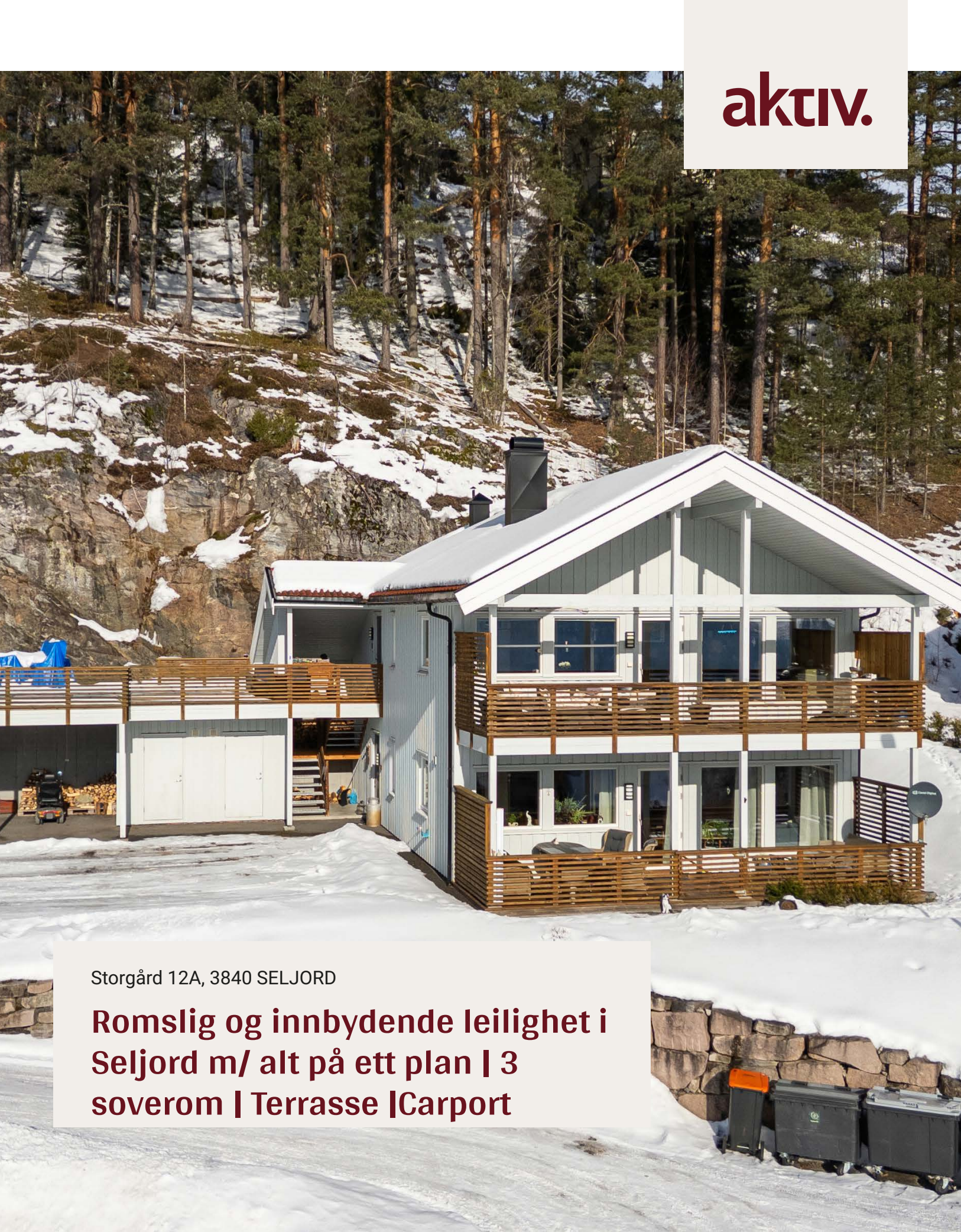




aktiv.

Storgård 12A, 3840 SELJORD

**Romslig og innbydende leilighet i
Seljord m/ alt på ett plan | 3
soverom | Terrasse | Carport**



Eiendomsmeglerfullmektig

Anne Åsne Seljordslia

Mobil 954 04 870

E-post anne.asne.seljordslia@aktiv.no

Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Total ink omk.: Kr 2 290 000,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Ingebjørg Rue

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 96/102 kvm
Tomtstr.: 2031.3 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 43, bnr. 213
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1308260004

Romslig og innbydende leilighet i Seljord m/ alt på ett plan | 3 soverom | Terrasse | Carport

Aktiv v/Anne Åsne Seljordslia har gleden av å presentere Storgård 12A!

Leilighet i horisontal tomannsbolig fra 2013 med praktisk planløsning og alle rom på ett plan. Boligen inneholder entré/mellomgang, stue og kjøkken i åpen løsning, tre soverom, bad samt bod/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.

Fra stuen er det utgang til terrasse som har god plass til utemøbler og grill. Det medfølger også carport og utvendig bod. Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde med kort avstand til Seljord sentrum.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	55
Energiattest	61
Nabolagsprofil	136
Budskjema	144

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 102 kvm

TBA: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 96 kvm Leilighet på sokkelplan: Entré/mellomgang, bod/teknisk rom med WC og opplegg for vaskemaskin, bod, 3 stk soverom, bad/WC, stue/kjøkken åpen løsning.

BRA-e: 6 kvm Utvendig bod. Tilgang fra bakkeplan nær hoveddør og carport. Innvendig er boden kledd med dobbeltfalset panel i tak, dobbeltfalset panel på vegger og betongvegg, plasstøpt betonggulv. Strøm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt tegninger fra byggeår. Ingen endringer på planløsninger. Leiligheten har utvendig bod som er medtatt som BRA-e. Det er tilhørende carport ved siden av bod på ca 16 m² som ikke er medtatt i arealberegning. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2031.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellesareal. Beliggende i Storgård, i Seljord kommune. Ligger i etablert område for

frittliggende eneboliger og tomannsboliger. Tomten er opparbeidet med asfaltert uteområde på fellesarealer foran hovedinngang, boder og carport. Noe bratt asfaltert tilkomst. Utsikt.

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde i Seljord. Eiendommen ligger solrikt til med flott utsikt over områdene rundt. Boligen ligger i gangavstand til sentrum med Telesenteret som er Vest-Telemarks største kjøpesenter med både kjedebutikker og unike lokale butikker. Kommunen har mange flotte turmuligheter å by på, med blant annet Brattefjell og Skorve som to fine topturer. Det finnes flere barnehager, barne- og ungdomsskole og folkehøgskole i umiddelbar nærhet. Seljord har et rikt kulturliv, med mye aktivitet på Dyrskunplassen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og tomannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Heddeli barnehage - 0,9 km

Tussejuv barnehage - 1,2 km

Seljord barne- og ungdomsskule - 1,4 km

Vest-Telemark vgs - avd. Seljord - 1,1 km

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Innslag av fjell i grunn.

Fundamentert med ringmur og plasstøpt plate på mark. Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår, bakre vegg på sokkel mot grunn av plasstøpt betong. Ytterkledning av tømmermannspanel. Gesimskasser av trepanel med spalter på langvegger og gavler. Veggkonstruksjonen har vinkel ved soverom. Utvendig kald bod og carport. Overbygget areal fra hoveddør til bod og carport. Etasjeskiller mellom boenheter av trebjelkelag med lydkrav, brannkrav og statikk fra byggeår. Saltakkkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjonen er trukket ut i gavl som overbygg over terrasser og er uttrukket ved vinkel på langvegg.

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, TG 3 og TG IU (ikke undersøkt).

Forhold som har fått TG2:

Støttemurer

- Selve støttemuren er i ok stand. Toppen av støttemuren er ikke sikret med gjerde og eller rekkverk. Støttemuren er del av uteområdet på fellesarealer. Grunn, uteområde og fundamentering er del av sameiets fellesareal og vedlikeholdsansvar. Fallsikring bør monteres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. Årsak: Manglende fallsikring kan ha sammenheng med opprinnelig utførelse eller senere endringer i uteområdet.

Risiko: Manglende sikring kan medføre fallrisiko fra støttemuren.

Konsekvens: Fall fra støttemur kan medføre personskade. Fremtidig vedlikehold eller oppgraderinger på fellesarealer kan påvirke sameiets kostnader.

Overflate gulv

- Våtrom fra 2013. Små normale bruksmerker. Fall fra bunn av luftet dørterskel til topp sluk er 20 mm. Ingen oppkant ved dørterskel. Det bør gjøres tiltak ved dørterskel utover siliconering som er utført. Liten risiko for at eventuelt lekkasjevann vil kunne renne til tilstøtende rom. Tilstøtende rom er betonggulv med flis.

Årsak: Manglende oppkant ved dørterskel kan ha sammenheng med utførelsen ved oppføring eller senere tilpasninger. Tetting med silikon gir begrenset sikring mot vanntransport ved større vannmengder.

Risiko: Ved eventuell lekkasje eller større vannmengder kan vann renne ut av våtrommet til tilstøtende rom.

Konsekvens: Vann kan trenge inn i tilstøtende rom og gi fuktbelastning på gulv og konstruksjoner, selv om flislagt betonggulv kan redusere skadeomfanget.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

Forhold som har fått TG IU:

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

- Ikke tilstandsvurdert. Takkonstruksjonen berører ikke leiligheten på sokkelplan.

Utvendig fasade og yttertak sitt vedlikeholdsansvar er del av sameiets fellesareal og vedlikeholdsansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for sameiet.

