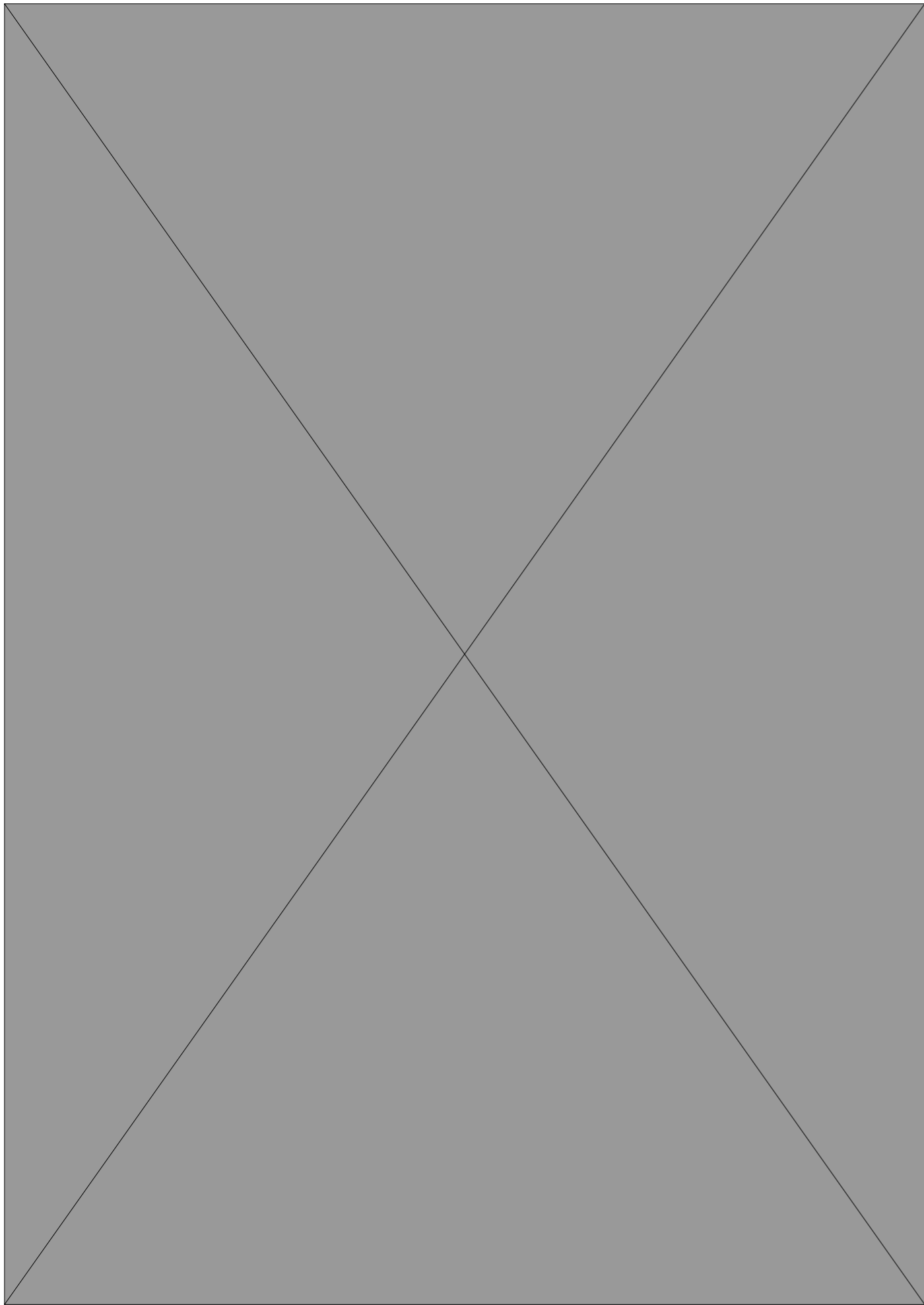
Viken Eiendomsmegling AS avdeling Midt-Telemark,  
Stasjonsvegen 33  
3800 Bø  
Tlf: 476 52 500

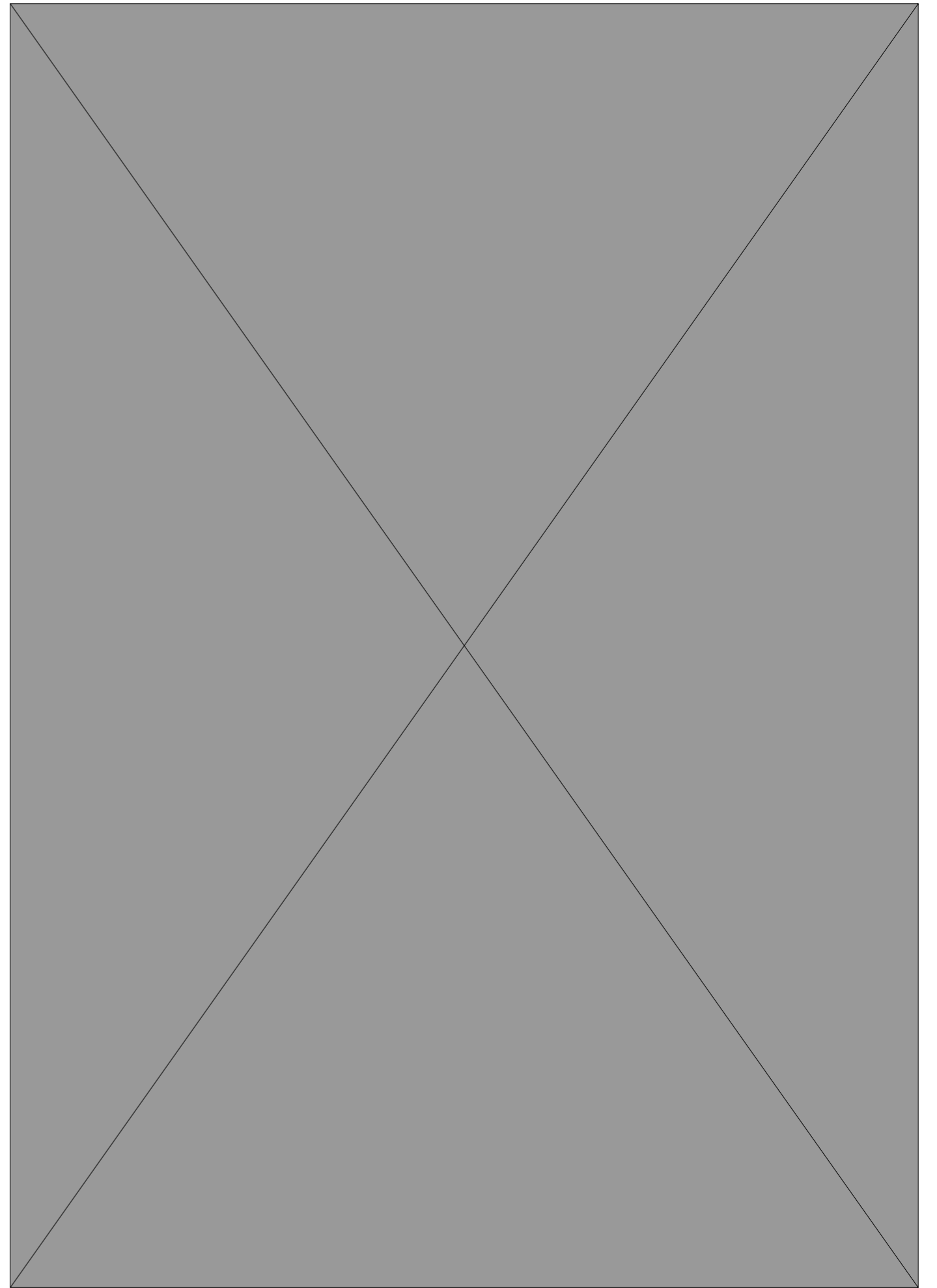
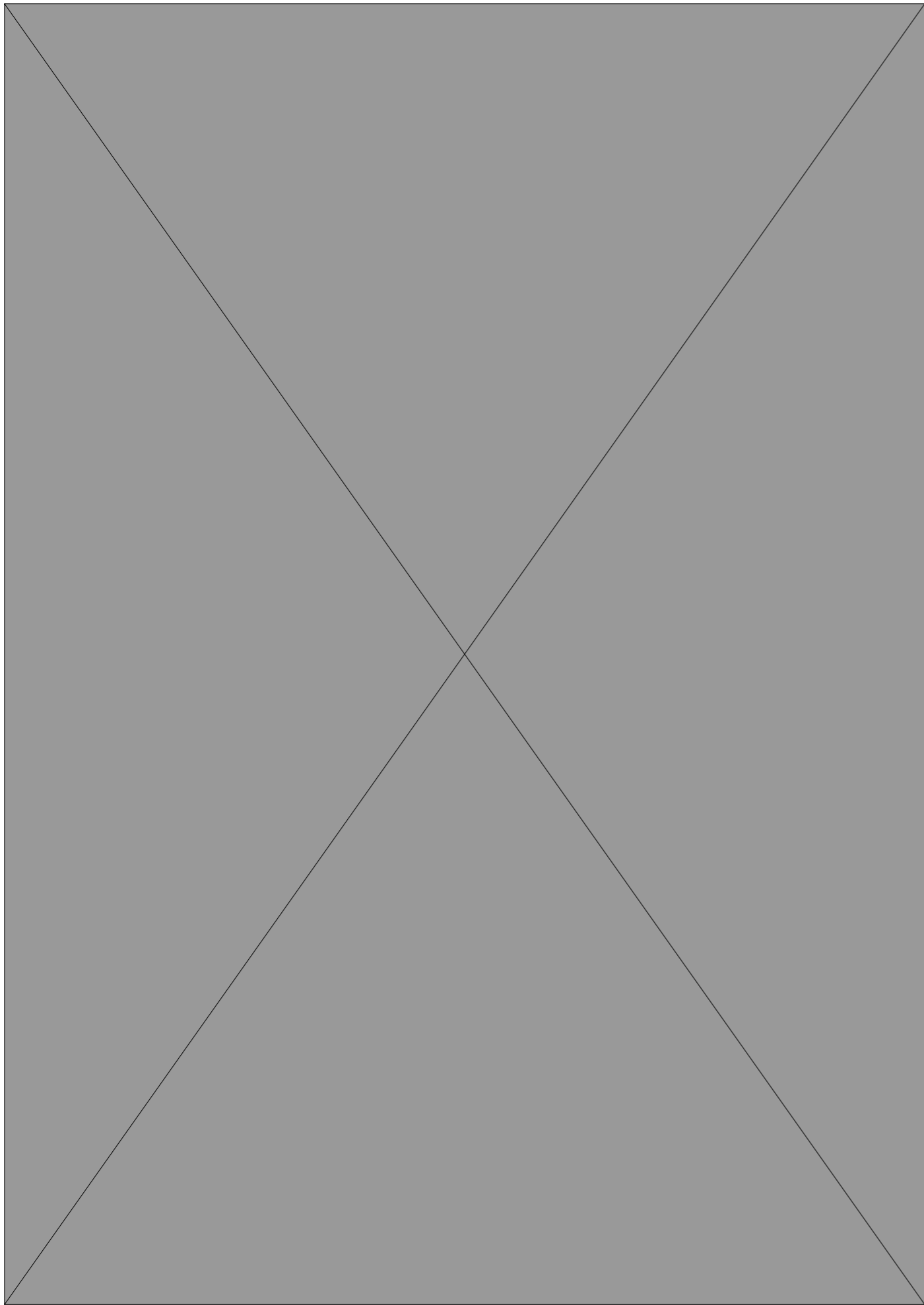
#### **Salgsoppgavedato**