Etasjeskillere

- Ikke tilstandsvurdert. Etasjeskiller berører ikke leiligheten. Etasjeskiller med lyd og brannhimling ligger mot leilighet over.

Verditakst

Kr 2 250 000

Lånetakst

Kr 1 800 000

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré/mellomgang, bod/teknisk rom med WC og opplegg for vaskemaskin, bod, 3 stk soverom, bad/WC, stue/kjøkken åpen løsning med utgang til terrasse.

Ute er det tilhørende bod og carport.

Standard

Praktisk og moderne 4-roms leilighet i horisontal tomannsbolig fra 2013 med terrasse, carport og utvendig bod. Boligen ligger på sokkelplan og har en funksjonell planløsning med gode oppholdsrom og tre soverom. Leiligheten har en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning med gode lysforhold. Fra stuen er det utgang til en trivelig terrasse som har god plass til utemøbler og grill.

Boligen inneholder: Entré/mellomgang, teknisk bod med wc og opplegg for vaskemaskin, bod, 3 stk soverom, bad, stue og kjøkken.

Det medfølger også carport og en utvendig bod.

Innbo og løsøre

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.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox fiber

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom og en plass i carport.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Frende Forsikring, polisenummer 565154

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedovn.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 290 000

Kommunale avgifter

Kr 18 339 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, 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.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Seljord Kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 619 216 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 476 863 for år 2024

Andre utgifter

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

Informasjon om vannavgift

Det er vannmåler i boligen og forbruket i 2025 var på 45.

Tilbud om 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.

Boenheten

Eierbrøk

92/368

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer utgifter til utvendig vedlikehold og forsikring av bygget.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Sameiet

Sameienavn

Boligsameie

Om sameiet

Eiendommen, gnr 43, bnr 213 i Seljord er et sameie mellom eiere av de ideelle andeler. De ideelle andeler knytter seg til eiendomsrett/bruksrett til de bestemte boligseksjoner i bebyggelsen. Sameie er delt opp i 4 parter av eiendommen. Disse kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver enkelt sameier er eier av en bestemt seksjon og får alene grunnbokshjemmel til denne seksjon og herigjennom den fulle og hele disposisjonsrett over seksjonen.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for naboene.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 43, bruksnummer 213, seksjonsnummer 3 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:

4022/43/213/3:

13.02.2026 - Dokumentnr: 173135 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Elektronisk innsendt

20.06.2012 - Dokumentnr: 489982 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 92/368

01.01.2020 - Dokumentnr: 121162 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0828 Gnr:43 Bnr:213 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 590567 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3820 Gnr:43 Bnr:213 Snr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 11.04.2013. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.04.2013.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Det er kommunal vei til eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id:20180004

Navn: Kommuneplanens arealdel

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.12.2021

Kommunedelplaner

Id: 20100002

Navn: Kommunedelplan Seljord sentrum

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 29.06.2017

Delareal: 2031 m2

KPHensynsonenavn: H910_

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal: 2031 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: Bb6

Id: 082819910002

Delareal: 2031 m2

KPHensynsonenavn: H740_N

KPBåndlagt fremtil: 18000101

KPBåndlegging: Båndlegging etter andre lover

Reguleringsplaner

Id: 19980002

Navn: Storgård

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 28.05.1998

Delareal: 230 m2

Formål: Kjørevei

Id: 082819980002

Delareal: 1801 m2

Formål: Boliger

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut iht. vedtekter.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 1750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marie Langseth
Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no
Tlf: 975 54 902

Ansvarlig megler bistås av

Anne Åsne Seljordslia
Eiendomsmeglerfullmektig
anne.asne.seljordslia@aktiv.no
Tlf: 954 04 870

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Midt-Telemark, organisasjonsnummer 987548177
Stasjonsvegen 33, 3800 Bø

Salgsoppgavedato

13.03.2026























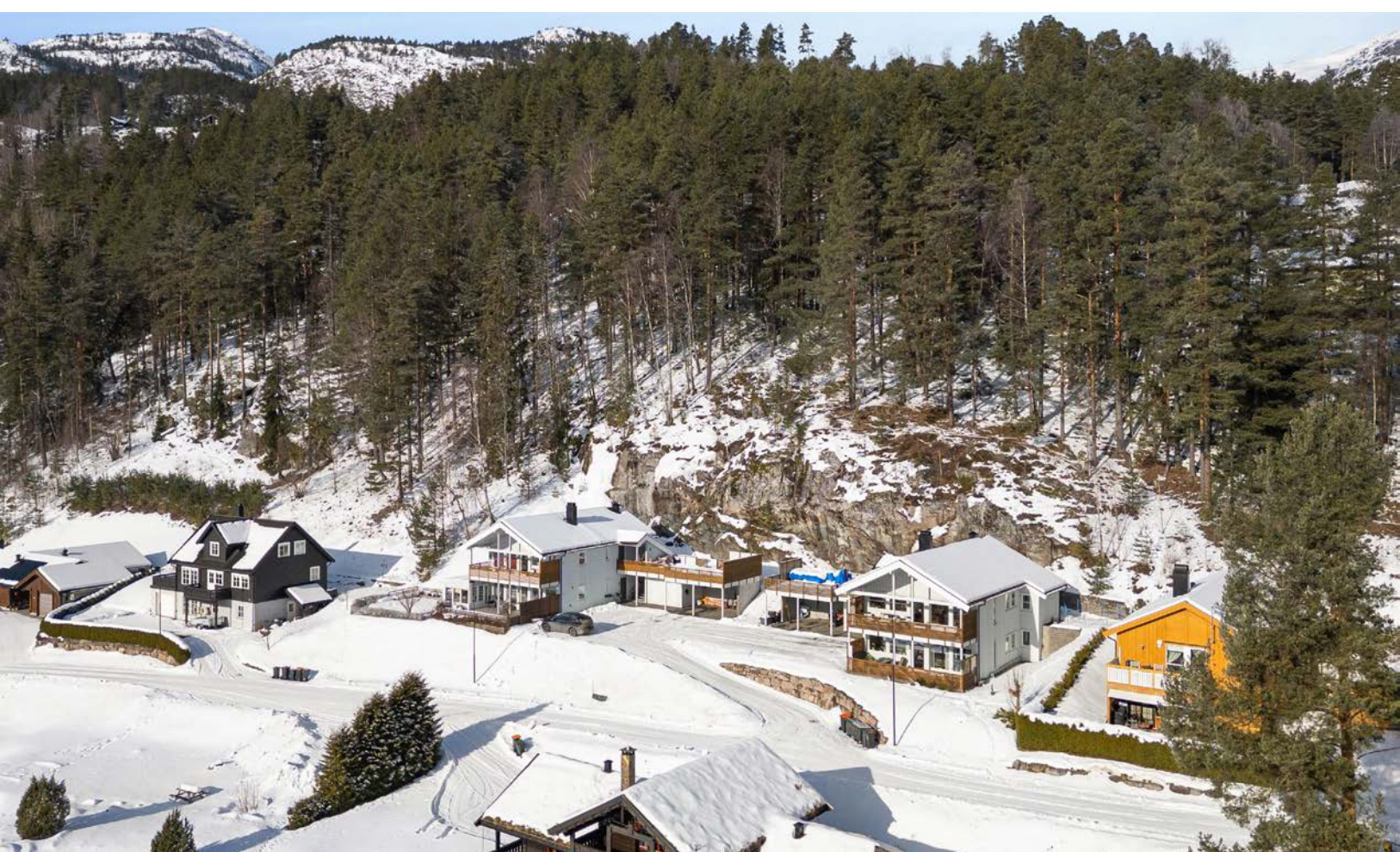










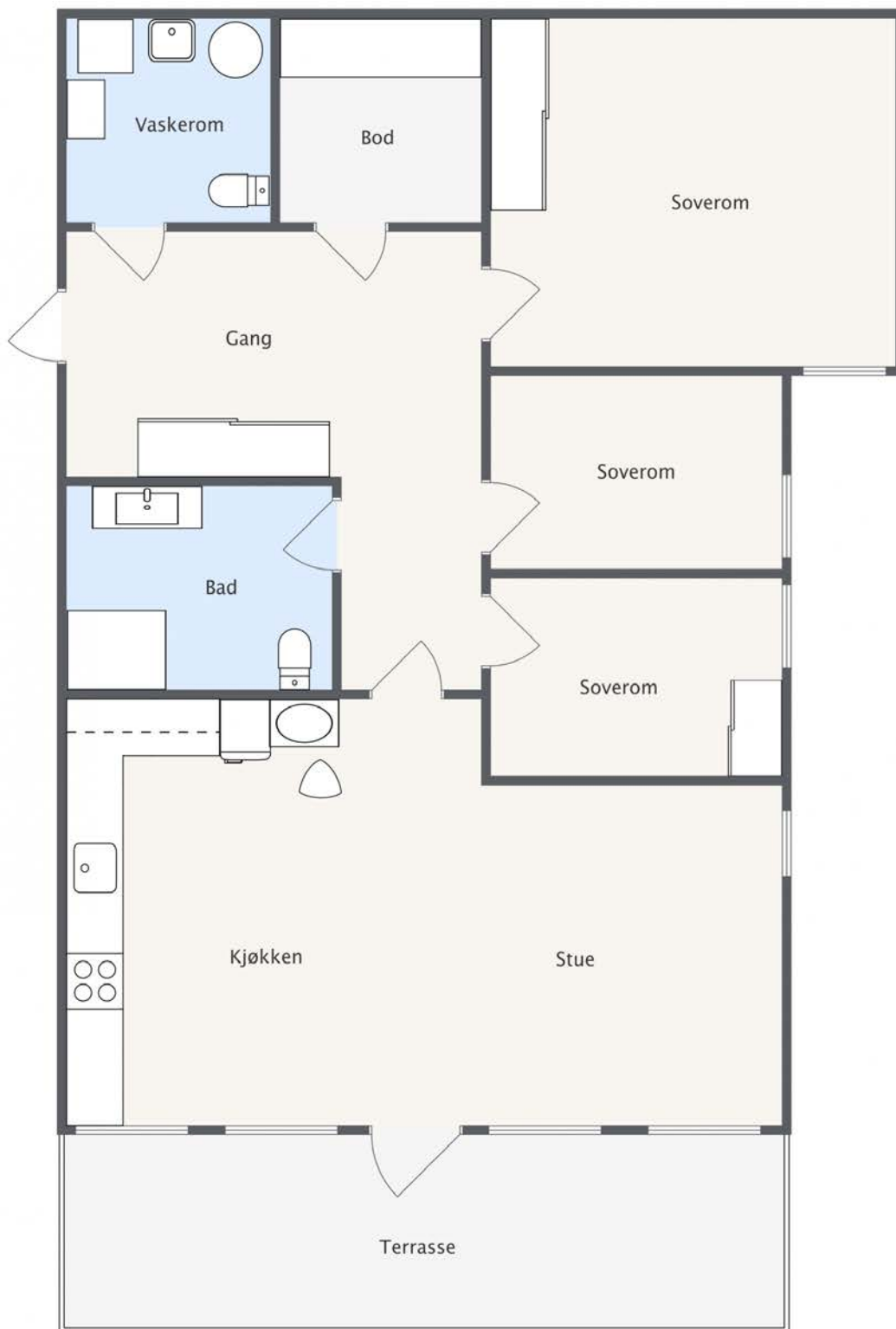








Storgård 12A (1. etasje)



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

Vedlegg

Leilighet i horisontal tomannsbolig
Storgård 12A
3840 Seljord



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
17	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 09.03.2026

Heddalsveien 41

NOTODDEN 3674

90012125

busy-bee@online.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:43, Bnr: 213, Snr 3
Hjemmelshaver:	Ingebjørg Rue
Tomt:	2031,3, fellesareal m²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Frittliggende boliger og terrassehus. Reguleringsplan for Storgård. Boligbebyggelse kpD
Offentl. avg. pr. år:	Kr 18 339,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	2013
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.03.2026
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger. Yttertak, taktro berører ikke leiligheten direkte og er ikke befart.
Oppdragsgiver:	Ingebjørg Rue
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Fellesareal. Beliggende i Storgård, i Seljord kommune. Ligger i etablert område for frittliggende eneboliger og tomannsboliger. Tomten er opparbeidet med asfaltert uteområde på fellesarealer foran hovedinngang, boder og carport. Noe bratt asfaltert tilkomst. Utsikt.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Innslag av fjell i grunn. Fundamentert med ringmur og plasstøpt plate på mark. Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår, bakre vegg på sokkel mot grunn av plasstøpt betong. Ytterkledning av tømmermannspanel. Gesimskasser av trepanel med spalter på langvegger og gavler. Veggkonstruksjonen har vinkel ved soverom. Utvendig kald bod og carport. Overbygget areal fra hoveddør til bod og carport. Etasjeskiller mellom boenheter av trebjelkelag med lydkrav, brannkrav og statikk fra byggeår. Saltakkkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler, teknet med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkkonstruksjonen er trukket ut i gavl som overbygg over terrasser og er uttrukket ved vinkel på langvegg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet i horisontal tomannsbolig. Beliggende på sokkelplan, opprinnelig bygget i 2013. Leiligheten fremstår som bygget. Normalt godt vedlikeholdt og med minimale bruksmerker og slitasjer. Ingen vesentlige endringer siden byggeår. Ingen umiddelbare påkostninger synes nødvendig. Leiligheten kan flyttes rett inn i. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid leiligheten siden 18.11.2016, ref. grunnbok. Del av horisontaldelt tomannsbolig i seksjonert sameie. Det betales inn kr 1 000,- pr mnd til fellesutgifter på fellesareal og utvendige fasader mm. Sameiet har vedtekter som bør leses.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selger/rekvirents opplysninger, opplysninger fra megler og PropCloud.

BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Leilighet: Takhøyder ca 2,37 m.

- Entré/mellomgang har malte plater i tak, malt MDF-panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Dobbel skyvedørgarderobe med speildører. Sentral for seriekoblet brannalarm. Røykvarsler i tak. Entré/mellomgang i vinkel.
- Bod/teknisk rom har malte plater i tak, malt MDF-panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Sokkelflis. Fall fra bunn av dørterskel mot sluk på 22 mm. Sluk i gulv. Vegghengt WC med lekkasjepåviser. 400 V/230 V sikringsskap fra 2013 med automatsikringer. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser og som har umerket stoppekran og vannmåler. 198 L varmtvannsbereder fra 2013 med stive rør og stikkontakt. Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Brannslukningsapparat. Boks med tilgang for filterbytte for balansert ventilasjon. Avtrekksventil i tak.
- Bod har malte plater i tak, malt MDF-panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn. 2 stk doble garderobeskap. Avtrekksventil i tak.
- Soverom 1 har malte plater i tak, malt MDF-plater på vegger, parkett på gulv mot grunn. Tilluftsventil i tak. Stor garderobe med skyvedører. Panelovn.
- Soverom 2 har malte plater i tak, malt MDF-plater på vegger, parkett på gulv mot grunn. Tilluftsventil. Panelovn.
- Soverom 3 har malte plater i tak, malt MDF-plater på vegger, parkett på gulv mot grunn. Tilluftsventil i tak. Panelovn. En dobbel skyvedørgarderobe med speildører.
- Bad/WC har malte plater i tak, våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn i dusjsone. Flis på betonggulv mot grunn med sokkelflis og varmekabel. Sluk i gulv inne i dusjsone. Avtrekksventil i tak. Dusjdører av glass. Vegghengt WC med lekkasjepåviser. Vindu i våtsone. Hvit fabrikkmalte baderomsinnredning med profil på fronter i overskap og underskap. Heldekkende vask med bredde på 120 cm. Speil med lys og kontakt.
- Stue/kjøkken har malte plater i tak, malte MDF-plater på vegger, parkett på gulv mot grunn med varmekabel. Pusset og malt lettklinkerpipe mellom stue og kjøkken. Sotluke. Vedovn med glass som står på glassplate på parkett. Røykvarsler i tak. Avtrekksventil ved kjøkken og tilluftsventil i stue. Terrassedør med glass helt ned. Panelovn.
- Listverk: Malt listverk. Drammen skyggelist i tak. Glatte gerikter. Glatte gulvlist. Noe kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Hvite, fabrikkmalte, lette MDF-dører med flate dørterskler i alle rom. Flate luftet dørterskler i alle rom. Innerdører har små normale bruksmerker. Små justeringer må påberegnes. Generelt: Overflater fra byggeår 2013. Små minimale bruksmerker. Noen flekker og hakk i tak. Noen merker på vegger etter oppheng. Noe mer bruksmerker på parkettgulv i stue. Noe lameller på parkettgulv i stue har svellet etter gulvvask/vanning av blomster. Bom i gulvflis i entré ved hoveddør. Det forutsettes at terrassedør med glass helt ned har sikkerhetsglass.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å beskrive leilighetens tilstand for salg.

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leilighet i horisontal tomannsbolig. Beliggende på sokkelplan, opprinnelig bygget i 2013. Leiligheten fremstår som bygget uten vesentlige endringer.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	3 397 000,-	
- Fradrag:	405 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 992 000,-	2 992 000,-

Tomteverdi: **0,- fellesområde**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 2 250 000,-

Låneverdi: **1 800 000,- (80%)**

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 22 059,-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet på sokkel	96	6	0	20
SUM BYGNING	96	6	0	20
SUM BRA	102			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Leilighet på sokkelplan: Entré/mellomgang, bod/teknisk rom med WC og opplegg for vaskemaskin, bod, 3 stk soverom, bad/WC, stue/kjøkken åpen løsning.

BRA-e:

Utvendig bod. Tilgang fra bakkeplan nær hoveddør og carport. Innvendig er boden kledd med dobbeltfalset panel i tak, dobbeltfalset panel på vegger og betongvegg, plasstøpt betonggulv. Strøm.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt tegninger fra byggeår. Ingen endringer på planløsninger. Leiligheten har utvendig bod som er medtatt som BRA-e. Det er tilhørende carport ved siden av bod på ca 16 m2 som ikke er medtatt i arealberegning. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater. Bod/teknisk rom med wc er ikke bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom, det er tekniske installasjoner på alle vegger, slik som sikringsskap, ventilasjonsanlegg, fordelerskap for rør i rør. Rommet er ikke definert som vaskerom på plantegninger, kun vask.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømrer
- Forskalingsnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

09/03/2026

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Delvis grunnmur i bakre kant av plasstøpt betong. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Innslag av fjell i grunn. Fundamentert med ringmur og plasstøpt plate på mark.