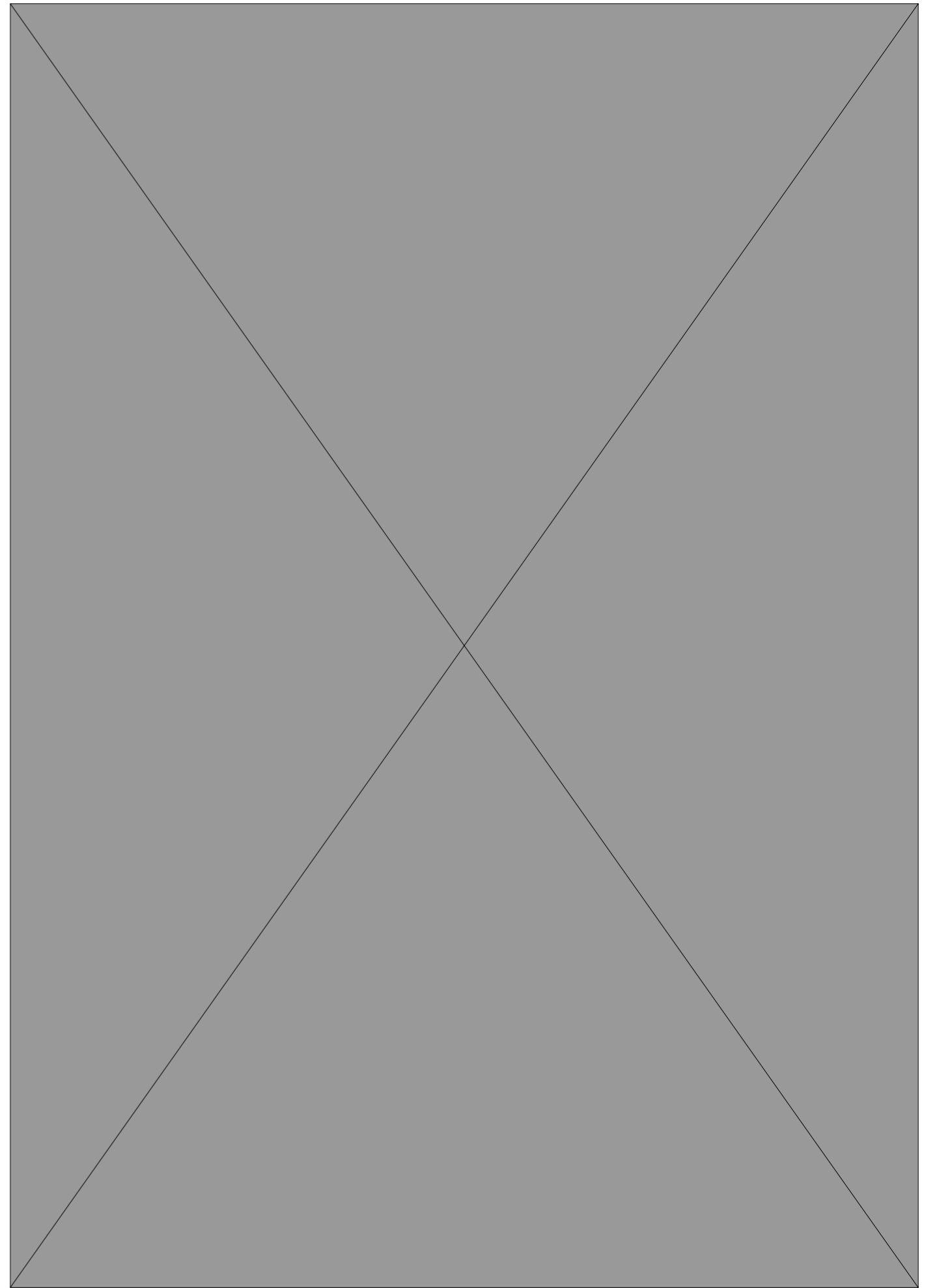
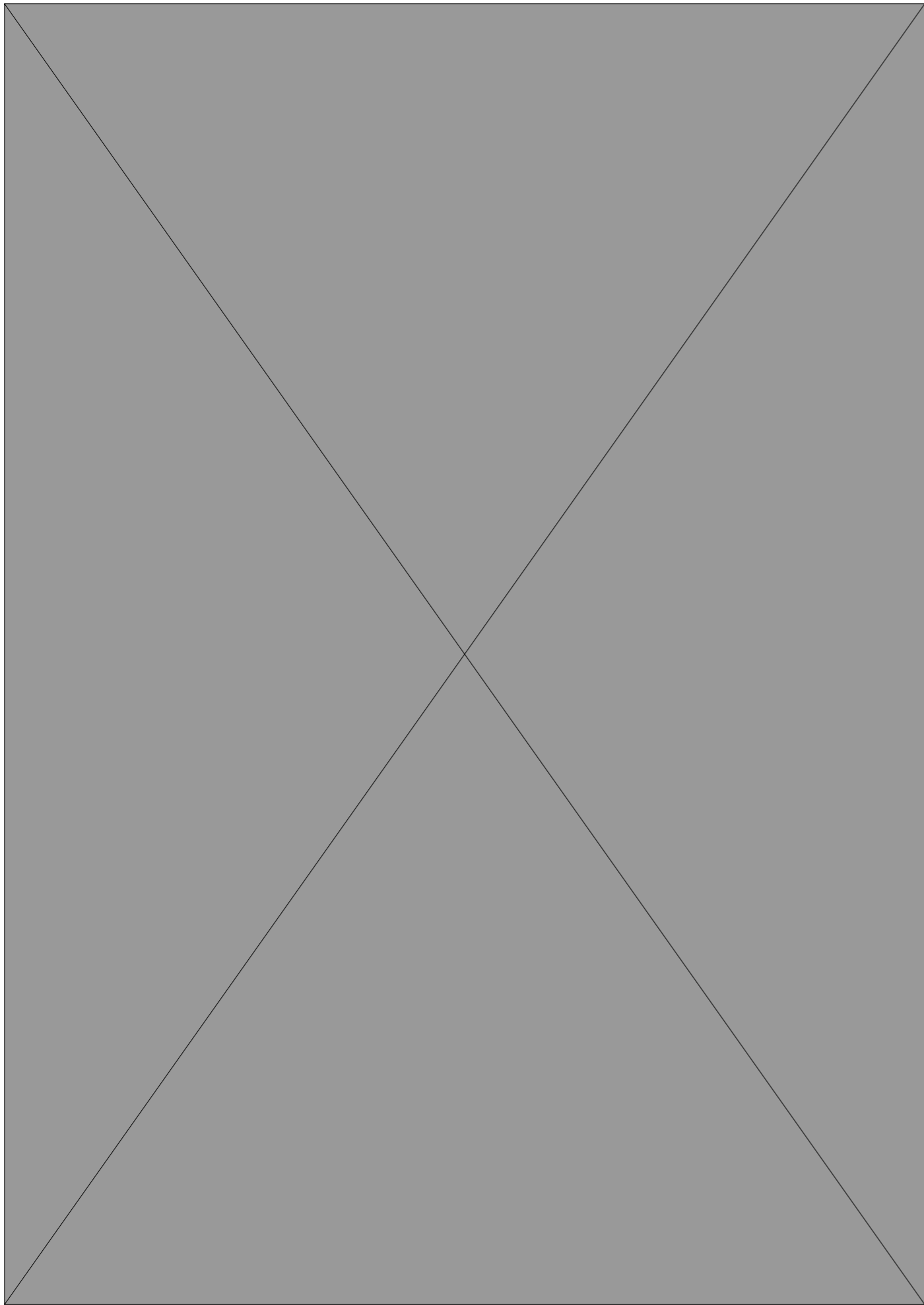
14.09.2023

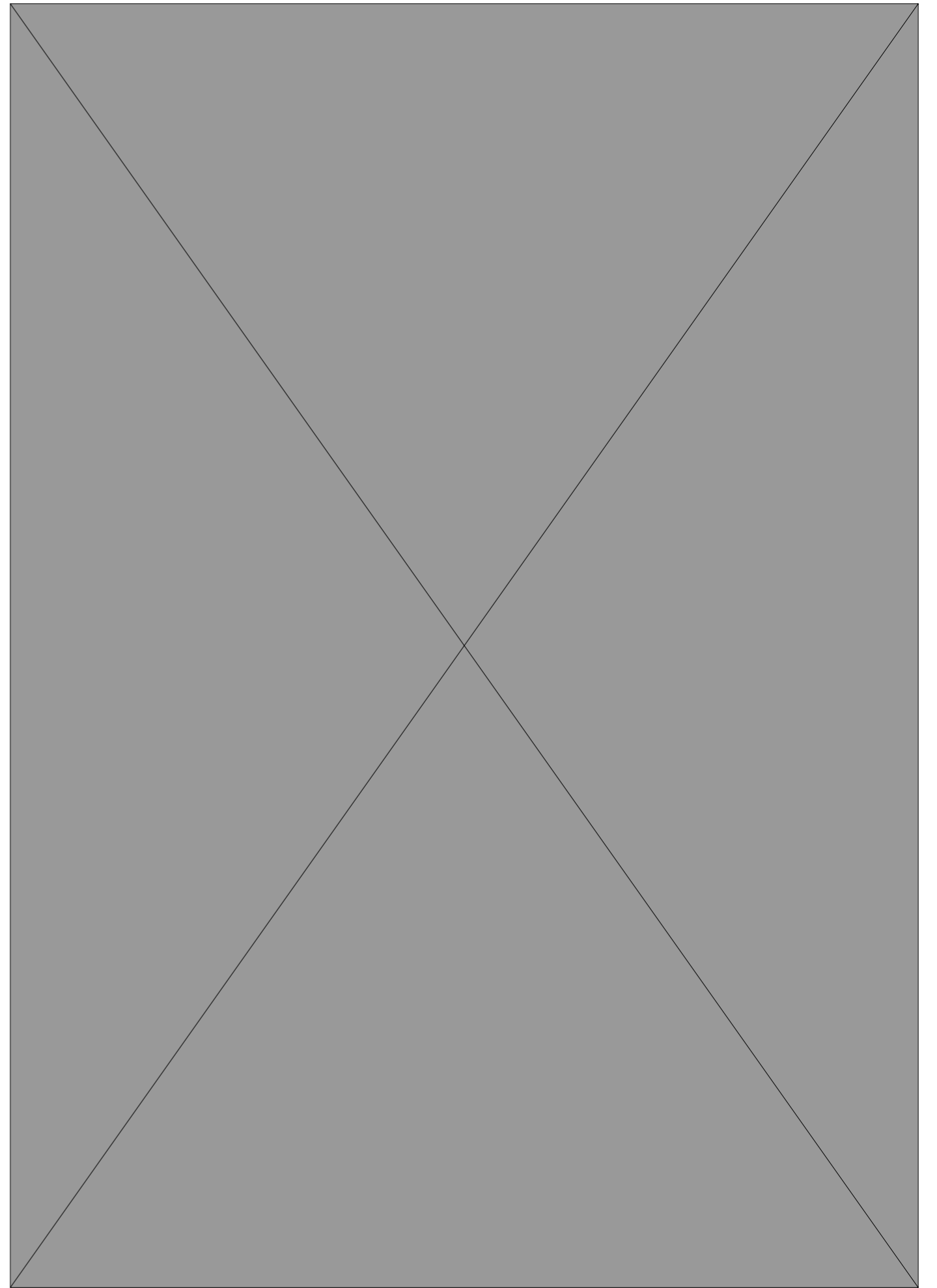
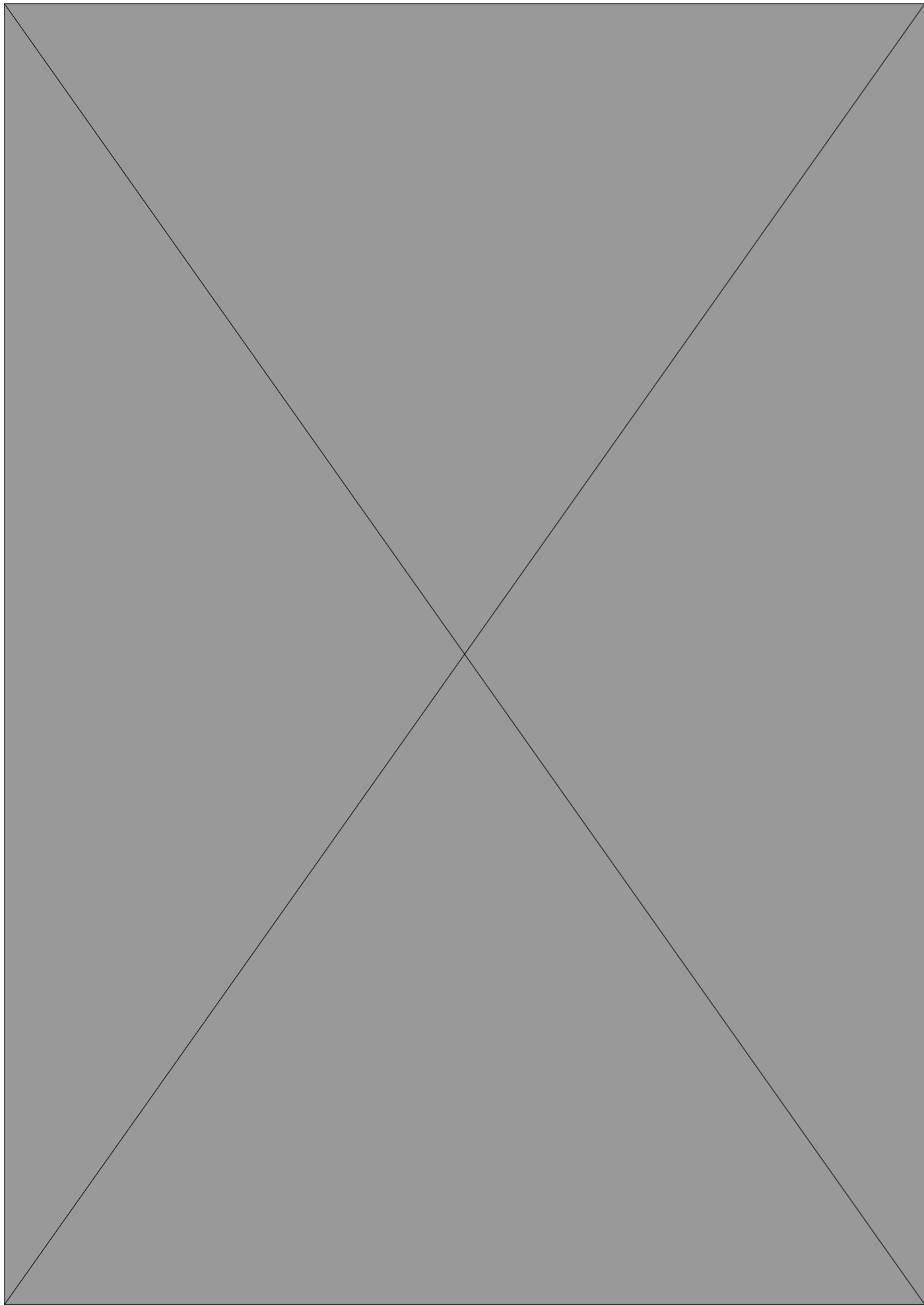