Merknader: Som bygget i 2013. Kun nedfylt bakre del av grunnmur som berører leiligheten. Det er ikke påvist unormale fuktverdier i utforet og isolert vegg mot nedfylt grunn på befaringsdagen. Se fuktmåling i pkt 9.1.3. Grunn og fundamentering er del av sameiets fellesareal og vedlikeholdsansvar.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen krypekjeller.

TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringsløsning fra 2013 på bakre plasstøpte, nedfylte betongvegg. Synlig grunnmursplast. Resterende er plate på mark uten drenering.

Merknader: Dreneringsløsning fra byggeår på bakre plasstøpte vegg under terreng. Ingen unormale fuktverdier er målt i utforet og kledd vegg mot nedfylt terreng på befaringsdagen. Grunn, drenering og fundamentering er del av sameiets fellesareal og vedlikeholdsansvar.

TG 2 1.4 Støttemurer

Liten støttemur av stableblokk for å ta opp nivåforskjell på terreng mellom sokkel og plan 1. Støttemur ut fra langvegg ved soverom.

Merknader: Selve støttemuren er i ok stand. Toppen av støttemuren er ikke sikret med gjerde og eller rekkverk. Støttemuren er del av uteområdet på fellesarealer. Grunn, uteområde og fundamentering er del av sameiets fellesareal og vedlikeholdsansvar. Fallsikring bør monteres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget.

Årsak:

Manglende fallsikring kan ha sammenheng med opprinnelig utførelse eller senere endringer i uteområdet.

Risiko:

Manglende sikring kan medføre fallrisiko fra støttemuren.

Konsekvens:

Fall fra støttemur kan medføre personskade. Fremtidig vedlikehold eller oppgraderinger på fellesarealer kan påvirke sameiets kostnader.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår, bakre vegg på sokkel mot grunn av plasstøpt betong. Ytterkledning av tømmermannspanel. Gesimskasser av trepanel med spalter på langvegger og gavler. Veggkonstruksjonen har vinkel ved soverom. Utvendig kald bod og carport. Overbygget areal fra hoveddør til bod og carport.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Ytterkledningen er noe fuktutsatt der den ligger nærme bakkenivå. Utvendig vedlikehold er del av sameiets fellesareal og vedlikeholdsansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for sameiet.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, ytterdør og terrassedør fra byggeår 2013. Hvite, fabrikkmalte husmorvinduer og fastkarmvinduer. Hvit, fabrikkmalt terrassedør med glass helt ned. Grå fabrikkmalt hoveddør med slett dørblad og fire små glass.

Merknader: Vinduer og dører fra byggeår med små minimale bruksmerker. Noe bruksmerker på hoveddør. Terrassedør og hoveddør bør justeres, henger noe på hengsle og har antydning til subbing. Det forutsettes at terrassedør med glass helt ned har sikkerhetsglass. Utvendig vedlikehold er del av sameiets fellesareal og vedlikeholdsansvar.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist ventilering/lufting.

Visuelt befart fra bakkenivå. Yttertaket berører ikke leiligheten direkte som ligger på sokkelplan. Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler, teknet med dobbeltrikummet ru betongstein. Takkonstruksjonen er trukket ut i gavl som overbygg over terrasser og er uttrukket ved vinkel på langvegg. Dobbel lettklinkerpipe over yttertak, nær mønet med heldekkende pipeledning og bøyler på topp.

Merknader: Ingen snøfangere på yttertak. Ru takstein. Montering av snøfangere bør vurderes. Pipe og yttertak berører ikke leiligheten direkte. Utvendig vedlikehold av fasader er del av sameiets fellesareal og vedlikeholdsansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for sameiet.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takto er ikke befart. Berører ikke leiligheten direkte. Pipe over yttertak er ikke befart annet enn visuelt fra bakkenivå.

Merknader: Ikke tilstandsvurdert. Takkonstruksjonen berører ikke leiligheten på sokkelplan. Utvendig fasade og yttertak sitt vedlikeholdsansvar er del av sameiets fellesareal og vedlikeholdsansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for sameiet.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag, heldekkende pipeledning med bøyler på topp. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur/ringmur.

Merknader: Takrenner, yttertak og fasader er del av sameiets fellesareal og vedlikeholdsansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for sameiet.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen innvendig loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse på 20 m2 med tilgang fra terrassedør mellom stue og kjøkken, og fra bakkenivå via port i rekkverk. Overbygget areal fra overliggende terrasse. Himling i terrasse av dobbeltfaset trepanel. Terrasse ligger ned mot grunn, fundamentert på stedlig grunn. Terrassegulv av impregnert beiset trebord. Rekkverk av tre med rekkverkshøyde 92 cm. Liggende trespiler med avstand på 50 mm. En levegg av tett trepanel, og en levegg av liggende trespiler.

Merknader: Normalt vedlikeholdt. Normale bruksmerker. Videre vanlig vedlikehold av beiset overflater må generelt påberegnes. Liggende trespiler har større avstand enn 25 mm og kan klatres i, men terrasse ligger ned på bakkenivå. Fallrisiko fra topp av rekkverk er minimal.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Dobbel lettklinkerpipe fra byggeår med luftekanal til vedovn, fundamentert i plate på mark. Pipe er plassert mellom stue og kjøkken. Pusset og malt lettklinkerpipe. Sotluke i pipe bak ovn. Vedovn med glass som står på glassplate på parkett. Dobbel lettklinkerpipe over yttertak med heldekkende pipeledning og bøyler på topp. Feietrinn.

Merknader: I perioder så må terrassedør åpnes ved oppfyring av vedovn til pipe har blitt varm og trekker skikkelig. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Pipe er del av sameiets fellesareal og vedlikeholdsansvar.

8. Etasjeskillere

TG iu 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller mellom boenheter av trebjelkelag med lydkrav, brannkrav og statikk fra byggeår. Plate på mark i leiligheten.

Merknader: Ikke tilstandsvurdert. Etasjeskiller berører ikke leiligheten. Etasjeskiller med lyd og brannhimling ligger mot leilighet over.

9. Rom under terreng

9.1 Delvis bod/teknisk, bod og sov 1

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Delvis bod/teknisk, bod og sov 1 - Veggenes og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Kun delvis rom under terreng. Plastøpt grunnmur i bakre kant. Rommene er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg. Ingen tegn til skader på befaringsdagen.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger
 Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Delvis bod/teknisk, bod og sov 1 - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Kun delvis rom under terreng. Plaststøpt grunnmur i bakre kant. Rommene er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg. Ingen tegn til skader på befaringsdagen.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.
 Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er boret hull i utforet og kledd vegg under terreng i soverom 1. Det er ikke registrert fuktverdier over 12 % inne i veggen på befaringsdagen.

Merknader: Kun delvis rom under terreng. Plaststøpt grunnmur i bakre kant. Rommene er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg. Ingen tegn til skader på befaringsdagen.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Bad/WC - Overflate vegger og himling. Malte plater i tak, våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn i dusjsone. Avtrekksventil til balansert ventilasjonsanlegg i tak. Dusjarmatur på vegg mot kjøkken. Dusjdører av glass. Vegghengt WC med lekkasjepåviser. Vindu i våtsone. Hvit fabrikk malt baderomsinnredning med profil på fronter i overskap og underskap. Heldekkende vask med bredde på 120 cm. Speil med lys og kontakt.

Merknader: Våtrom fra 2013. Små normale bruksmerker. Vindu med treforinger i våtsone, men beskyttet av dusjdører. Noe misfarging av fuger i dusjsone. Vanlig vedlikehold må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inispisert.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

10.1.2 - Bad/WC - Overflate gulv. Flis på betonggulv mot grunn med sokkelflis og varmekabel. Sluk i gulv inne i dusjsone.

Merknader: Våtrom fra 2013. Små normale bruksmerker. Fall fra bunn av luftet dørterskel til topp sluk er 20 mm. Ingen oppkant ved dørterskel. Det bør gjøres tiltak ved dørterskel utover silikonering som er utført. Liten risiko for at eventuelt lekkasjevann vil kunne renne til tilstøtende rom. Tilstøtende rom er betonggulv med flis.

Årsak:

Manglende oppkant ved dørterskel kan ha sammenheng med utførelsen ved oppføring eller senere tilpasninger. Tetting med silikon gir begrenset sikring mot vanntransport ved større vannmengder.

Risiko:

Ved eventuell lekkasje eller større vannmengder kan vann renne ut av våtrommet til tilstøtende rom.

Konsekvens:

Vann kan trenge inn i tilstøtende rom og gi fuktbelastning på gulv og konstruksjoner, selv om flislagt betonggulv kan redusere skadeomfanget.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2013

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn i dusjnisje. Smøremembran på betonggulv mot grunn. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom. Dusj ligger delvis mot yttervegg og delvis mot kjøkkeninnredning. Vanninstallasjoner er sikret med rør-i-rør-system.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2013. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Det bør utføres tiltak ved dørterskel utover silikonfuge som er utført.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2013

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning og vanninstallasjon fra 2013. Kjøkkeninnredning med liten vinkel i åpen løsning mot stue. Hvite, fabrikkmalte fronter på overskap og underskap med profil. Takhøye overskap i vinkel. Grå laminert benkeplate med nedfelt kum. Avtrekksvifte Av rustfritt stål av glass til yttervegg. Komfyrvakt. Integrert stekeovn og koketopp. Resterende vanlige hvitevarer. Sprutplate av glass bak komfyr.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2013 med små normale bruksmerker. Noe fuktutsatt vinduskarm bak kum.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2013
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er WC med innebygget systerne.
 Det er spalte på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Visuelt befart. Sanitær og vanninstallasjoner på bad/WC, kjøkken og bod/teknisk rom fra byggeår 2013. Vegghengt WC i bod/teknisk rom, og vegghengt WC på bad med lekkasjepåvisere. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser, plassert i bod/teknisk rom som har sluk i gulv. Umerket stoppekran inne i vannfordelerskap. 198 L varmtvannsbereder plassert i bod/teknisk rom. Opplegg for vaskemaskin med utslagsvask i bod/teknisk rom. Frostsikker utekran. Offentlig VA.