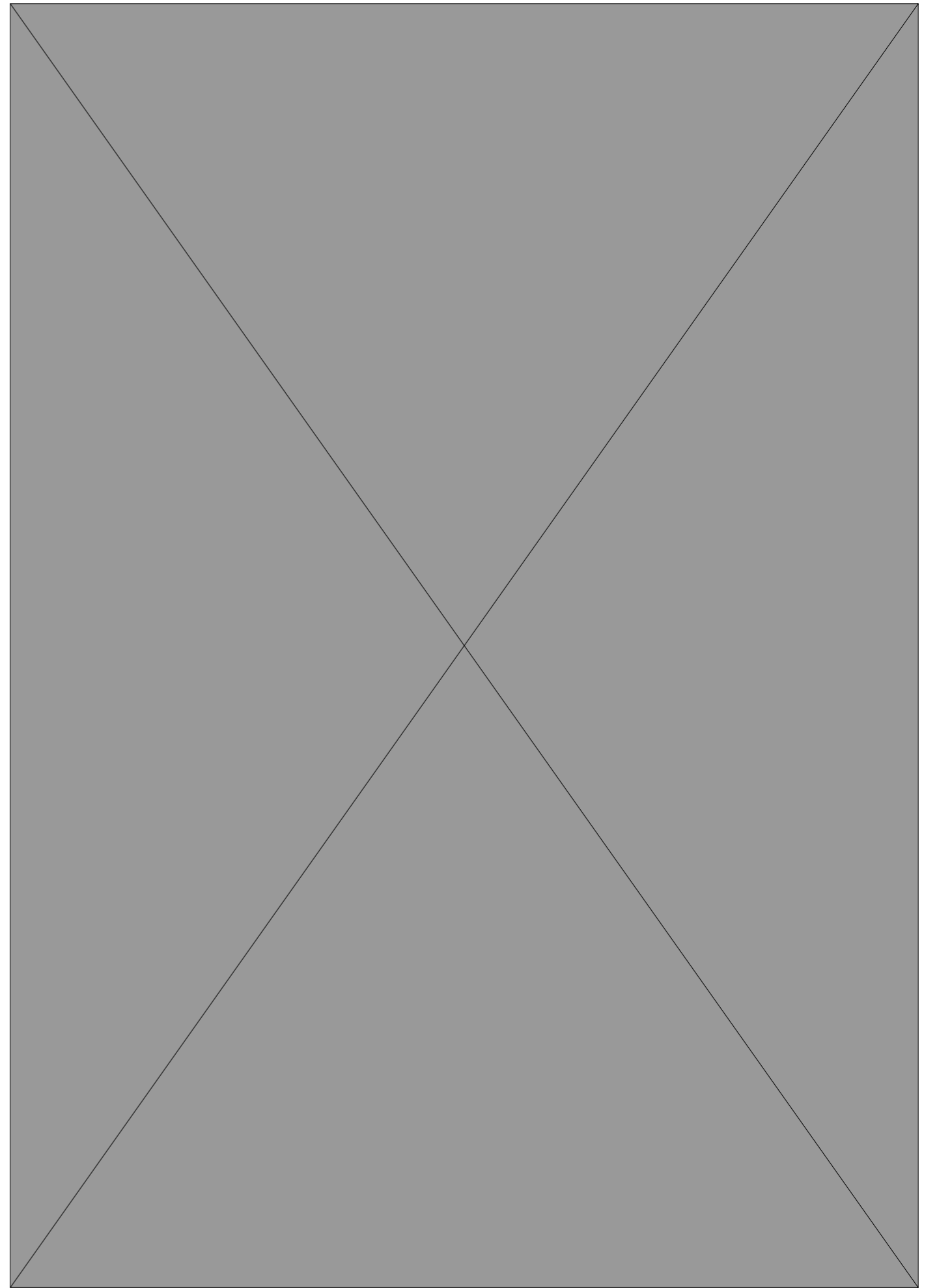
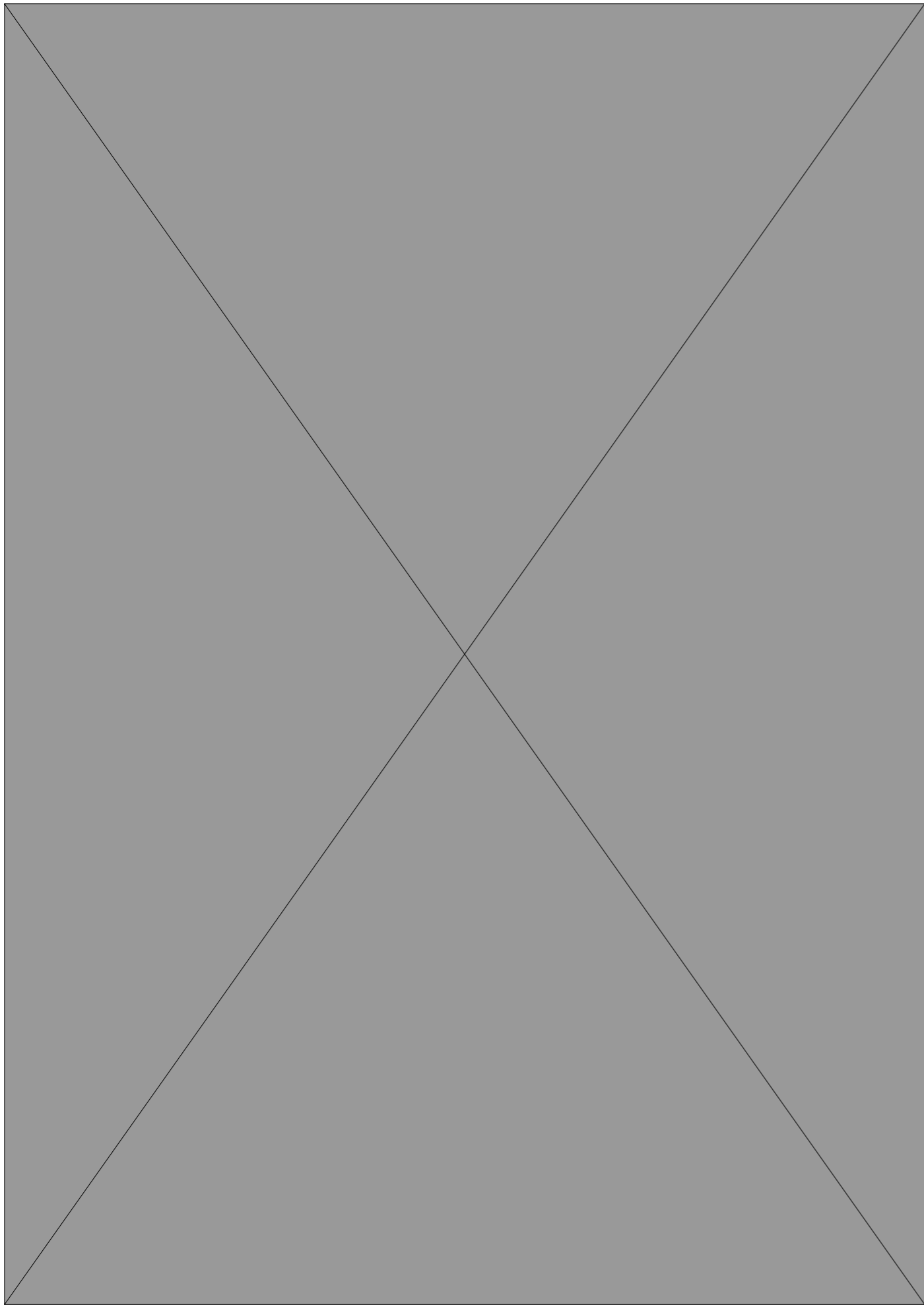














# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Midt-Telemark	
Oppdragsnr.	
1308230061	
Selger 1 navn	
Grete Marie Johnsen	
Gateadresse	
Manheimstrondi 1102	
Poststed	Postnr
BØ I TELEMARK	3805
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2018
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	KLP Skadeforsikring
Polise/avtalnr.	35475990

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har vært lekkasje i tak på våtrom.

Initialer selger: GMJ

Document reference: 1308230061

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar   
 Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar

Document reference: 1308230061

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1308230061

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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


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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

## E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grete Marie Johnsen	2d62aec3e957fd2b3911389 351b1ae752f942864	25.08.2023 07:29:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1308230061

Document reference: 1308230061

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

## Festekontrakt.

Kontrakt om tomtfeste i planlagt område.

Dokument nr. 172/1968  
Nedre Telemark saksnummer 22/4Inngjøring og bunt Heggnesseigar av gnr. 7 bnr. 7  
Fester bort til Arne Hagen Heggedalhyttetomt nr. 2 på vedhefta plan for \_\_\_\_\_

Planen er godkjent av bygningsrådet i \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

Tomta er merka opp av partane i fellesskap.

Hytteplassen: Skisse av tomte vedhefta feste kontrakt

Festevilkår:

## Allment.

1. Den årlege leiga utgjer kr. 150.00 som skal betalast forskotsvis og ukravd innan 31. januar kvart år, fyrste gong 19 68.

Leigesummen fylgjer konsumprisindeksen og regulerast kvart 10. år, og avrundas oppover til næraste heile 10 kr.

2. Bygningen på tomte skal nyttast til feriestad for festaren og hans omgangskrets. Bortleige av hytta og festerett er avhengig av grunneigarens godkjenning av leigaren. Grunneigaren kan ikkje nekte utan sakleg grunn.

3. Leigetida er 60 år. Om festaren eller nokon som nyttar festet på hans vegne, mislegheld vesentlege vilkår etter denne avtale, eller om han i vesentleg grad set seg ut over dei grenser for handlfrihet som grannelova set, har grunneigaren rett til å heve festekontrakta. Festaren skal ha skriftleg varsel om at festeavtala vil bli heva om tilhøva fortset.

Hevinga skal skje skriftleg.

Festaren har rett til å rive bygningen og andre faste anlegg dersom han seier i frå om dette innan ein månad etter hevingserkleringa er nådd fram til ham, og arbeidet med å gjera ryddig tomte må vera avslutta innan eit år etter.

Vil ikkje festaren nytte seg av retten sin til å fjerne hytta, har grunneigaren valget millom sjølv å overtaka hytta etter takst eller å selja den ved tvangsauksjon til ein ny festar.

For 3 - tri - års festeavgift ahr grunneigaren panterett i hytta, og eigaren har rett til å selja hytta på tvangsauksjon til dekning av skuldig festeavgift.

4. Når festetida er ute har den som då er innehaver av festet rett til ny festeavtale til vilkår som på den tid er vanleg i området. Vil ikkje festaren fornye festet på desse vilkår, kan eigaren krevje at hus og ev. anna vert fjerna og tomte rydda på festarens rekning. Utkastelse kan skje utan søksmål etter tvangsfullhyrdelseslovens § 3, punkt 9.

5. Avhending av bygningane må skje saman med festeretten. Avhending til livsarvingane åt festaren kan skje utan grunneigarens samtykke. Avhending til andre kan berre skje med grunneigarens samtykke. Samtykke kan ikkje nektast utan saklig grunn.
6. Tomtefestaren pliktar utan vederlag å avstå grunn til kloakkledning, brønn og vassledning når dette ikkje i <sup>2</sup>nevneverdig grad forringer tomtas verdi som feriestad. Inntil ..... m<sup>2</sup> kan inngjerdes.

## Terreng- og skogsbehandling.

7. Terrenget rundt hytta skal behalde sin utmarks karakter i størst mogeleg mon.
8. <sup>A</sup>ll høgst skal ta særleg omsyn til arealets anvendelse som hytteområde. Hytteeigaren har rett til å krevje at tre som står nærare hytta enn 15 m skal stå, men har ingen rett til å krevja tre fjerna. Grunneigaren har rett til alle felte tre og skal fjerne avfall etter hogst i ferdselsarealene ( sti og løype osv.) og avfall som ligg nærare hytta enn 20 m. Avgjerde om hogst etter desse retningslinja tilligg heradsskogmesteren.
9. Transport av hyttematerialer må skje på ein måte og årstid som ikkje skader skogen eller jorddekke.
10. Festaren har saman med festaren av tomtene nr. .... rett til å hente vann ..... og har rett til vasshentingsveg frå hytta og dit.
11. Utgifter til naudsynne anlegg for tømning av søppel og privet og borttransport frå desse betales av festaren, men må ikkje overstige .....kr. i eingongsbeløp og ..... kr. pr. år ( regulert etter konsumprisindeks).
12. Festaren har rett til atkomst etter vegen ....., parkeringsplass ved ..... og (sti) gangveg frå parkeringsplass og til hytta. Til opparbeiding av dei prosjektera vegar deltek festaren med kr. .... Festaren pliktar og å deltaka i vedlikehald av dei same vegane.
13. Særlege bestemmelsar.

Festaren har rett til parkeringsplass med tomtegrense, som annerkent på skisser.

Denne kontrakta er utferdiga og underskri i to eksemplar, eit for kvar av partane. Festeretten skal tinglysast som heftelse på gnr. 7 bnr. 7 i Seljord herred. Festaren bær kostnadene ved tinglysinga.

Seljord, den 15/2 1968.

Arne Hagen  
som eigar  
Til vitne:

Arne Hagen  
som leigar

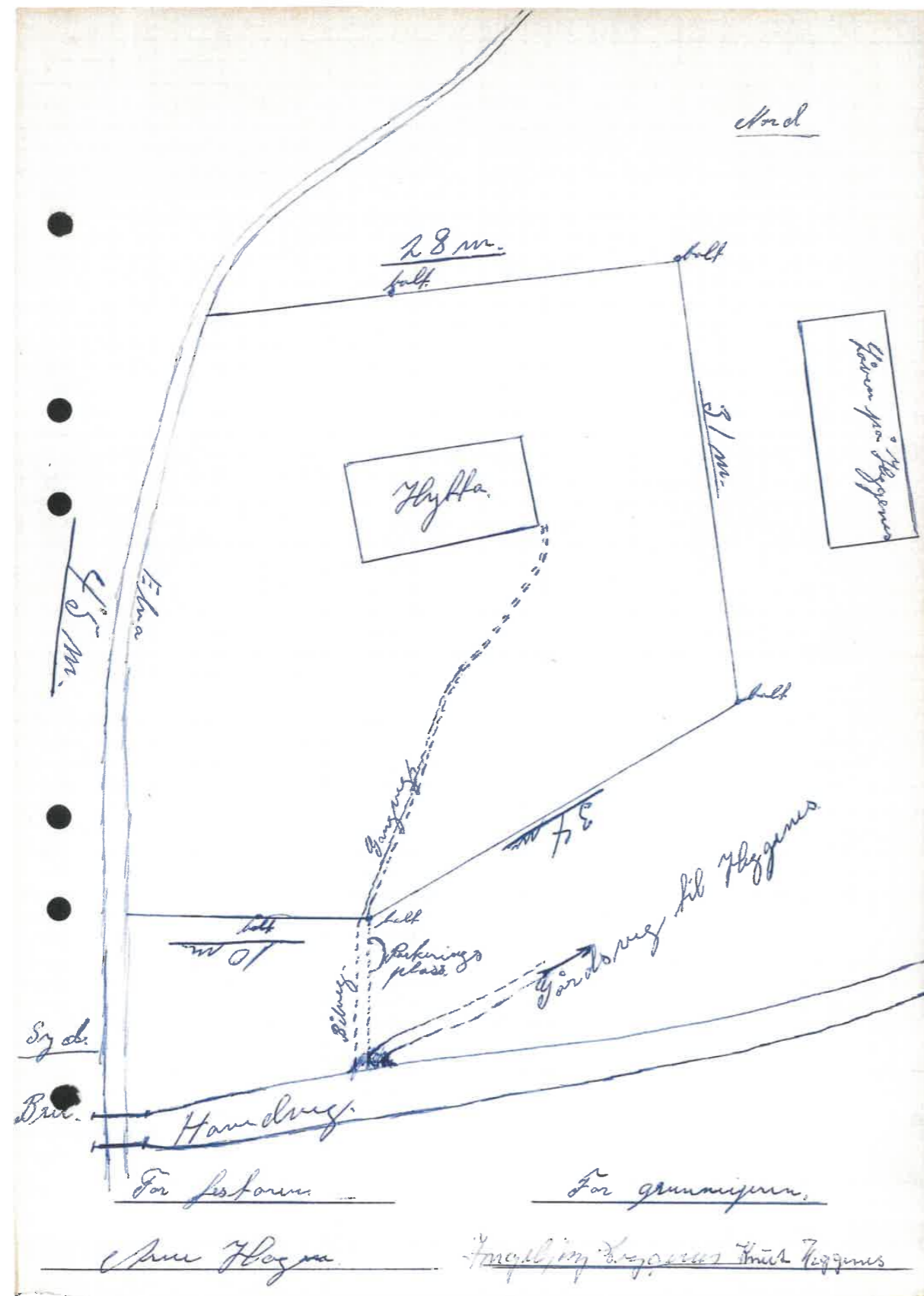
Inngjøring og bunt Heggnesseigar

Inngjøring og bunt Heggnesseigar

Vedlegg: Kartskisse og beskrivelse av område.