Merknader: Bunnledninger kan ikke inspiseres. Stoppekran i vannfordelerskap er ikke merket. Ikke registrert stakeluke i leilighet.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2013
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

198 L varmtvannsbereder fra 2013 med stive rør og stikkontakt, plassert i bod/teknisk rom. Lekkasjesikret ved at den står på fliset betonggulv med sluk

Merknader: Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen varmesentraler.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
 Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2013
 Det var sist inspisert ca. 2025
 Det var rengjort ca. 2025
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg fra 2013. Ventilasjonsanlegg for filterbyte er plassert i bod/teknisk rom. Avtrekksventiler i bod/teknisk rom. Bod, bad/WC og kjøkken. Tilluftsventiler i stue og soverom. Det er foretatt filterbyte 1 gang årlig og ventilasjonsanlegget har renset kanaler i 2025 av Midt-Telemark ventilasjonsrens. Avtrekksvifte til yttervegg på kjøkken.

Merknader: Det anbefales å bytte filter to ganger årlig. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen eget toalettrom. Vegghengt WC på bad og bod/teknisk rom.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen garasje eller uthus. Utvendig bod og carport.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2013

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

400 V/230 V skjult elektrisk anlegg fra byggeår 2013. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod/teknisk rom. Ingen endringer siden byggeår. Seriekoblet røkvarslere.

Merknader: ngen opplysninger om siste tilsyn. Ved kjøp av brukt leilighet, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2. Manglende dokumentasjon og tilsyn vurderes å ha sammenheng med bygningens alder og tidligere eierforhold. Uten dokumentasjon og kontroll kan det elektriske anlegget ha skjulte feil eller mangler som øker risikoen for elektrisk støt, kortslutning eller brann. Endret bruk av boligen, for eksempel flere elektriske apparater eller høyere belastning, kan forverre risikoen. Feil eller mangler i det elektriske anlegget kan føre til personskade, brann eller skade på elektrisk utstyr.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revirent. Ferdigattest er registrert 11.04.2013.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaring av leiligheten, og at selgers egenerklæring gjennomgås dersom den foreligger. Seksjonert sameie med vedtekter som potensielle kjøpere bør sette seg inn i.

NS 3600:2018 – “Tilstandsanalyse ved omsetning av bolig” – angir i pkt. 13.1 at:

For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 eller TG 3, skal det gjøres en vurdering av nødvendige tiltak basert på sannsynlig årsak. Tiltakene kan inkludere:

- Fysiske tiltak på byggverket
- Anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser
- Risikovurdering, spesielt for forhold som kan innebære fare for liv og helse

Denne rapporten beskriver bygningen og bygningsdeler slik de fremstår på befaringsdagen, uten destruktive inngrep i bygningskroppen. Unntak gjelder hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, dersom dette er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.

Rapporten skal brukes aktivt under befaringen og må leses i sin helhet. Den er ikke en fasit, men et verktøy som støtter kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3 7. Spesiell oppmerksomhet bør vies feltene med merknader, da disse beskriver feil og avvik som ble registrert på befaringsdagen, samt tilhørende risiko og konsekvenser. Merknadene bør vurderes som en del av en helhetlig risiko- og konsekvensvurdering, da det kan forekomme flere konsekvenser enn det som direkte fremkommer i teksten.

For bygningsdeler med TG 3 skal det anslås en ca. sjablongmessig kostnad for utbedring. Dette kravet gjelder ikke TG 2, selv om også TG 2 ofte vil medføre kostnader, avhengig av innholdet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.4	Støttemurer
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.4. Anbefalte tiltak: Det kan vurderes å etablere gjerde eller rekkverk som fallsikring på toppen av støttemuren. Eventuelle tiltak bør vurderes av fagkyndig person og avklares gjennom sameiet, da uteområde, grunn og fundamentering inngår i felles vedlikeholdsansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for sameiet.
10.1.2	Bad/WC Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2. Anbefalte tiltak: Det kan vurderes å etablere bedre sikring ved dørterskel enn kun silikon, eksempelvis oppkant eller annen vannhindrende løsning. Tiltak bør vurderes av fagkyndig person med relevant kompetanse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ingebjørg Rue

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2016
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Storgård 12A

3840 Seljord

4022-43/213/0/3



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Midt-Telemark ventilasjonsrens - Meland

Beskrivelse av arbeidet: Rens av kanaler til ventilasjonsanlegg.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Filterbyte på ventilasjonsanlegg blir gjort av eier en gang i året/hvert år

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp levegg på kortenden av terrassen.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

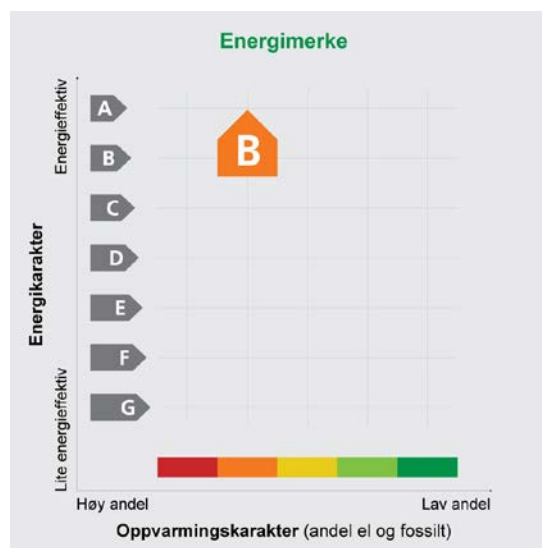
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Storgård 12 A
Postnr	3840
Sted	SELJORD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	43
Bnr.	213
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	300268727
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2016-666503
Dato	18.05.2016

Eier	Mona Mundal
Innmeldt av	Mona Mundal



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

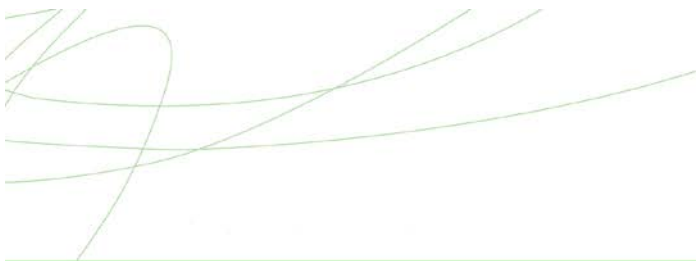
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

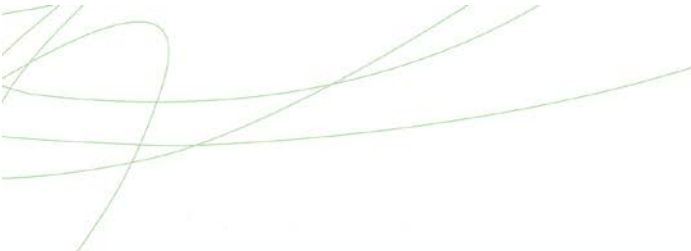
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Installere luft/luft-varmepumpe

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

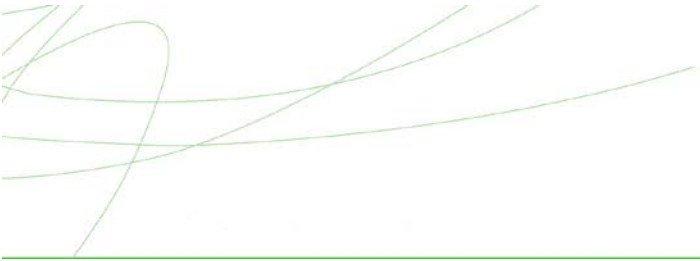
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontaldelt
Byggeår:	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Storgård 12 A
Postnr/Sted: 3840 SELJORD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 18.05.2016 09:36:30
Energimerkenummer: A2016-666503
Ansvarlig for energiattesten: Mona Mundal
Energimerking er utført av: Mona Mundal

Gnr: 43
Bnr: 213
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr: 300268727

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 43, Bruksnr 213, Seksjonsnr 3	Kommune:	4022 Seljord
Adresse:		Grunnkrets:	102 Seljord sentrum-nord for riksveg
Veiadresse:	Storgård 12 A, gatenr 1065	Valgkrets:	1 Seljord
(fra bruksenhet)	3840 Seljord	Kirkesogn:	5141604 Seljord
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	3111 Seljord

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	20.06.2012	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	92/368
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 031,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4022/43/213	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	4022/43/213/0/1	0,0
			Mottaker	4022/43/213/0/2	0,0
			Mottaker	4022/43/213/0/3	0,0
			Mottaker	4022/43/213/0/4	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4022/43/213	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4022/43/213/0/1	0,0
			Mottaker	4022/43/213/0/2	0,0
			Mottaker	4022/43/213/0/3	0,0
			Mottaker	4022/43/213/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	12.06.2012	Etablert/Endret	4022/43/213	0,0
	Matrikkelført:	12.06.2012	Etablert/Endret	4022/43/213/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4022/43/213/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4022/43/213/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4022/43/213/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, horisontaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storgård 12 A	Bolig	122,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	189,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	244,0	Igangset.till.:	09.11.2011
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	11.04.2013
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	244,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300268727			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		149,0		149,0				
H02	1		95,0		95,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