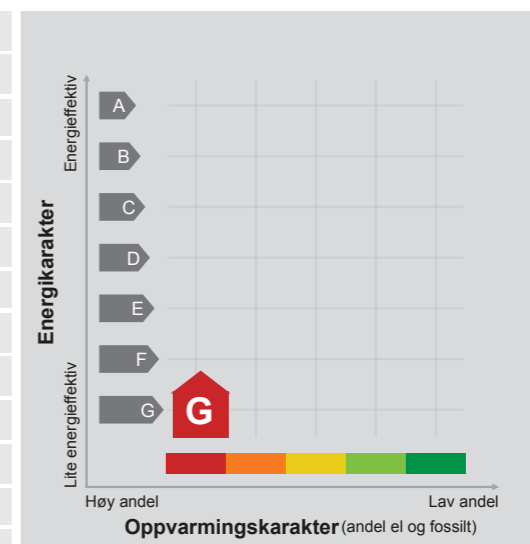
Beskrivelse av tomte ( i tilfelle området er avgrensa i marka).

Sveinung T. Børre



## ENERGIATTEST

Adresse	Manheimstrondi 1102
Postnummer	3805
Sted	BØ I TELEMARK
Kommunenavn	Seljord
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	1
Byggningsnummer	166161053
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	0a80391d-464d-424b-a164-888b0c3f8008
Dato	14.09.2023



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

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

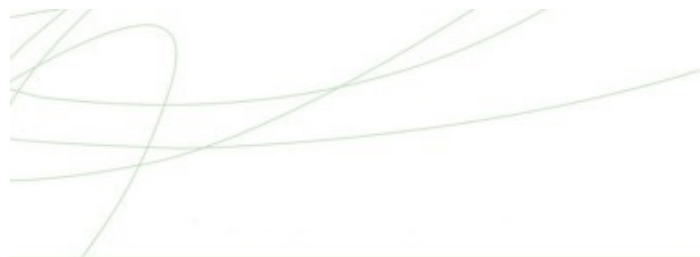
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Redusér innnetemperaturen

- Slå el.apparater helt av
- Etterisolering av yttervegg

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

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



Seljord kommune

Adresse: Brøløvsvegen 13A, 3840 Seljord

Telefon: 35 06 51 00

Utskriftsdato: 21.08.2023

## Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Seljord kommune

Kommunenr.	3820	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	7	Festenr.	1	Seksjonsnr.	
Adresse	Manheimstrondi 1102, 3805 BØ I TELEMARK								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Feiing	640,02 kr
Renovasjon	2 963,73 kr
<b>Sum</b>	<b>3 603,75 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon St.Ab, fritid	1 stk	3 241,00 kr	1/1	0 %	3 241,00 kr	2 160,68 kr
Feie- og tilsynsgebyr, fritid	1 stk	543,00 kr	1/1	0 %	543,00 kr	362,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>3 784,00 kr</b>	<b>2 522,68 kr</b>

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

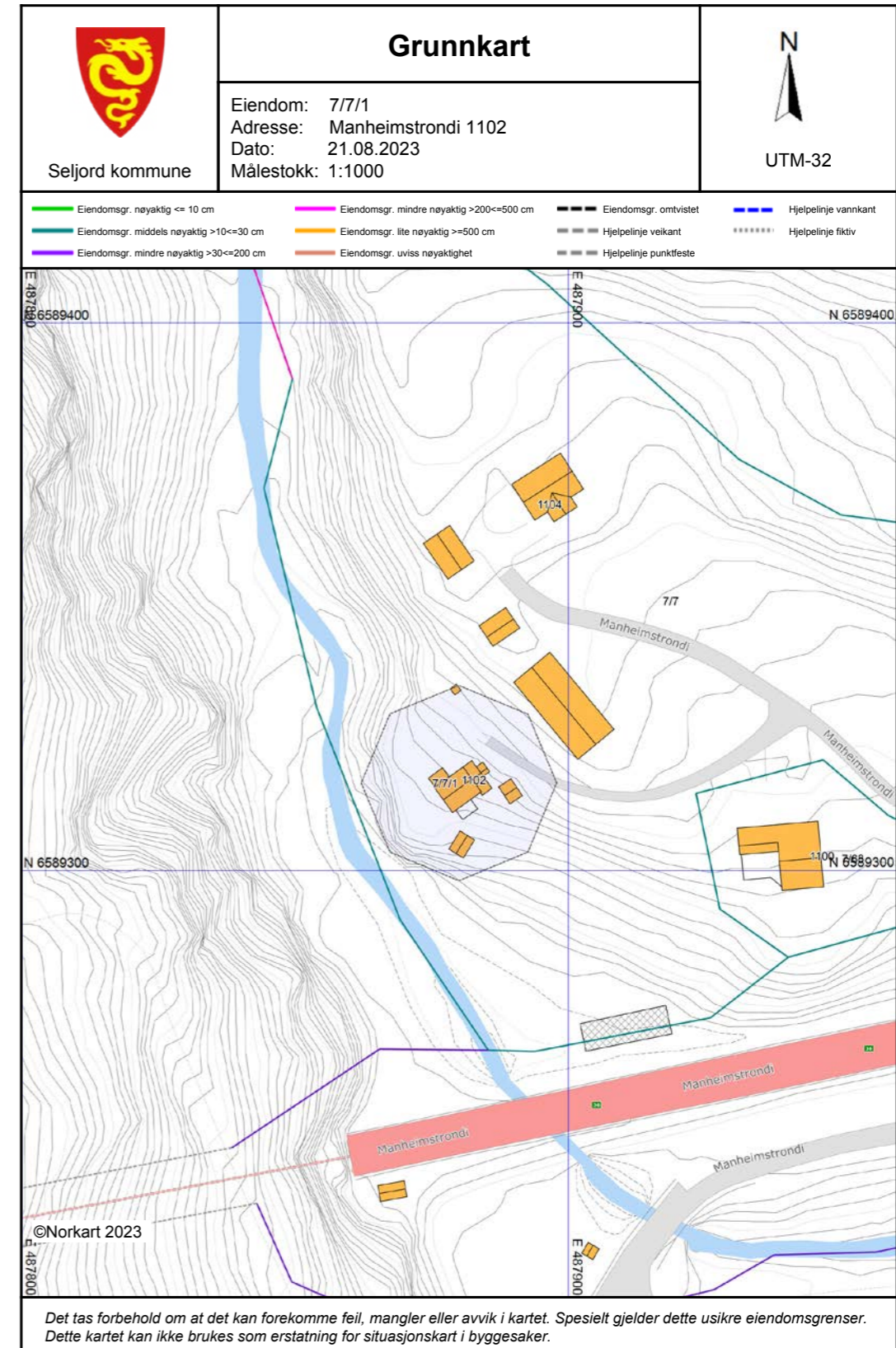
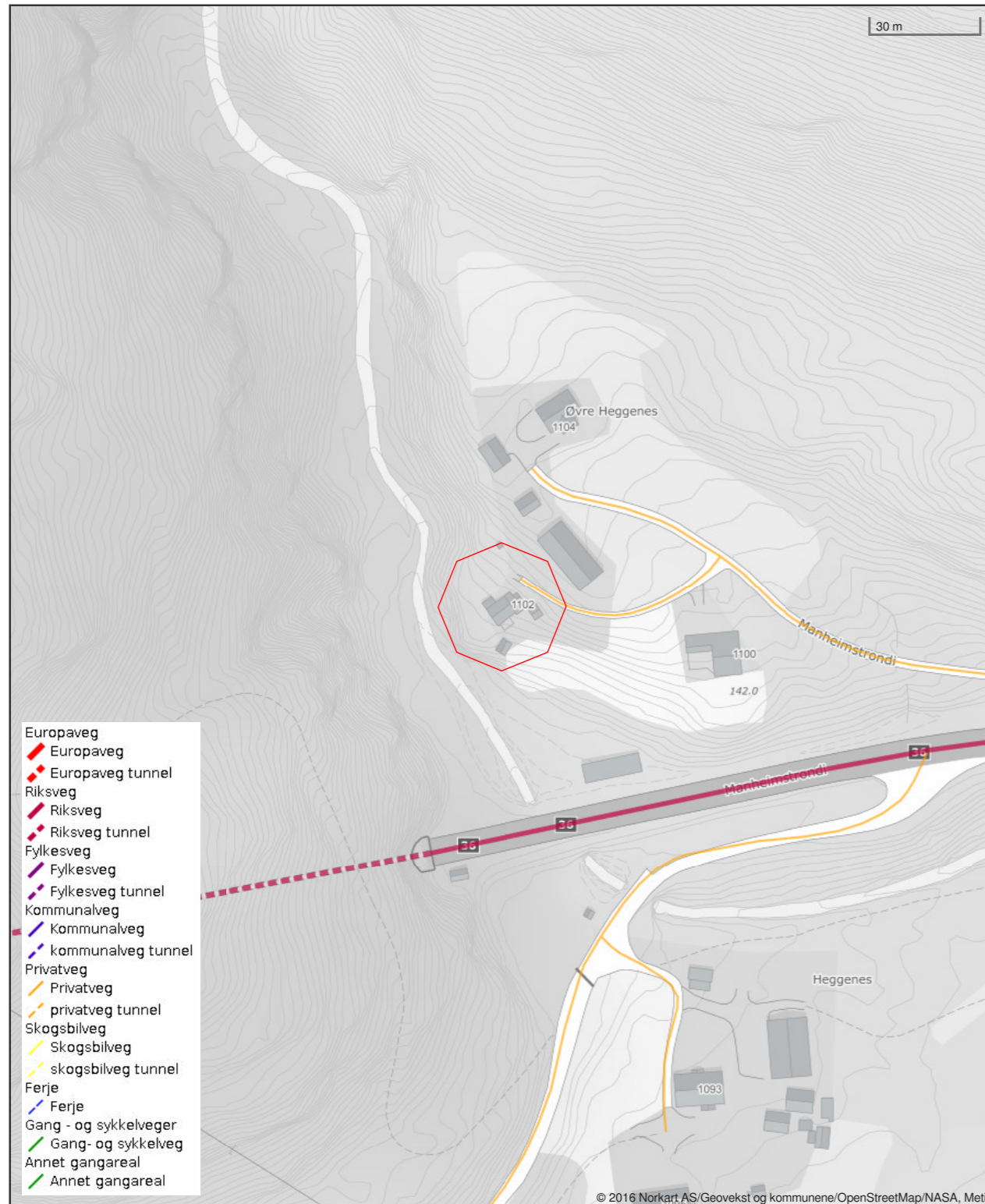
Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Vegstatuskart for eiendom 3820 - 7/7/1/



### Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn	HEGGENES	Beregnet areal	899.9
Etablert dato	22.04.1968	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	09.05.2018	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader	Fiktive grenser		

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	7/7, 7/7/1
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6589320.74	487875.55	0	Ja	899.9	Fiktive grenser (FG)

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHNSEN GRETE MARIE F070253*****	Fester (F) 1/1	Kong Oscars gate 15 3116 TØNSBERG	Bosatt (B)
ESPELAND HILDE F100174*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	JARMYRVEIEN 21 1358 JAR	Bosatt (B)
LIE JENS PETTER F180474*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	JARMYRVEIEN 21 1358 JAR	Bosatt (B)

### Adresse

#### Vegadresse: Manheimstrondi 1102

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	3805 BØ I TELEMARK	Kirkesogn	05141604 Seljord
Grunnkrets	104 Vefald-Brekke	Tettsted	
Valgkrets	1 Seljord		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	166161053		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	166161053	1	Tilbygg	Meldingssak registrer tiltak (MT)	29.07.2008

#### 1: Bygning 166161053: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	31
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	31
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.02.2006
Endre bygningsdata	11.12.2020	11.12.2020
Endre bygningsdata	29.08.2021	29.08.2021

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Manheimstrondi 1102	H0101	7/7/1	31	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	31	31	0	0	0

#### 2: Bygningsendring 166161053-1: Tilbygg, Meldingssak registrer tiltak 29.07.2008

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	6
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	29.07.2008	17.11.2008
Endre bygningsdata	29.08.2021	29.08.2021

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Manheimstrondi 1102	H0101	7/7/1	6	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA





# Kommuneplanens arealdel, Seljord

## Føresegner og retningslinjer

PlanID 082820180004

### Innhold

Informasjon .....	3
§1 Generelle føresegner .....	3
§1.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1) .....	3
§1.1.1 Krav til reguleringsplan .....	3
§1.1.2 Tiltak etter 1.1.1. a) og b) må oppfylle følgende krav: .....	4
§1.1.3 Tilhøvet til kommunedelplan og reguleringsplanar (jf. pbl § 1-5) .....	4
§1.2 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2) .....	5
§1.3 Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3) .....	5
§1.3.1 Tilknytingsplikt og krav til felles VA-løsningar .....	5
§1.3.2 Samordning og krav til dokumentasjon .....	5
§1.3.3 Overvatn .....	5
§1.4 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4) .....	6
§1.4.1 Generelle rekkefølgekrav .....	6
§1.4.2 Rekkefølgekrav til enkeltområde .....	6
§1.5 Byggjeregner (pbl § 11-9 nr. 5) .....	6
§1.5.1 Byggjeregner langs vassdrag .....	6
§1.5.2 Byggjeregner mot dyrka mark .....	6
§1.5.3 Byggjeregner mot veg .....	7
§1.6 Uteareal, leikeplassar og universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5) .....	7
§1.6.1 Uteoppfallsareal .....	7
§1.6.2 Leikeplassar .....	7
§1.6.3 Universell utforming .....	7
§1.7 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) .....	7
§1.7.1 Bustad .....	7
§1.7.2 Fritidsbustad .....	8
§1.7.3 Næring og tenesteyting .....	8
§1.8 Veg og transport (pbl § 11-9 nr. 5) .....	8
§1.9 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5) .....	8
§1.9.1 Skilt og reklame .....	8
§1.10 Landskap, estetikk og miljø (pbl § 11-9 nr. 6) .....	8
§1.10.1 Landskap og estetikk .....	8
§1.10.2 Støy .....	9



§1.10.3 Miljø .....	9
§1.11 Kulturminne og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7) .....	9
§1.12 Forhold som skal avklarast og sikrast i reguleringsarbeid (pbl § 11-9 nr. 8) .....	9
§1.12.1 Skred og flaum .....	9
§1.12.2 Naturmangfald, grønstruktur og gangaksar .....	9
§1.12.3 Klimagassutslepp og energibruk .....	10
§2 Føresegner og retningslinjer for arealføremål .....	10
§2.1 Bygningar og anlegg (pbl § 11-10) .....	10
§2.1.1 Bustader (B) .....	10
§2.1.2 Fritidsbustader (BFR og BFRF) .....	11
§2.1.3 Sentrumsområde (BS) .....	12
§2.1.4 Forretningar (BF) .....	12
§2.1.5 Offentleg og privat tenesteyting (BOP) .....	12
§2.1.6 Fritids- og turistføremål (BFT) .....	12
§2.1.7 Råstoffutvinning (BRU) .....	13
§2.1.8 Næringsverksemd (BN) .....	13
§2.1.9 Idrettsanlegg (BIA) .....	13
§2.1.10 Andre typar bygg og anlegg (BAB) .....	13
§2.1.11 Grav- og urnelund (BGU) .....	13
§2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 11-10) .....	14
§2.3 Grønstruktur (pbl § 11-10) .....	14
§2.3.1 Grønstruktur (GP) .....	14
§2.4 Landbruk- natur og friluftsføremål, samt reindrift (LNFR) (pbl § 11-11) .....	14
§2.4.1 LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (L) .....	14
§2.4.2 Generelle føresegner for LNFR med spreidd bygging .....	14
§2.4.3 LNFR-område med spreidd utbygging (bustad, næring, fritid) (LS) .....	15
§2.4.4 LNFR-område med spreidd fritidsbustadbygging (LSF) .....	16
§2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-11) .....	17
§3 Føresegner til omsynssoner .....	17
§3.1 Sikrings- støy og faresoner (pbl § 11-8 a) .....	17
§3.1.1 Ras- og skredfare (H310) .....	17
§3.1.2 Flaumfare (H320) .....	17
§3.1.3 Høgspenningsanlegg (H370) .....	17
§3.1.4 Sikringssone drikkevatt (H110) .....	17
§3.2 Omsynssoner for område som er bandlagt etter anna lovverk eller i påvente av vedtak etter anna lovverk § 11-8 d) .....	17
§3.2.1 Bandlegging etter naturmangfaldslova § 34 (H720) .....	17
§3.2.2 Kulturminne og kulturmiljø (H730) .....	18
§3.3 Krav om felles planlegging for fleire eigedomar (§ 11-8, 3. ledd, bokstav e) .....	18



§3.3.1	Sone med krav om felles planlegging (H810) .....	18
§4	Retningslinjer til soner med særskilt omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c) .....	19
§4.1.1	Omsynssone landbruk (H510) .....	19
§4.1.1	Omsynssone friluftsliv (H530) .....	19
§4.1.2	Omsynssone bevaring naturmiljø (H560) .....	19
§4.1.3	Omsynssone bevaring kulturmiljø (H570) .....	19

## Informasjon

Kommuneplan for Seljord med føresegner og plankart er utarbeidd med heimel i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV 2008-06-27-71) § 11-5. Planen er vedteke av kommunestyret (dato og saksnummer).

Føresegnene er juridisk bindande, og skal følgjast. Desse er vist med paragrafar og er nummerert eller punktmerkt. Retningslinene utdjupar og forklarar føresegnene der det er naudsynt, men dei er ikkje absolutte krav. Retningslinene er tydeleg merkt som retningsline, og teksten stend i kursiv.

Forklaringar på omgrep (jf. Gjeldane teknisk forskrift og norsk standard for arealutrekning.)

**BRA:** Bruksareal. Alle areala i bygningen i alle etasjar.

**BYA:** Bebyggingsareal, dvs. fotavtrykket til bygningen og andre utbygde delar av tomte, som parkering, overbygde areal og hus.

**MUA:** Minste uteopphaldsareal som skal vere tilgjengeleg for brukarar av ein bygning.

**Bueining:** Bustad som har alle bustadfunksjonar som kjøken, stove, soverom, bad og toalett.

## §1 Generelle føresegner

### §1.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

#### §1.1.1 Krav til reguleringsplan

- I område avsett til bygg og anlegg eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan det ikkje utførast tiltak etter pbl. § 20-1 før området inngår i ein reguleringsplan.
- Følgjande er unntatt frå plankravet:
  - Tiltak etter Pbl. § 20-1 bokstav b-j.
  - I byggeområde for bustad kan tiltak etter Pbl. § 20-1 bokstav a og m og § 20-3 tillatast utan reguleringsplan dersom det ikkje vert søkt om meir enn 3 bueiningar og maksimalt 2 daa nytt tomteareal. Dette gjeld ikkje for område der føresegnene spesifiserer at det er krav om reguleringsplan.
  - Tiltak på eksisterande, lovelege etablerte hytter i byggeområdet for fritidsbustad innanfor grensa på 150 m<sup>2</sup> BRA.
  - I byggeområde for andre føremål enn bustad og fritidsbustad kan tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a på inntil 500 m<sup>2</sup> BRA tillatast utan reguleringsplan.
  - Installasjonar og bygningar som er ein del av kommunaltekniske anlegg.
  - Energianlegg som fell inn under andre typar bygningar og anlegg (BAB), jf. § 2.1.10 b)



### §1.1.2 Tiltak etter 1.1.1. a) og b) må oppfylle følgjande krav:

- Tilfredsstillande løysingar for vatn og avløp, inkludert brannsløkking.
- Tilfredsstillande tilkomst/avkøyring
- Området skal ikkje vere utsett for flaum eller skred, og tiltaket skal tilpassast gjeldande krav til tryggleik og sikkerheitsklasse.
- Tiltaket skal ikkje ha ei dominerande plassering eller utforming i høve til landskap og tilgrensande bygg
- Tiltaket skal ikkje vere utsett for støy eller anna forureining
- Tiltaket skal ikkje koma i konflikt med dyrka eller dyrkbar mark, byggjegrænse mot dyrka mark, automatisk freda eller vedtaksfreda kulturminne/kulturmiljø, viktige område for biologisk mangfald eller viktige friluftsområde.

### §1.1.3 Tilhøvet til kommunedelplan og reguleringsplanar (jf. pbl § 1-5)

- Gjeldande reguleringsplanar jf. kommunalt planregister for Seljord gjeld før kommuneplan for Seljord dersom det er motstrid:
  - Reguleringsplanar heimla i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV 2008-06-27-71) frå 2008 eller seinare
    - 20100001 Seljord-Ordal (S2)
    - 20120001 Rv 36 Bø- Seljord parsell Bjørge (S3)
    - 20120002 Rv 36 Bø- Seljord parsell Bukti (S4)
    - 20120003 Rv 36 Bø- Seljord parsell Stodi (S5)
    - 20130001 E134 Gvammen – Århus Flatin deponi (BN4)
    - 20150001 Fv 503 Nye Dyrland Bru (S1)
  - Følgjande eldre reguleringsplanar.
    - 19850001 Telnesøyan (BFT4)
    - 19890001 Flatdalsbyen (B14 + BGU2)
    - 19900002 Nutheimsområdet (B11-13, BN2, BFT1)
    - 19900001 Sollid (BFR10)
    - 19930001 Sundbøhaugen (B15+16, BN3)
    - 19930002 Kjosstaul (BFR9)
    - 19960002 Bikkjelidkosi (BFR13)
    - 19970001 Vefallsåsane (BFR16)
    - 19980001 Åmotsdal (diverse teigar)
    - 19980003 Vesleøy (BFR15)
    - 19990001 Garvik Hyttegrend (BFR14)
    - 20000001 Kvambekk (BFR4+5)
    - 20010001 Åsdalen (BFRF 6 og 8)
    - 20010005 Angre (BFR1)
    - 20010006 Nilsrud (BFR3)
    - 20030002 Grimås (BFR12)
    - 20030003 Garvik Camping (BFT3)
    - 20040001 Fossheim (BFR6)
    - 20060001 Sanden Camping (BFT2)
    - 20060002 Kjosstaul II (BFR9)
    - 20070001 Flottin (BFR2)
    - 20080001 Grasbekk hyttefelt (BFR7)
    - 20080002 Gjevarvatn hyttegrend (BFR10)
    - 20080003 Haugan hyttegrend (BFR11)
    - 20090002 Hovdestaul (BFR8)
- Kommuneplanens generelle føresegner (§§ 1.1 – 1.13) og retningslinjer gjeld for reguleringsplanane i punkt 1.1.2 a) dersom desse temaa ikkje er avklart i føresegnene for dei gjeldande reguleringsplanane.



## §1.2 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)

- a) Utbyggingsavtaler kan forhandlast fram for realisering av planar innanfor heile planområdet, og kan omfatte tiltak og tilhøve både innanfor og utanfor den aktuelle reguleringsplanen.
- b) Følgjande tema kan inngå i utbyggingsavtalene:
  - Teknisk og grøn infrastruktur etter krav i plan- og bygningslova og reguleringsplan
  - Veg, vatn og avløp
  - Friområde, uteopphaldsområde, leikeareal og grønstruktur
  - Andre tilhøve som er naudsynte for å gjennomføre planvedtak, som:
    - o Særskilte infrastrukturtiltak som eksterne veganlegg og VA-anlegg, ljosssetting, skilting, turvegar, skiløyper
    - o Organisatoriske tiltak som etablering av velforeining eller organisering av privat drift og vedlikehald av anlegg
    - o Utbyggingstakt eller utbyggingsrekkefølge

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

### §1.3.1 Tilknytingsplikt og krav til felles VA-løysingar

- a) Alle område som er sett av til byggjeføremål, inkludert fritidsbustader, skal koplatt på offentlig vass- og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikkje vil føre til ein uforholdsmessig høg kostnad, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- b) Der det er etablert kommunalt vassdistribusjonsnett er det ikkje høve til å etablere privat drikkevasskjelde. Dette gjeld òg der det er planar om etablering av kommunalt vassdistribusjonsnett.

*Retningsline: For førebelse løysingar kan det gjevast dispensasjon.*

### §1.3.2 Samordning og krav til dokumentasjon

- a) I arealplanar skal terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og overvasshandtering samordnast.
- b) I alle reguleringsplanar med bygg og anleggsføremål skal det utarbeidast ein rammeplan for vatn og avløp, som òg inkluderer sløkkevatn.
- c) I andre område enn dei som er omfatta av punkt 1.3.2 a) skal det utarbeidast ein felles plan som viser løysingar for vass- og avløpsanlegg.
- d) Handtering av overvatn skal dokumenterast i rammeplanen eller i eit eige dokument.
- e) Ved søknad om rammeløyve skal det ligge føre godkjent overvassplan som viser prinsipløysingar for området, samanheng med overordna hovudsystem, dimensjonering, overvasshandtering (inkludert opne flaumvegar) og grønstruktur.

*Retningsline: Hytteområde bør planleggast med felles VA-anlegg. Enkelte fjellvatn vil vere sårbare som resipient for ureina avløpsvatn og overvatn. Dette må takast særleg omsyn til i sakshandsaminga.*

### §1.3.3 Overvatn

- a) Bygg og anlegg skal utformast slik at naturlege flaumvegar blir bevart og det er sikra tilstrekkeleg tryggleik mot flaum.
- b) Overvatn skal fortrinnsvis førast gjennom infiltrasjon i grunnen og i opne vassvegar. Opne strekningar for elver, bekkar, vatn og dammar skal oppretthaldast.



- c) Overvatn skal handterast på eiga tomt og innanfor reguleringsplanområdet. Det skal ikkje førast overvatn direkte til tette overflater som ikkje har eit anlegg for overvasshandtering.
- d) Kommunen kan krevje at fagkyndige skal gjere greie for behov for anlegg for oppsamling, fordrøying og bortleiing av overflatevatn frå byggeområde, vegar/gater og andre areal.

*Retningsline: Naturleg flaumveg er den vegen vatnet tek når nedbøren blir så stor at vatnet ikkje let seg infiltrere i terrenget eller at overvasssystemet ikkje har kapasitet til å handtere vassmengdene.*

## §1.4 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

### §1.4.1 Generelle rekkefølgekrav

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

### §1.4.2 Rekkefølgekrav til enkeltområde

- a) **Området B\_F1 Prestegardslia** kan ikkje byggast ut før ei landskapsanalyse dokumenterer at byggjehøgder, utnyttingsgrad, handteringa av automatisk freda kulturminne tek omsyn til kulturmiljøet Seljord prestegard, kyrkje og kyrkjestad.
- b) **Område for råstoffutvinning (BRU) og andre typar bygg og anlegg (BAB):** Område som treng ny eller utvida bruk av eksisterande tilkomst frå fylkesvegen må få tilkomsten godkjent av Vestfold og Telemark fylkeskommune før igangsettingsløyve blir gitt.

## §1.5 Byggjeregrensar (pbl § 11-9 nr. 5)

### §1.5.1 Byggjeregrense langs vassdrag

- a) Tiltak etter §20-1 er ikkje tillate nærare enn 100 meter frå Seljordsvatnet, Sundsbarmvatnet og Gjevarvatn. For andre område langs vatn og vassdrag som har betyding for natur-, kulturmiljø- og friluftssinteresser, eller for vassdragets kapasitet er byggjeregrensa 50 meter, jmf pbl § 1-8 siste ledd. Kommunen vil ved skjønn sette byggjeregrense for tiltak langs andre vassdrag.
- b) I dei tilfella der det gjeng ein allmenn tilgjengeleg veg nærare vatnet/vassdraget enn grensa i punkt a), så vil vegen fungere som ei byggjeregrense. Då vil det vere lov å bygge på motsett side av vegen for vatnet/ vassdraget. Flaumsonevurdering skal vurderast i kvart enkelt tilfelle.
- c) Tilbygg/påbygg til eksisterande bygg kan godtakast om tilbygget/påbygget ikkje kjem nærmare vatnet/vassdraget enn eksisterande bygg og det nye tiltaket ikkje kjem i konflikt med fare- eller aktsemdsområde for naturfare.
- d) Det kan gjerast unntak for vegar, bruer og gang- og sykkelvegar og eksisterande bebyggelse nærare enn byggjeregrensa. I slike tilfelle skal risiko for flaum og ekstremnedbør dokumenterast.