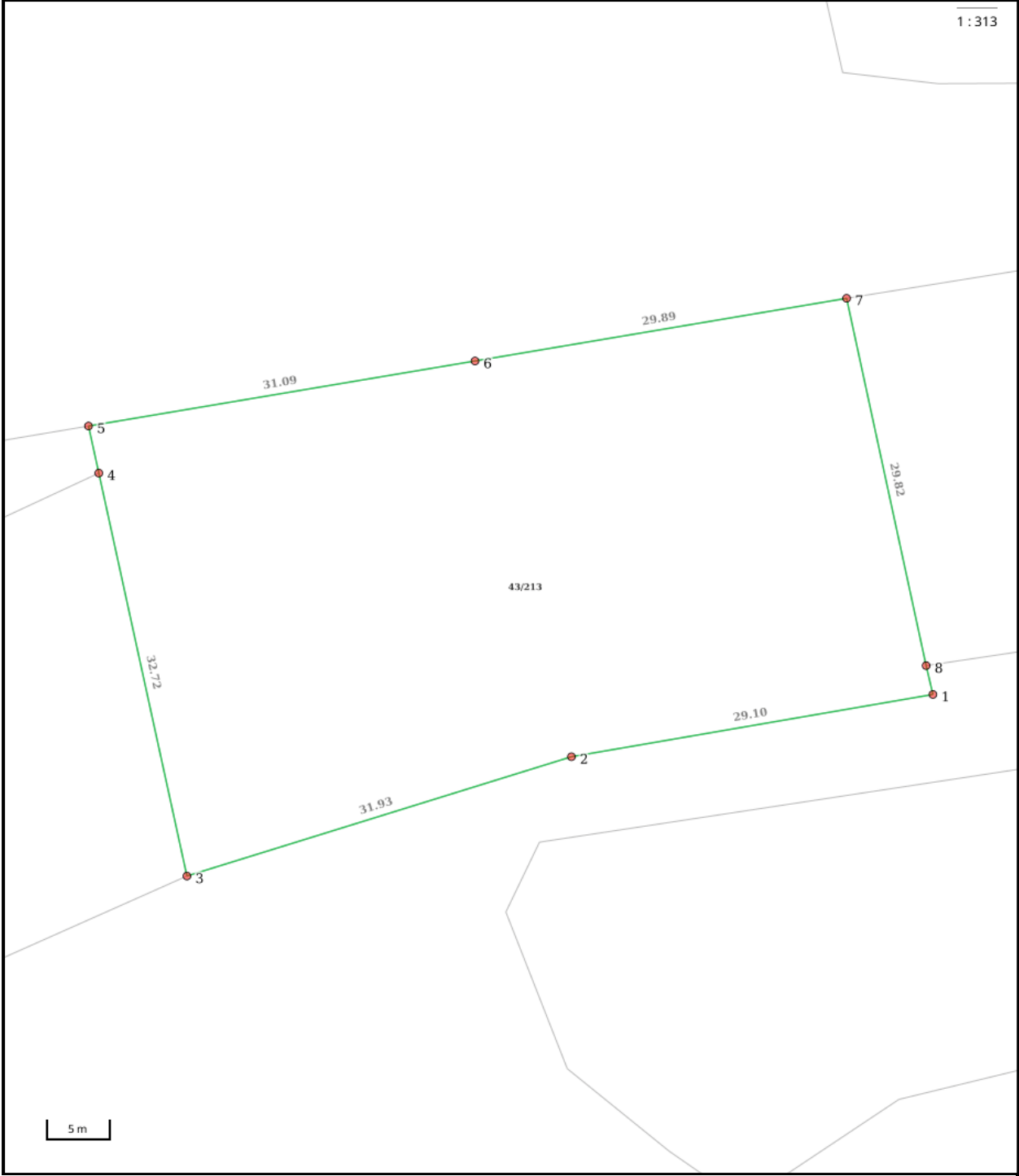
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 2 031,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 593 873,49	477 968,29	29,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 593 865,98	477 940,18	31,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 593 853,81	477 910,66	32,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 593 885,02	477 900,82	3,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 593 888,66	477 899,66	31,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 593 896,57	477 929,73	29,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 593 904,18	477 958,64	29,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 593 875,72	477 967,55	2,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kommune: 4022 Seljord

Eiendom: 4022/43/213/0/3

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

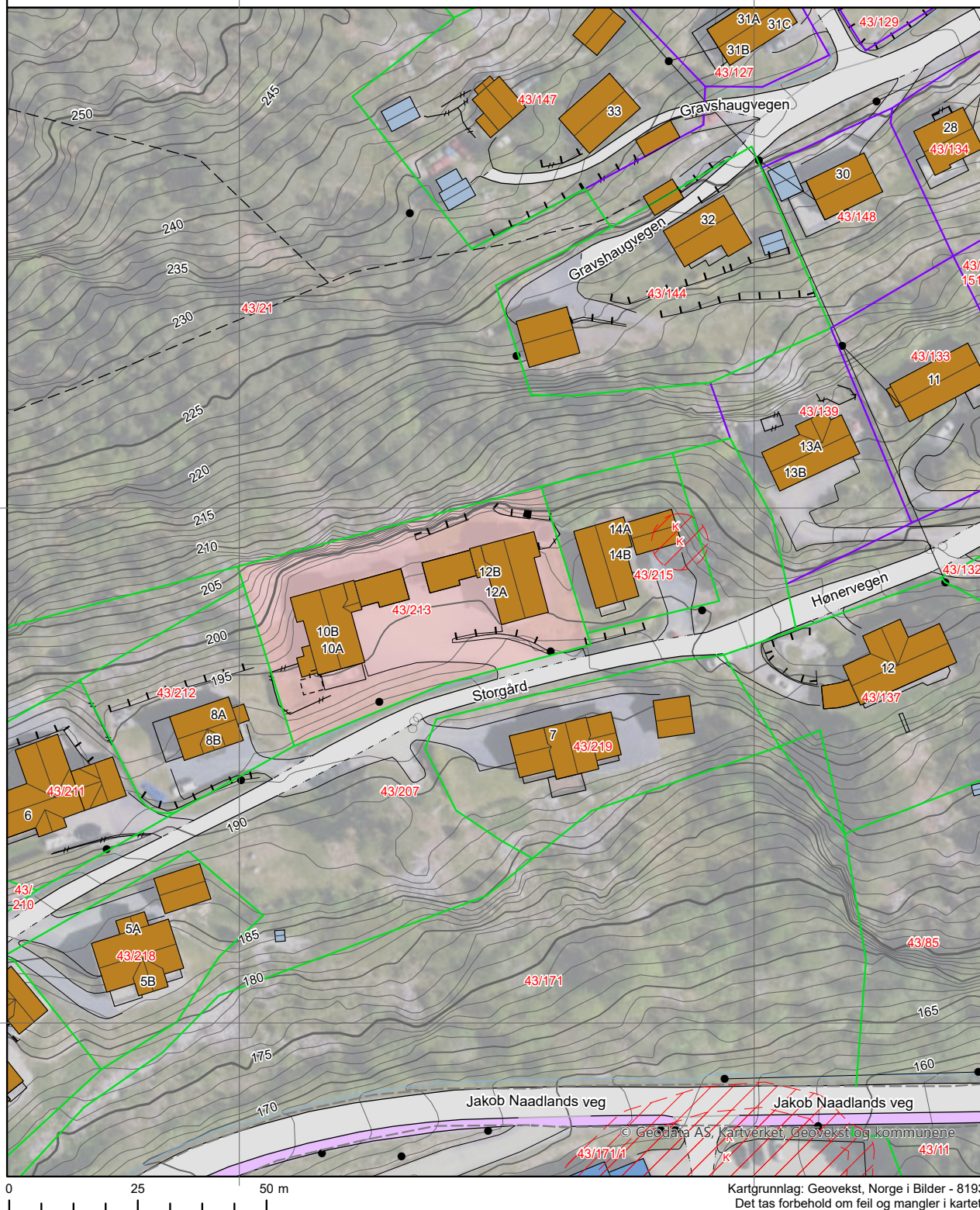
..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 11.2.2026



Kommune: 4022 Seljord

Eiendom: 4022/43/213/0/3

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 11.2.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Seljord kommune

Adresse: Brøløsvegen 13A, 3840 Seljord

Telefon: 35 06 51 00

Utskriftsdato: 11.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Seljord kommune

Kommunenr.	4022	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	213	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Storgård 12A, 3840 SELJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	7 605,90 kr
Feiing	475,99 kr
Renovasjon	2 326,02 kr
Vann	7 930,19 kr
Sum	18 338,10 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt Vassforbruk	25%	22.5 m3	42.04	1/1	0 %	945,85 kr	0,00 kr
Utskrive A Konto Vatn	25%	-26.6 m3	42.04	1/1	0 %	-1 118,20 kr	0,00 kr
Målt vassforbruk	15%	22.5 m3	38.67	1/1	0 %	870,18 kr	0,00 kr
Utskrive A konto vatn	15%	-26.6 m3	38.67	1/1	0 %	-1 028,74 kr	0,00 kr
A konto vatn	15%	45 m3	31.46	1/1	0 %	1 415,88 kr	0,00 kr
Leige av vassmålar (32 mm)	15%	1 stk	175.31	1/1	0 %	175,31 kr	0,00 kr
Fastbeløp vatn	15%	1 stk	4686.25	1/1	0 %	4 686,25 kr	0,00 kr
Målt Kloakk	25%	22.5 m3	51.65	1/1	0 %	1 162,13 kr	0,00 kr
Utskrive A Konto Kloakk	25%	-26.6 m3	51.65	1/1	0 %	-1 373,89 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt kloakk	15%	22.5 m3	47.52	1/1	0 %	1 069,15 kr	0,00 kr
Utskrive A konto kloakk	15%	-26.6 m3	47.52	1/1	0 %	-1 263,98 kr	0,00 kr
A konto kloakk	15%	45 m3	47.29	1/1	0 %	2 127,96 kr	0,00 kr
Fastbeløp kloakk	15%	1 stk	5376.25	1/1	0 %	5 376,25 kr	0,00 kr
Renovasjon Miniab	25%	1 stk	2431.25	1/1	0 %	2 431,25 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	424.00	1/1	0 %	424,00 kr	0,00 kr
					Sum	15 899,40 kr	0,00 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Seljord kommune

Adresse: Brøløsvegen 13A, 3840 Seljord

Telefon: 35 06 51 00

Utskriftsdato: 11.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Seljord kommune

Kommunenr.	4022	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	213	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Storgård 12A, 3840 SELJORD								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20180004
Navn	Kommuneplanens Arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4022/dokumenter/426/F%3c3%bb8resegner%20og%20retningslinjer-20-05-22.pdf

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20100002
Navn	Kommunedelplan Seljord sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	29.06.2017		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4022/dokumenter/300/Kommunedelplan-f%c3%b8resegner-gjeldande.pdf		
Delarealer	Delareal	2 031 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	2 031 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	Bb6	
Id	082819910002		
Navn			
Plantype			
Status			
Ikrafttredelse			
Delarealer	Delareal	2 031 m ²	
	KPHensynsonenavn	H740_N	
	KPBåndlagt fremtil	18000101	
	KPBåndlegging	Båndlegging etter andre lover	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19980002		
Navn	Storgård		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	28.05.1998		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4022/dokumenter/182/082819980002_STORG%c3%85RD.pdf		
Delarealer	Delareal	230 m ²	
	Formål	Kjørevei	

Id	082819980002		
Navn			
Plantype			
Status			
Ikrafttredelse			
Delarealer	Delareal	1 801 m ²	
	Formål	Boliger	



Seljord kommune

Adresse: Brøløsvegen 13A, 3840 Seljord

Telefon: 35 06 51 00

Utskriftsdato: 11.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Seljord kommune

Kommunenr.	4022	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	213	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Storgård 12A, 3840 SELJORD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
20037125	209	02.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	45

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Seljord kommune
REGULERINGSPLAN FOR STORGÅRD.

REGULERINGSFØRESEGNER.

Jfr. Plan- og bygningslova § 25 pkt. 1 - 8 og § 26.

Godkjent i Planutvalet 28.08.97, sak 30/97.

Vedteke i kommunestyret 28.05.98, sak 47/98

§ 1.

Det regulerer området er på planen dat. 29.05.97 visa med reg.grense.

§ 2.

I områda skal det vera frittliggjande bustader med tilhøyrande garasje/ uthus. I østre del av planområdet, på øvre side av Jakob Naadlandsveg (tomt nr. 12), skal det vera terrassehus.

§ 3.

Tillatt bebyggd areal medrekna overdekt terrasse og garasje skal ikkje overstige 25% av tomta. For bustader i 1 etasje skal gesimshøgda ikkje vera meir enn 4,0 meter og for hus i 2 etasjar 6,5 meter. For bustader med underetasje skal gesimshøgda ikkje vera over 6,5 meter. For tomt nr. 12 skal tillatt bebyggd areal ikkje overstige 40% av tomta.

§ 4.

Garasje kan oppførast i bare ei høgd og med grunnflate ikkje over 50 m². Plassering av uthus/garasje skal vera visa på sit.planen , sjølv om ikkje denne skal byggast samstundes med bustadhuset. Det skal vera plass for 2 garasjeplassar og oppstillingsplass for 2 bilar på tomta.

§ 5.

Der byggjegrrensa ikkje er vist på plankartet, er den mot veg og fellesavkøyrslø 5 meter.
Garasje/uthus kan byggjast 3 meter frå veg og felles avkøyrslø når innkøyringa ligg parallelt med vegen.

§ 6.

I områda mellom frisktlinene og avgrensinga av vegføremålet skal det vera fri sikt i ei høgde av 0,5 meter over planum for vegane.

§ 7.

Bygningar skal ha god form og materialhandsaming. Bygningar i same gruppe skal innbyrdes ha harmonisk utsjånad. Utvalet kan krevja at bygningar i same gruppe eller langs same vegside skal ha lik takvinkel.

Utvendige fargar skal godkjennast av utvalet. Det gjeld og fargar på tak.

§ 8.

Nye bygningar skal ha røsta tak med takvinkel mellom 22 grader og 45 grader. Møneretning skal vera i lengderetninga av huset.

§ 9.

Utsjånad, høgde og farge på gjerde skal godkjennast av Teknisk Utval. Max. høgde på gjerde skal vera 80 cm.

§ 10.

Ledningar for framføring av straum og telefon skal leggst som jordkabel fram til kvart enkelt hus.

§ 11.

Ved utbygging skal det leggjast fram plan for utnytting av heile eigedomen/tomta i framtida, sjølv om ikkje alt skal byggjast samstundes.

§ 12.

Vegen mellom Storgårdfeltet og Gravshaugane skal vera stengd med bom, med moglegheit for gjennomkøyring for renovasjon/brøytebilar og andre i kommunal teneste.

§ 13.

I tillegg til reg.planen skal det utarbeidast ein plan som tek for seg kulturlandskapet og utomhusareala i planområdet. Planen skal utarbeidast av sakkyndige.

§14.

Dersom særlege grunnar talar for det, kan Teknisk Utval gjeva dispensasjon frå desse reg.føresegnene innafor ramma av PBL og byggeforskriftene.



Kommuneplanens arealdel, Seljord

Føresegner og retningslinjer

PlanID 082820180004

Innhald

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 følgjande 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-løysingar	5
§1.3.2 Samordning og krav til dokumentasjon	5
§1.3.3 Overvatn	5
§1.4 Rekkefølgjekrav (pbl § 11-9 nr. 4)	6
§1.4.1 Generelle rekkefølgjekrav	6
§1.4.2 Rekkefølgjekrav til enkeltområde	6
§1.5 Byggjegranser (pbl § 11-9 nr. 5)	6
§1.5.1 Byggjegrænse langs vassdrag	6
§1.5.2 Byggjegrænse mot dyrka mark	6
§1.5.3 Byggjegrænse 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 føresegnar 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 drikkevatn (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	<i>Retningslinjer til soner med særskilt omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)</i>	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: Bebyggd areal, 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

- a) 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.
- b) Følgjande er unntatt frå plankravet:
 - Tiltak etter Pbl. § 20-1 bokstav b-j.
 - I byggjeområde 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, lovelge etablerte hytter i byggeområdet for fritidsbustad innanfor grensa på 150 m² BRA.
 - I byggjeområde for andre føremål enn bustad og fritidsbustad kan tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a på inntil 500 m² 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 følgende krav:

- a) Tilfredsstillende løsninger for vatn og avløp, inkludert brannsløkking.
- b) Tilfredsstillende tilkomst/avkøyring
- c) Området skal ikke være utsett for flaum eller skred, og tiltaket skal tilpassast gjeldende krav til tryggleik og sikkerheitsklasse.
- d) Tiltaket skal ikke ha ei dominerande plassering eller utforming i høve til landskap og tilgrensande bygg
- e) Tiltaket skal ikke være utsett for støy eller anna forureining
- f) Tiltaket skal ikke 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)

- a) Gjeldende 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)
- b) Kommuneplanens generelle føresegnar (§§ 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 gjeldende 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, ljossetting, 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 koplast 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 drikkevassskjelde. 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 prinsippløysingar 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 samfunnsstenester 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 vegetasjonssoner 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 Byggjeregrenser (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 områder langs vatn og vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinteresser, 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

- a) Byggjegrænse mot kommunal veg skal vere 12,5 meter frå senterlinje.
- b) Byggjegrænse på andre køyrevegar er på 4 meter frå køyrebane kant 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

- a) Uteopphaldsareal skal sikrast i reguleringsplanar.
- b) 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.
- c) Det er høve til å kombinere private område og fellesareal for fleire bygg for å oppfylle krav til MUA.
- d) Terrassar, balkongar og altanar må ha ei minimum djupne på 2 meter og lengde på 3 meter for å reknast som MUA.
- e) Uteopphaldsarealet skal liggje maksimalt 150 meter frå bustader, helst på eiga tomt.
- f) Uteopphaldsarealet skal vere på minst 16 m² pr. bueining

Retningsline: I oppstartsmøtet skal det avklarast kva område som skal inngå i berekningsgrunnlaget for MUA. Minst 6 m² 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

- a) I samband med bygging av 5 eller fleire bueiningar, skal alle bueiningane ha tilgang til felles leikeplass maksimalt 300 meter frå bustadene.
- b) Felles leikeareal skal ha trafiksikker tilkomst.
- c) Felles leikeareal skal vere på minst 50 m², og kan reknast med som MUA jf. § 1.6.1 f)
- d) 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.
- e) Ved fortetting av byggjeområde 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

- a) Prinsippa om universell tilgang skal leggjast 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

- a) Minimumskrav til parkeringsplass for bil:
 - Einebustad: 3 parkeringsplassar
 - Tomannsbustad/rekkehus: 2 parkeringsplassar pr. bueining
 - Leilegheit over 70 m²: 1,5 parkeringsplassar



- Leilegheit under 70 m²: 1 parkeringsplass
- b) For einbustader med sekundærleilegheit er det krav om 1 ekstra parkeringsplass for bil.
- c) Minimumskrav for parkeringsplass for sykkel:
 - Tomannsbustad/rekkehus: 2 plassar pr. bueining
 - Leilegheit/hybel: 1 plass pr. bueining.