### §1.5.2 Byggjeregrense mot dyrka mark

- a) Byggjeregrense mot dyrka mark skal vere minst 10 meter for å hindre konflikt og ulemper som støy, støv og lukt og unngå ulemper for landbruksdrifta. Bygg knytt til landbruksdrift er unnateke byggjeregrensa.



### §1.5.3 Byggjegrænse mot veg

- Byggjegrænse mot kommunal veg skal vere 12,5 meter frå senterlinje.
- Byggjegrænse på andre køyrevegar er på 4 meter frå køyrebekant dersom anna ikkje er oppgjeve med byggelinje/byggjegrænse i plankartet.

*Retningsline: Byggjegrænse mot europa-, riksvegar og fylkesvegar er heimla i vegtrafikklova.*

## §1.6 Uteareal, leikeplassar og universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

### §1.6.1 Uteopphaldsareal

- Uteopphaldsareal skal sikrast i reguleringsplanar.
- Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere areal som er eigna for opphald, leik og rekreasjon. Terreng brattare enn 1:3 (med unntak av akebakke) og typiske kant-, og restareal skal ikkje reknast som uteopphaldsareal.
- Det er høve til å kombinere private område og fellesareal for fleire bygg for å oppfylle krav til MUA.
- Terrassar, balkongar og altanar må ha ei minimum djupne på 2 meter og lengde på 3 meter for å reknast som MUA.
- Uteopphaldsarealet skal liggje maksimalt 150 meter frå bustader, helst på eiga tomt.
- Uteopphaldsarealet skal vere på minst 16 m<sup>2</sup> pr. bueining

*Retningsline: I oppstartsmøtet skal det avklarast kva område som skal inngå i berekningsgrunnlaget for MUA. Minst 6 m<sup>2</sup> av MUA bør vere privat og skjerma i tilknytning til bustaden. Maksimumskravet i punkt e (150 meter avstand til bueininga) kan fråvikast for dei delane av MUA som eventuelt blir nytta til leikeareal og som ligg 150-300 meter frå bueininga. jf. §1.6.2 a og c.*

### §1.6.2 Leikeplassar

- I samband med bygging av 5 eller fleire bueiningar, skal alle bueiningane ha tilgang til felles leikeplass maksimalt 300 meter frå bustadene.
- Felles leikeareal skal ha trafiksikker tilkomst.
- Felles leikeareal skal vere på minst 50 m<sup>2</sup>, og kan reknast med som MUA jf. § 1.6.1 f)
- Leikearealet skal vere skjerma mot trafikk, forureining og støy, og skal ha gode solforhold. Der det er mogleg skal leikeplassar utformast som del av ein større samanhengande grønstruktur.
- Ved fortetting av byggeområde skal eksisterande bueiningar også reknast inn i utrekningsgrunnlaget for leikeareal.

*Retningsline: Dei naturgitte kvalitetane på staden, som topografi og store tre, bør vidareførast i leikeareala.*

### §1.6.3 Universell utforming

- Prinsippa om universell tilgang skal leggst til grunn for planlegging, søknad om tiltak og opparbeiding av alle bygg og anlegg inkludert tilkomst og uteområde.

## §1.7 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

### §1.7.1 Bustad

- Minimumskrav til parkeringsplass for bil:
  - Einebustad: 3 parkeringsplassar
  - Tomannsbustad/rekkehus: 2 parkeringsplassar pr. bueining
  - Leilegheit over 70 m<sup>2</sup>: 1,5 parkeringsplassar



- Leilegheit under 70 m<sup>2</sup>: 1 parkeringsplass
- For einebustader med sekundærleilegheit er det krav om 1 ekstra parkeringsplass for bil.
  - Minimumskrav for parkeringsplass for sykkel:
    - Tomannsbustad/rekkehus: 2 plassar pr. bueining
    - Leilegheit/hybel: 1 plass pr. bueining.

### §1.7.2 Fritidsbustad

- Minimumskrav til parkeringsplass for bil:
  - 2 plassar dersom parkeringa skal løysast på eiga tomt
  - 1,5 pr. hytte/eining dersom parkeringa skal leggst på felles parkeringsplassar

### §1.7.3 Næring og tenesteyting

- Minimumskrav for parkeringsplass for bil:
  - Lager: 0,5 plassar pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
  - Forretning: 2,5 plassar pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
  - Kontor: 1,5 plassar pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
- Minimumskrav for sykkelparkering:
  - Forretning: 1 sykkelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
  - Kontor: 1 sykkelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
- For forretning og kontorbygg skal det etablerast parkeringsplassar for el-bil

*Retningsline: Ein treng ikkje løyse parkeringsplassar innanfor reguleringsplanområdet, men det må dokumenterast korleis parkeringa skal løysast t.d. ved å nytte felles parkeringsanlegg.*

## §1.8 Veg og transport (pbl § 11-9 nr. 5)

- Tilgang for gåande, syklende og reisande med kollektivtransport skal sikrast i arealplanar. Snarvegar for mjuke trafikantar skal dokumenterast og sikrast innanfor plan-/søknadsområdet.

## §1.9 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

### §1.9.1 Skilt og reklame

- Skilt, reklame og liknande skal ikkje vere til hinder for ferdsel eller til fare for omgjevnadene. Flyttbare innretningar skal minimerast og ikkje vere til hinder for mjuke trafikantar.
- Skilt og liknande tiltak skal vere tilpassa området og arkitekturen i kring. Dette gjeld både plassering, gruppering, utforming og materialval.

*Retningsline: Oppsetting av skilt er i utgangspunktet søknadspliktig etter pbl. § 20-1 nr. i). Skilt som er mindre enn 3 m<sup>2</sup> som monterast flatt på ein vegg er ikkje søknadspliktig (jf. pbl § 20-5 nr. e og SAK10 § 4-1 e) punkt 4.*

## §1.10 Landskap, estetikk og miljø (pbl § 11-9 nr. 6)

### §1.10.1 Landskap og estetikk

- Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal bygningar og anlegg utformast i samspel med karakteren til omgjevnadene, naturgitte forhold, kulturlandskapet og byggeskikken på staden. Bygningar skal underordne seg det topografiske særpreget i området
- Bygg skal ta omsyn til fjernverknad og tilgrensande bygningar når det gjeld plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargebruk.



- c) Avvik eller brot med eksisterande bygg kan vurderast i tilfelle der eit nytt tiltak tilfører området nye kvalitetar eller betra energibruk.
- d) I reguleringsaker skal det gjennomførast estetiske vurderingar med terrengsnitt og landskapsmodellar, med mindre kommunen vurderer det som ikkje relevant. Dette gjeld særleg for område i bratt terreng, i nærleiken av verneverdige kulturminne, i sårbare landskapsområde, område innanfor omsynssone bevaring av landskap og kulturmiljø og område der planlagde bygningar kan få stor fjernverknad.

#### §1.10.2 Støy

- a) Retningsline for støy i arealplanlegging (T1442/2021), eller dei retningslinjer som erstattar denne, skal leggast til grunn ved planlegging og bygging av funksjonar med støyfølsam bruk (skular og barnehagar, bustader, sjukehus, pleieinstitusjonar).

#### §1.10.3 Miljø

- a) Naturtypar som er viktige for biologisk mangfald eller er leveområde for sjeldne artar skal takast omsyn til ved gjennomføring av tiltak.
- b) Alle tiltak skal planleggast og gjennomførast slik at ureining frå grunnen ikkje kan føre til helse- eller miljøskade.
- c) Langs vassdrag med årsikker vassføring skal det haldast oppe og utviklast ei vegetasjonssone på 10 meter som motverkar avrenning, gjev levestad for planter og dyr og bidrar til flaumsikring og friluftsliv.
- d) Planar og tiltak som rårar grunnvatn og overflatevatn skal vurderast etter fastsette miljømål i gjeldande regional vassforvaltningsplan.
- e) Det skal ikkje byggast på myr.

*Retningsline: Kravet om kantvegetasjon er heimla i vassressurslova § 11. Skal det dispenserast heilt frå kravet om kantvegetasjon så må søknaden rettast til rett myndigheit (I 2021 er det Statsforvaltaren).*

#### §1.11 Kulturminne og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)

- a) Ved planlegging av tiltak må det takast kontakt med regional kulturminneforvalting i Vestfold og Telemark fylkeskommune for å avklare om tiltaka vil verke inn på automatisk freda kulturminne, jf. lov om kulturminne §9.

#### §1.12 Forhold som skal avklarast og sikrast i reguleringsarbeid (pbl § 11-9 nr. 8)

##### §1.12.1 Skred og flaum

- a) Det skal ikkje oppførast bygningar eller konstruksjonar i aktsemdsområde for skred eller flaum (jf. temakarta omtalt i §3.1), utan at det er lagt fram dokumentasjon som viser at tiltaket ikkje vil vere utsett for naturfare eller er tilstrekkeleg sikra.

*Retningsline: Dokumentasjonen skal vurderast opp mot krava og tryggleiksklassene i TEK17, eller i den tekniske forskrifta som til ei kvar tid gjeld.*

##### §1.12.2 Naturmangfald, grønstruktur og gangaksar

- a) Reguleringsplanar skal dokumentere korleis grønstruktur, gangveggar, skiløyper og andre snarveggar bidreg til å kople saman større og mindre grøntområde og målpunkt som uteopphaldsareal, fritidsområde for barn og unge, friluftsområde, skular, arbeidsplassar, sentrumsfunksjonar, bustader og kollektivsamband.



- b) Plankartet skal vise område for kantvegetasjon mot vassdrag med årsikker vassføring.

*Retningsline: Undersøkingar av naturmangfald skal kartleggast med feltundersøkingar, som følgjer tilrådd metodikk frå Miljødirektoratet (NiN-metodikk). Der det er relevant skal konsekvensar for vassmiljøet sikrast.*

##### §1.12.3 Klimagassutslepp og energibruk

- a) Reguleringsplanar for bustad, fritidsbustad og næringsområde skal vurdere moglegheit for å nytte alternative, berekraftige energikjelder.
- b) Reguleringsplanar skal vise grep og tiltak for å redusere klimagassutslepp. Klimagassutslepp som følgje av arealendringar skal reknast ut i samsvar med nasjonale retningslinjer.

*Retningsline: Aktuelle grep kan vere å bevare vegetasjon, nytte alternative, berekraftige energikjelder eller legge fram klimagassrekneskap for arealbruken. Kva grep og tiltak som skal visast bør drøftast på oppstartsmøtet.*

## §2 Føresegner og retningslinjer for arealføremål

### §2.1 Bygningar og anlegg (pbl § 11-10)

#### §2.1.1 Bustader (B)

- a) I uregulerte område er maksimum % BYA = 30%, men BYA kan ikkje vere større enn 300 m<sup>2</sup>. Maksimum byggjehøgde er 8,5 meter.
- b) I bustadområde kan bustader oppførast som einbustad, tomannsbustad kjedehus eller rekkehus med maksimum % BYA = 30% og maks mønehøgde på 10 meter frå overkant golv. Frittliggande einbustad skal ha maks BYA på 300 m<sup>2</sup>.
- c) Det kan oppførast éin (1) bustad på kvar tomt. Unnataket er sekundærleilegheit/ utleigedel.
- d) Frådeling av bustadtomter kan tillatast dersom alle dei nye bustadtomtene tilfredsstillar krav til uteopphaldsareal, naturfare, støy og kan dokumentere tilfredsstillande løysingar for vatn- og avløp og overvasshandtering.
- e) Maksimal BYA for garasje/uthus skal vere BYA=70 m<sup>2</sup>, med mønehøgde på opptil 4,5 m.
- f) Omsyn som skal sikrast i ein reguleringsplanprosess:



Føremål	Særlege omsyn
B_F1 Prestegardslia	<p>Området skal detaljregulerast. Reguleringsplanen må sette rekkefølgekrav som sikrar gjennomføring av tilkomstveg og gangaksar mot sentrum før bygningar kan takast bruk. Delar av området skal brukast som leikeområde i naturlege omgjevnader.</p> <p>Følgjande tema skal utgreiast særskilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verknad for kulturminna knytt til Seljord kyrkje. Utbygginga skal ikkje ha dominerande verknad for prestegarden og kyrkja som kulturminne.</li> <li>• Skred</li> <li>• Overvatn</li> <li>• Naturmangfald</li> <li>• Landskapsanalyse skal vise konsekvensar og løysingar for omsynet til prestegarden og kyrkjestaden. Analysen skal innehalde nær- og fjernverknad og tema som bevaring av vegetasjon, buffersone, volum og utforming av nye bustader.</li> </ul> <p>Bustadane skal utformast med omsyn til Seljord kyrkje.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• På bakgrunn av landskapsanalysen skal reguleringsplanen sikre at den delen av bygningsmassen som er synleg frå kyrkja og prestegarden ikkje har store reflekterande flater og gavlar som vender mot kulturminna.</li> <li>• Vegetasjonen innanfor byggeområdet skal i størst mogleg grad bevarast.</li> <li>• Belysning innanfor byggeområdet skal utformast slik at han blir retta nedover og i minst mogleg grad forårsakar lysforureining som kan forårsake visuell støy i omgjevnadene til kyrkjestaden.</li> </ul>

*Retningsline: Landskapsanalysen for Prestegardslia bør innehalde realistiske fotomontasjar i augehøgde frå sentrale punkt ved Seljord kyrkje og prestegarden.*

#### §2.1.2 Fritidsbustader (BFR og BFRF)

- Innanfor området kan det etablerast fritidsbustader med høg standard. Med høg standard meiner ein innlagt vatn- og avløp, tilgang til straum og tilkomstveg inn til hyttetomta.
- Det kan oppførast éi (1) bueining på kvar tomt.
- Bygningane på tomte kan ha BRA=150 m<sup>2</sup>. Uthus/bod skal reknast i samla bruksareal, men ikkje vere større enn BRA= 40 m<sup>2</sup>
- Maksimal mønehøgde på hovudhuset er 6,5 meter frå overkant golv. Maksimal mønehøgde på uthus/bod er 4,5 meter. Mønehøgde på uthus må ikkje overstige mønehøgde på hovudhuset.
- Tak skal tekkast med ein matt, ikkje-reflekterande overflate.
- Omsyn som skal sikrast i ein reguleringsprosess:  
Unngå bygging på toppane og eksponert i landskapsrommet. Eksisterande turvegar skal sikrast. Det må sikrast felles infrastruktur med eksisterande hytter, gode overvassløysingar, unngå utbygging i skred- og flaumutsette område.