§1.7.2 Fritidsbustad

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

§1.7.3 Næring og tenesteyting

- a) Minimumskrav for parkeringsplass for bil:
 - Lager: 0,5 plassar pr. 100 m² BRA
 - Forretning: 2,5 plassar pr. 100 m² BRA
 - Kontor: 1,5 plassar pr. 100 m² BRA
- b) Minimumskrav for sykkelparkering:
 - Forretning: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA
 - Kontor: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA
- c) 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)

- a) 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

- a) Skilt, reklame og liknande skal ikkje vere til hinder for ferdsel eller til fare for omgjevnadene. Flyttbare innretingar skal minimerast og ikkje vere til hinder for mjuke trafikantar.
- b) 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 m² 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

- a) Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal bygningar og anlegg utformast i samspel med karakteren til omgjevnadene, naturgitte forhold, kulturlandskapet og byggeskikken på staden. Bygningar skal underordne seg det topografiske særpreget i området
- b) 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 reguleringssaker 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 leggst 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 råkar 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 m². Maksimum byggjehøgde er 8,5 meter.
- b) I bustadområde kan bustader oppførast som einebustad, tomannsbustad kjedehus eller rekkehus med maksimum % BYA = 30% og maks mønehøgde på 10 meter frå overkant golv. Frittliggande einebustad skal ha maks BYA på 300 m².
- 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 tilfredsstiller 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 m², med mønehøgde på opptil 4,5 m.
- f) Omsyn som skal sikrast i ein reguleringsplanprosess:



Føremål	Særlege omsyn
B_F1 Prestegardslia	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. Følgjande tema skal utgreiast særskilt: • Verknad for kulturminna knytt til Seljord kyrkje. Utbygginga skal ikkje ha dominerande verknad for prestegarden og kyrkja som kulturminne. • Skred • Overvatn • Naturmangfald • 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. Bustadane skal utformast med omsyn til Seljord kyrkje. • 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. • Vegetasjonen innanfor byggeområdet skal i størst mogleg grad bevarast. • 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.

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 tomta kan ha $BRA=150\text{ m}^2$. Uthus/bod skal reknast i samla bruksareal, men ikkje vere større enn $BRA=40\text{ m}^2$
- 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 lokalisert i sentrumsområdet.
- Bygningane skal ha opne fasadar og publikumsretta funksjonar i første etasje.
- Utnyttingsgrad skal ikkje overstige %BYA = 50%. Maksimal byggjehøgde 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 ² . 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 buffersone 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 egne 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, turvegar og område for lek, 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)

- a) Jordlova §§ 9 og 12 gjeld innanfor LNFR-føremålet.
- b) Innanfor LNFR-område er det ikkje høve til å dele frå tomter eller føre opp bygningar som ikkje er knytt til stadbunden næring.
- c) Eksisterande bygningar i LNFR-område som ikkje inngår i reguleringsplan kan endrast og reparerast, men talet på bueiningar skal ikkje endrast.
- d) Bygningar skal ikkje vera i konflikt med etablerte rekreasjonsområde, turvegar og liknande.
- e) 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 spreitt bygging kan tillatast (LS, LSB, LSF) skal det ved søknad om frådeling/bygging dokumenterast at tiltaket:
 - Kan få tilfredsstillande vass- og avløpsløyising
 - Kan få tilfredsstillande tilkomst/avkøyring. Fritidsbustader som ikkje har tilfredsstillande vegtilkomst må vise til tilfredsstillande parkeringsløyisingar.
 - 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 byggehøgder 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 ferdselsårer.
 - Ikkje fører til nedbygging av myr.

Retningsliner:

Det bør ikkje opnast for ei sterkare utbygging enn at områdets 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 føremålsgrensene 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	Sundsarm	10
LSF 11	Stodi	0
LSF 12	Dalsvatnet	5
LSF F13	Lien	3

- b) Dersom det skal byggast 3 eller fleire fritidsbustader innafør 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 tomta kan ha BRA=150 m². 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 m², med maksimal mønehøgde på 4,5 meter.
- e) Taket skal tekkast med ein matt, ikkje-reflekterande 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)

- a) 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).
- b) 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)

- a) Omsynssona viser fareområde for 200-årsflaum med klimapåslag. Aktsemdsområde er vist i temakart for flaum og skred.
- b) 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)

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

§3.1.4 Sikringssone drikkevatn (H110)

- a) 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 dyrelivsfreding, Hjartdal, Seljord, Tinn og Vinje kommunar, Telemark (FOR-2000-12-15-1492).

Humleneset naturreservat (H720_2) er verna i Forskrift om vern for Humleneset 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 kulturminneforvalting 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)

- a) For område innanfor gjennomføringssona 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 verksemdar 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 leggjast til grunn.
- c) Innanfor omsynssona på Leitingmyra (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 verksemdar 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 byggjeskikken 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 leggjast til rette for turvegar i tilknytning til prosjektet «Opplevingsvegen om Nutheim».

KOMMUNEDELPLAN SELJORD SENTRUM 2017-2027

Plan ID 082820120002

FØRESEGNER

Arealkategoriar og føresegner er heimla i plan- og bygningslova §11-7, og det er berre desse kategoriane som kan nyttast. Kommunen står fritt til å vurdere om alle eller berre nokre av punkta som er nemnt skal bli med i planen. I tillegg har kommunen høve til å nytte egne retningslinjer og informasjon om naudsynt. Dersom ikkje anna særskilt er nemnt, viser alle paragrafane til plan- og bygningslova.

Alle juridisk bindande føringar har **utheva skrift**. Annan tekst er retningslinjer og informasjon som utfyller føresegnene og gjev opplysingar til sakshandsaminga

1 Omfang av planmaterialet

Kommunedelplanen for Seljord Sentrum omfattar følgjande deldokument, som er juridisk bindande:

- Hovudplankartet med arealkategoriane etter PBL § 11-7 (flateføremål) og 11-8 a3 (fareområde) og 11-8 e (krav om felles plan)
- Plankartet med omsynssoner etter PBL § 11-8 a1 sikringssoner, c særleg oppgjeve omsynssoner, d handleggingssoner
- Plankartet med omsynssoner etter PBL §11-8 f (gjeldande reguleringsplanar)
- Plankartet med omsynssoner etter PBL §11-8 a3 (fareområde), skredfare
- Føresegner etter PBL § 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11

2 HALDNINGA TIL ELDRE PLANAR(PBL § 1-5 2. ledd og 11-6)

Følgjande vedtekne reguleringsplanar gjeld føre kommunedelplanen. Tiltak som ikkje let seg gjennomføre i tråd med desse vedtekne planane utløyser krav om reguleringsplan for det området som tiltaket er tenkt gjennomført i, samt tilstøytande, relevant infrastruktur og grøntområde. Ved revisjon av planar, som gjeld føre kommunedelplanen, skal arealkategoriane og føresegnene i føreliggjande kommunedelplan innarbeidast i reguleringsplanen.

Framleis gjeldande reguleringsplanar:

Plannamn og ID	Vedteke	Revidert
082819670001 Reg.plan Trongkleiv	18.10.67	03.04.78 – 21.03.83
082819690001 Reg.plan Gravhaugane	1968	21.03.83
082820000002 Reg.plan Bringsås- Tussejuv	12.10.73	15.06.00
082819750001 Reg.plan Grave, DPS	19.03.75	
082819810001 Reg.plan Tømmeråsen	12.08.81	
082819830001 Reg.plan Bjørgesanden	15.12.83	
082819910001 Reg.plan Grave, Heddeli	25.04.91	
082819920001 Reg.plan Århus Industriområde	13.02.92	
082819950002 Reg.plan Dyrskuplassen	17.08.95	
082819980002 Reg.plan Storgård	28.05.98	
082820000003 Reg.plan Prestegarden	17.02.00	
082820010002 Reg.plan Runningen	27.04.00	30.08.01 – 26.08.04
082820010004 Reg.plan Seljord sentrum 1	06.12.01	17.05.05
082820010003 Reg.plan Seljord sentrum 3	06.12.01	09.06.05

082820020002 Reg.plan Seljord sentrum 2	06.06.02	m/fl revideringar
082820020001 Reg.plan Seljord sentrum 4	06.06.02	
082820030004 Reg.plan E134 Århus	28.08.03	
082820030001 Reg.plan E134 massedep F	28.08.03	
082820090001 Reg.plan Nordbygdi	11.06.09