Føremål	Særlege omsyn i vidare planlegging
BFRF19 Skuldalen nedre	Vidare utbygging krev ny reguleringsplan.
BFRF2 Skuldalen øvre og Sudbø søndre	Vidare utbygging krev ny reguleringsplan.
BFRF5 Kvambekk	Nytt område som må sjåast i samanheng med eksisterande hyttefelt i området. Det skal ikkje byggast ut på toppar. Reguleringsplan må ta omsyn til eksisterande stiar.
BFRF6 Åsdalen aust	Det skal ikkje byggast på toppar. Reguleringsplanen må unngå at fritidsbustader blir eksponert mot grenda Svartdal. Det er ikkje krav om villreinkartlegging, men villreinsenteret eller liknande skal vurdere plassering av fritidsbustadene. Det kan maksimalt byggast 28 hytter.
BFRF8 Åsdalen vest	Det skal ikkje byggast på toppar. Reguleringsplanen må unngå at fritidsbustader blir eksponert mot grenda Svartdal. Det er ikkje krav om villreinkartlegging, men villreinsenteret eller liknande skal vurdere plasseringa av fritidsbustadene. Det kan maksimalt byggast 14 hytter.

#### §2.1.3 Sentrumsområde (BS)

- Innanfor sentrumsområdet kan det etablerast forretningar, tenesteyting, bustad, kontor, hotell/overnatting, serveringsstader, i tillegg til grøntareal og uteområde.
- Handel og tenesteyting med høg besøksfrekvens skal lokaliserast i sentrumsområdet.
- Bygningane skal ha opne fasadar og publikumsretta funksjonar i første etasje.
- Utnyttingsgrad skal ikkje overstige %BYA = 50%. Maksimal byggehøgde er 8,5 meter.

#### §2.1.4 Forretningar (BF)

- Innanfor føremålet kan det etablerast forretningar og handel.

#### §2.1.5 Offentleg og privat tenesteyting (BOP)

- Innanfor føremålet kan det etablerast skule, helseinstitusjonar, kyrkje eller andre føremål knytt til offentleg eller privat tenesteyting.

#### §2.1.6 Fritids- og turistføremål (BFT)

- Innanfor føremålet kan det etablerast næringsverksemd retta mot fritid og turistar, som servering, overnatting og turistretta aktivitetar som utstillingar og museum.

Føremål (Bruk)	Omsyn
BFT 2 Sanden (Camping)	Avstand mellom einingar/campingvogner/telt skal vera minimum 6 meter. Tilbygg til campingvogn kan ikkje overstige vognas storleik, maksimal grunnflate er 15 m <sup>2</sup> . Fundament er ikkje tillate. Platting og terrasse skal leggast på terrengnivå.
BFT 3 Garvik (Camping)	
BFT 4 Telnes (Camping)	
BFT 5 Hegna (Camping)	

- BFTF1 Garvikstrondi camping:** Området skal nyttast til leike- og badeområde med tilhøyrande funksjonar som parkering. Tilrettelegging for leik og spel er tillate. Styvingstrea skal ikkje fellast.

**§2.1.7 Råstoffutvinning (BRU)**

- a) I området kan det etablerast masselagring eller masseuttak.

Føremål (Bruk)	Omsyn
BRU1 (Råstoffuttak)	Krav om reguleringsplan
BRU2 (Råstoffuttak)	Krav om reguleringsplan
BRU_F1 Skoritippen (Deponi for midlertidig lagring av massar)	Krav om reguleringsplan med konsekvensutgreiing som sikrar omsynet til ureining og avrenning, naturmangfald, landskap, støy og støv, landbruk, tilkomstveg og overvatn.

**§2.1.8 Næringsverksemd (BN)**

- a) Innanfor føremålet næring kan det etablerast lett industri og lager. Etablering av ny detaljhandel og større kontor- og servicebedrifter er ikkje tillate.
- b) Følgjande føremål skal etablerast i næringsområda:

Føremål (Bruk)	Omsyn
BN 1 Åmotsdal (Industri)	Bumiljø, ROS
BN 2 Nutheim (Industri, handverk)	Bumiljø, trafikktryggleik, ROS, ikkje generere publikumstrafikk.
BN 3 Sundbøhaugen (Industri)	Støy, støv, trafikktryggleik, bumiljø, ROS
BN 4 Flatin (Deponi)	I samsvar med reguleringsplan for Gvammen-Århus, Flatin deponi (PlanID 20130001)

- c) Utnyttingsgrad: Byggjehøgda skal ikkje overstige 10 meter over gjennomsnittleg planert bakkenivå.
- d) Nye verksemdar som etter kommunen si vurdering vil vere til vesentleg ulempe for omkringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.a. grunna støy, forureining eller andre negative konsekvensar for miljøet skal ikkje plasserast i området.
- e) Det skal sikrast ei buffersoner på minst 10 meter vegetasjonsbelte mot tilstøytande trafikkareal, friområde og bustadområde.

**§2.1.9 Idrettsanlegg (BIA)**

- a) Føremålet heimlar eksisterande skytebanar.

**§2.1.10 Andre typar bygg og anlegg (BAB)**

- a) I områda der det er etablert kommunaltekniske anlegg som høgdebasseng, avløpsanlegg og vassverk (BAB1 og 2) kan ha nye tiltak i samsvar med dagens drift.
- b) Energianlegg/kraftanlegg (BAB\_F1-F11):
- Innanfor desse områda gjeld eigne konsesjonar i høve til vassdrags-reguleringslovverket. Føremålet gjev opning for vedlikehald og drift i samsvar med dagens drift.
  - Installasjonar og tiltak skal vere dimensjonert for å tole naturpåkjenningar som flaum og skred der det er relevant.
  - Innanfor arealføremålet ved Sandsetdammen (BAB\_F1) og Heiåi inntak (BAB\_F2) kan tiltaket berre nyttast til vedlikehald av eksisterande anlegg. Det skal ikkje leggjast til rette for tiltak som set til side verneomsyna i landskapsområdet for Brattefjell-Vindeggen.

**§2.1.11 Grav- og urnelund (BGU)**

- a) Føremålet heimlar eksisterande grav- og urnelunder Åmotsdal og Flatdal.

**§2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 11-10)**

- a) I arealføremålet S1-5 skal det etablerast vegtrasear i samsvar med gjeldande reguleringsplanar.

*Retningsline: Lina for ny trasé for E-134 viser hovudprinsippet for vegtraseen som er bestemt etter konseptvalutgreinga (KVU) for E134 Gvammen-Vågsli. Lina er ikkje juridisk bindande.*

**§2.3 Grønstruktur (pbl § 11-10)****§2.3.1 Grønstruktur (GP)**

- a) Tiltak for å fremje friluftsliv, turveggar og område for leik, idrett og rekreasjon kan tillatast dersom viktige økologiske funksjonar vert teke vare på.

**§2.4 Landbruk- natur og friluftsføremål, samt reindrift (LNFR) (pbl § 11-11)****§2.4.1 LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (L)**

- Jordlova §§ 9 og 12 gjeld innanfor LNFR-føremålet.
- Innanfor LNFR-område er det ikkje høve til å dele frå tomter eller føre opp bygningar som ikkje er knytt til stadbunden næring.
- Eksisterande bygningar i LNFR-område som ikkje inngår i reguleringsplan kan endrast og reparerast, men talet på bueiningar skal ikkje endrast.
- Bygningar skal ikkje vera i konflikt med etablerte rekreasjonsområde, turveggar og liknande.
- På gamle tufter kan det førast opp driftshusvære under føresetnad av at dei i storleik og form er tilpassa den gamle busetnaden.

**§2.4.2 Generelle føresegner for LNFR med spreidd bygging**

- a) I område der spreidd bygging kan tillatast (LS, LSB, LSF) skal det ved søknad om frådeling/bygging dokumenterast at tiltaket:
- Kan få tilfredsstillande vass- og avløpsløyser
  - Kan få tilfredsstillande tilkomst/avkøyring. Fritidsbustader som ikkje har tilfredsstillande vegtilkomst må vise til tilfredsstillande parkeringsløyser.
  - Ikkje er utsett for reell fare for flaum eller skred, og at tiltaket er tilpassa gjeldande krav til tryggleik og sikkerheitsklasse.
  - Ikkje får ei dominerande plassering eller utforming i høve til landskap og tilgrensande bygg. Storleik, utforming og byggjehøgder skal vere i samsvar med byggetradisjonane på staden.
  - Ikkje er utsett for støy eller anna ureining
  - Ikkje kjem i konflikt med dyrka eller dyrkbar mark, viktige beiteområde, automatisk freda kulturminne eller kulturmiljø, viktige område for biologisk mangfald eller viktige friluftsområde.
  - Ikkje kjem i konflikt med byggjegranser mot vassdrag, veg eller dyrka mark.
  - Ikkje kjem i konflikt med stiar, skiløyper, viktige friluftsområde og gamle ferdssårer.
  - Ikkje fører til nedbygging av myr.

*Retningsliner:*

*Det bør ikkje opnast for ei sterkare utbygging enn at området karakter etter utbygging er ope og ubygd.*



*Tidlegare bygde areal som i ettertid blir delt frå som eiga tomt skal ikkje takast inn i rekneskapen over nye spreidde bustader i planperioden. Det skal det heller ikkje om det blir utarbeidd reguleringsplan for utbygging i delar av området.*

*Det bør ikkje etablerast nye tilkomstvegar frå riks- eller fylkesveg.*

*I plankartet er føremåls grensene til LNF spreitt teikna med utgangspunkt i avstand frå veg. Grensene er derfor grove og bør såleis tolkast grovt.*

#### §2.4.3 LNFR-område med spreidd utbygging (bustad, næring, fritid) (LS)

- a) Innanfor LNFR-område sone LS kan det innanfor kvart delområde tillatast nye bustader, fritidsbustader og næringsbygg jf. tabellen under.

Nr.	Namn	Tal bustader	Tal næringsbygg	Tal fritidsbustader
LS_F1	Sundbøgrendi	3	1	0
LS1	Åmotsdal	8	2	0
LS2	Dyrlandsdalen	3	1	0
LS3	Mandal – Langlim	5	2	10
LS4	Moland	2	1	0
LS5	Svartdal	5	1	0
LS6	Skarpedale	5	0	0
LS7	Nutheim	5	1	0
LS8	Kivledalen	2	1	0
LS9	Krokan	10	1	0
LS10	Nordbygdi	8	1	0
LS11	Strond-Manheim	2	1	0
LS12	Seljordsheii	2	1	0
LS13	Apalvika	3	1	0
LS14	Vefaldsåsen	2	0	0
LS15	Brekke	3	1	0
LS16	Ulveneset	3	1	0



- b) Kvar bustad kan bestå av 1 bueining og eventuelt 1 sekundærleilegheit.  
 c) Dersom det skal byggast 3 eller fleire bustader samstundes på same eigedom er det krav til reguleringsplan.  
 d) Innanfor LNFR-område sone LS med opning for næringsbygg kan det tillatast etablering av næringsverksemd knytt til turisme og reiseliv, kultur- og idrettsarrangement, småskalabedrifter/lett industri, omsorg og industrielt landbruk.  
 e) Større, tyngre og trafikkgenererande verksemdar som gjev konsekvensar for omgjevnader og miljøverdiar skal ikkje etablerast innanfor LNFR spreitt næring.  
 f) For fritidsbustader gjeld krava i §2.4.4.

#### §2.4.4 LNFR-område med spreidd fritidsbustadbygging (LSF)

- a) Innanfor LNFR-område sone LSF kan det innanfor kvart delområde tillatast nye fritidsbustader jf. tabellen under.

Nr.	Namn	Tal nye fritidsbustader
LSF_F1	Hauganvegen	3
LSF_F2	Øvre Brekke	6
LSF 1	Rinde – Sudbø	5
LSF 2	Rinde – Angre	7
LSF 3	Kvambekk - Sollid	5
LSF 4	Myrbøen	6
LSF 5	Nystaul - Øvstestaul	5
LSF 6	Markjin	4
LSF 7	Heiåi	5
LSF 8	Lisleherad	4
LSF 9	Kasin	3
LSF 10	Sundsbarum	10
LSF 11	Stodi	0
LSF 12	Dalsvatnet	5
LSF F13	Lien	3

- b) Dersom det skal byggast 3 eller fleire fritidsbustader innfor ei tidsperiode på 5 år på same eigedom er det krav til reguleringsplan. Dersom det skal byggast hytter med høg sanitær standard skal krav om reguleringsplan vurderast.  
 c) Det skal berre vere éi (1) bueining pr. tomt.  
 d) Bygningane på tomte kan ha BRA=150 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøgde på hovudhuset er 6,5 meter frå overkant golv. Uthus/bod skal reknast inn i samla BRA, men ikkje vere større enn 40 m<sup>2</sup>, med maksimal mønehøgde på 4,5 meter.  
 e) Taket skal tekkast med ein matt, ikkje-reflekerande overflate.  
 f) Fritidsbustadene skal ikkje gjerdast inn. Det er ikkje tillate med flaggstong.

*Retningsline: Det skal ikkje opnast for ei sterkare utbygging enn at området karakter etter utbygging er ope og ubygd.*

*Hytter med låg sanitær standard har ikkje innlagt vatn og heller ikkje vesentlege utslepp. Middels sanitær standard har innlagt vatn, men berre utslepp av gråvatn. Høg sanitær standard er hytter med innlagt vatn der både gråvatn og svartvatn blir handtert.*

*Tidlegare bygde areal som i ettertid blir delt frå som eiga tomt skal ikkje takast inn i rekneskapen over nye spreidde bustader i planperioden. Det skal det heller ikkje om det blir utarbeidd reguleringsplan for utbygging i delar av området.*





## §2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-11)

Ingen føresegner

## §3 Føresegner til omsynssoner

### §3.1 Sikrings- støy og faresoner (pbl § 11-8 a)

#### §3.1.1 Ras- og skredfare (H310)

- Fareområde for ras- og skredfare er vist i temakart for snøskred (H310\_1) skred og steinsprang (H310\_2) og temakart for og jord- og flaumskred (H310\_3).
- Nye bygg- og anleggsområde må tilfredsstille gjeldende krav i plan- og bygningslova med forskrifter. Tryggleiken må dokumenterast av fagkyndig med geologisk kompetanse.

#### §3.1.2 Flaumfare (H320)

- Omsynssona viser fareområde for 200-årsflaum med klimapåslag. Aktsemdsområde er vist i temakart for flaum og skred.
- Nye bygg- og anleggsområde må tilfredsstille gjeldende krav i plan- og bygningslova med forskrifter. Innanfor omsynssona skal det ikkje etablerast bygningar eller offentlege tiltak og installasjonar som kan ta skade av flaum. Det skal heller ikkje etablerast tiltak som kan forverre ein flaumsituasjon, mellom anna ved oppdemming.

#### §3.1.3 Høgspenningsanlegg (H370)

- Bygningar som blir etablert innanfor omsynssona må sikre forskriftsmessig avstand til kraftleidningen.

#### §3.1.4 Sikringssone drikkevatn (H110)

- Innanfor sikringssona skal det ikkje etablerast tiltak eller bli gjort fysiske inngrep som kan føre til fare for ureining av vasskjelda.

*Retningsline: Grensa for sikringssona er lite dokumentert. Det må derfor også vurderast i kvar enkelt sak om nye tiltak på utsida av sikringssona kan få konsekvensar for drikkevatnet.*

### §3.2 Omsynssoner for område som er bandlagt etter anna lovverk eller i påvente av vedtak etter anna lovverk § 11-8 d

#### §3.2.1 Bandlegging etter naturmangfaldslova § 34 (H720)

Landskapsvernområde Brattefjell-Vindeggen (H720\_1) er verna i Forskrift om vern av Brattefjell-Vindeggen som landskapsvernområde med dyrelivsfredning, Hjartdal, Seljord, Tinn og Vinje kommunar, Telemark (FOR-2000-12-15-1492).

Humlenseset naturreservat (H720\_2) er verna i Forskrift om vern for Humlenseset naturreservat, Seljord kommune, Telemark. (FOR-1987-04-28-15).

Talleivstaulen naturreservat (H720\_3) er verna i Forskrift om vern av Talleivstaulen naturreservat, Seljord kommune, Telemark (FOR-2019-12-06-1678).

Brokefjell Naturreservat (H720\_4) er verna i Forskrift om fredning av Brokefjell Naturreservat, Seljord og Kviteseid kommuner, Telemark (FOR-1993-07-09-707)



### §3.2.2 Kulturminne og kulturmiljø (H730)

Åmotsdal kyrkjestad (H730\_1) og Flatdal kyrkjestad (H730\_2) er automatisk freda i medhald av lov om kulturminner (LOV-1978-06-09-50). Området innanfor omsynssonene blir forvalta av regional kulturminneforvaltning etter føresegnene i kulturminnelova.

Innanfor mellomalderkyrkjegardane er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje nyttast til gravlegging.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på dei automatisk freda kulturminna er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

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

#### §3.3.1 Sone med krav om felles planlegging (H810)

- For område innanfor gjennomføringsona H810 er det krav om ein felles detaljreguleringsplan.



#### §4 Retningslinjer til soner med særskilt omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

##### §4.1.1 Omsynssone landbruk (H510)

- a) Innanfor området skal omsynet til landbruk prioriterast. Det bør ikkje byggjast eller etablerast verksemder som bidreg til omdisponering av dyrka og dyrkbar mark eller avgrensar den ordinære landbruksdrifta.

##### §4.1.2 Omsynssone friluftsliv (H530)

- a) Innanfor omsynssona skal omsynet til friluftsliv prioriterast.  
b) Det bør bli teke særleg omsyn til at tilkomst og tilgjenge til området ikkje blir svekka.  
c) H530\_2 er ljosløyper. Innanfor området bør det ikkje opnast for tiltak som gjeng ut over bruken eller tilkomsten til ljosløypene.

##### §4.1.3 Omsynssone bevaring naturmiljø (H560)

- a) Innanfor omsynssona skal omsynet til naturmiljø prioriterast. Kvaliteten, den økologiske tilstanden og funksjonen som leveområde for artar bør takast vare på.  
b) H560\_12, H560\_13 og H560\_16 gjeld verna vassdrag. Her skal verneplan for det aktuelle vassdraget og Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag leggast til grunn.  
c) Innanfor omsynssona på Leitingsmyra (H560\_19) i hyttefeltet Åsdalen Aust BFRF6 og Vest BFRF8 skal det ikkje etablerast tiltak eller gjerast fysiske inngrep, dette skal ivaretakast i reguleringsplanane.

##### §4.1.4 Omsynssone bevaring kulturmiljø (H570)

- a) Det bør ikkje byggjast eller etablerast verksemder som bidreg til omdisponering av landbruksjord eller avgrensar den bruken som er naudsynt for å vedlikehalde kulturlandskapet.  
b) I området med bevaringsverdige bygningar, kulturmiljø og kulturlandskap bør estetisk tilpassing og byggeskikk vektleggast.  
c) Verneverdige bygningar skal takast vare på og ikkje rivast. Eksisterande bygningar kan pussast opp, moderniserast og byggast om så lenge det ikkje går utover bygningens verneverdi. Opphavleg målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargar skal oppretthaldast.  
d) Eksisterande «utomhusanlegg» og element som enkeltminne, vegar, brukar, steingjerde m.m. bør takast vare på eller tilbakeførast.  
e) Nybygg bør ha ei plassering og utforming som harmoniserer og vidarefører kvalitetane frå den eksisterande verneverdige strukturen og byggeskikken i området. Det gjeld mellom anna storleik, form, materialar, detaljering og fargebruk.  
f) Svartdal (sone H570\_1) er eit utvalt kulturlandskap i jordbruket. Aktivitetar og tiltak som byggjer oppunder aktivt landbruk, biologisk mangfald og kulturminne bør prioriterast.  
g) H570\_2 er Flatdalslandsbyen: Aktivitetar og tiltak bør byggje oppunder Flatdalslandsbyens karakter.  
h) H570\_3 er opplevingsvegen om Nutheim. I dette området bør det leggast til rette for turvegar i tilknytning til prosjektet «Opplevingsvegen om Nutheim».



## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Seljord kommune

Kommunenr.	3820	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	7	Festenr.	1	Seksjonsnr.	
Adresse	Manheimstrondi 1102, 3805 BØ I TELEMARK								

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

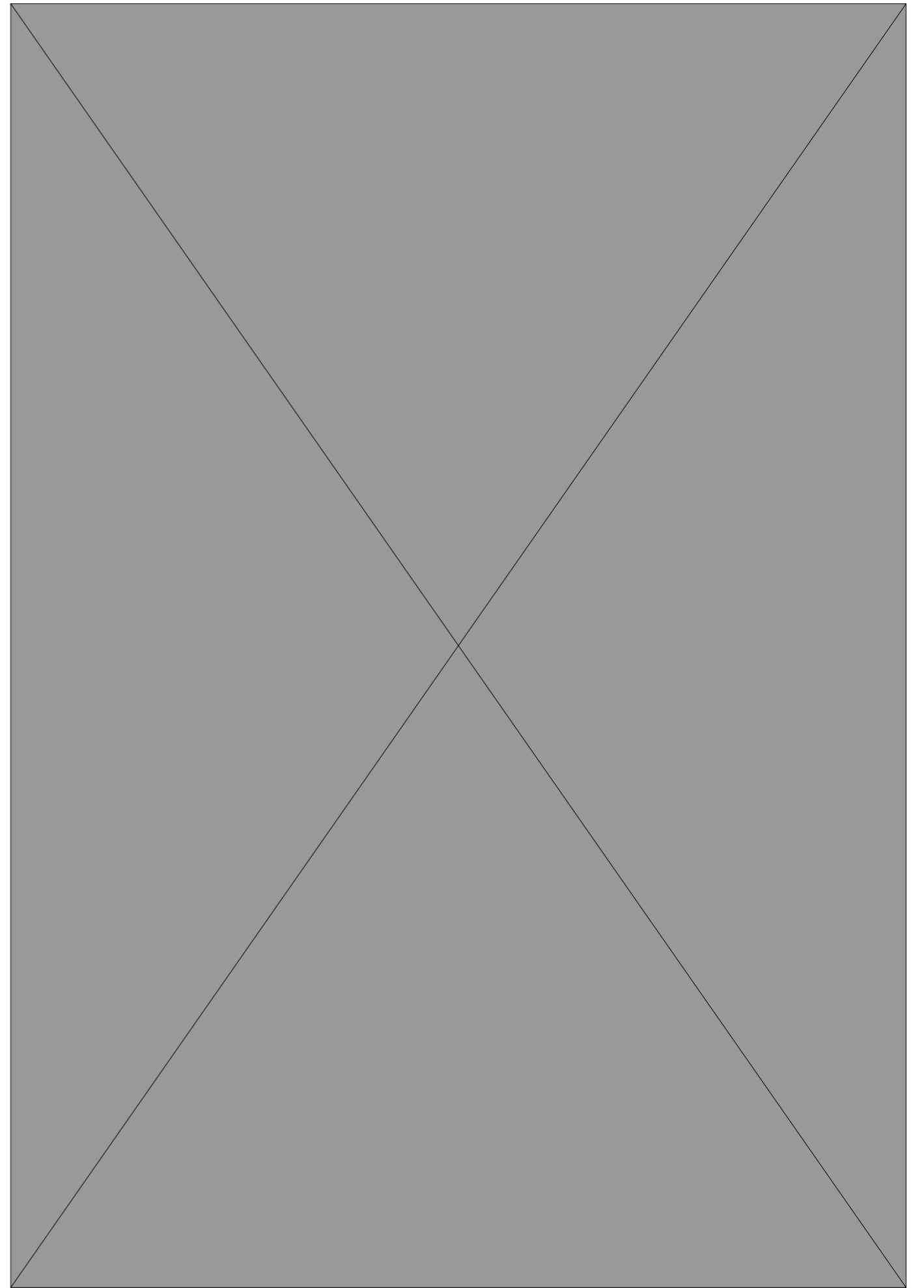
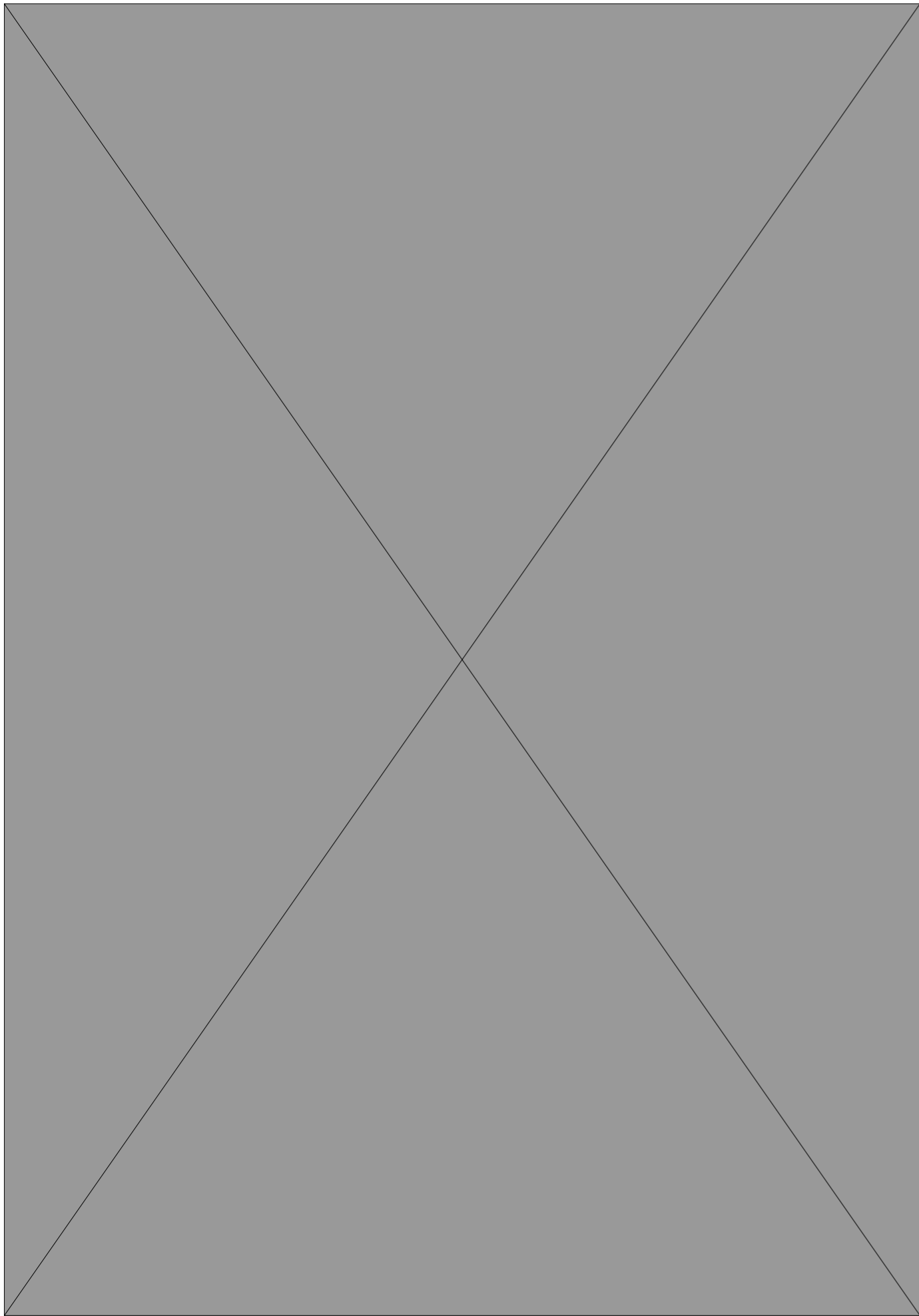
### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	382020180004	
<b>Navn</b>	Kommuneplanens Arealdel	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	16.12.2021	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gjstline.no/GisLinePlanarkiv/3820/382020180004/Dokumenter/Foresegner%20og%20retningslinjer-20-05-22.pdf">https://webhotel2.gjstline.no/GisLinePlanarkiv/3820/382020180004/Dokumenter/Foresegner%20og%20retningslinjer-20-05-22.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	900 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	L





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Manheimstrondi 1102  
3805 BØ I TELEMARK

**Meglerforetak:** Aktiv Midt-Telemark  
**Saksbehandler:** Vilde Juvet Steinmoen

**Oppdragsnummer:** 1308230061

**Telefon:** 411 81 331  
**E-post:** vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 14.09.2023

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon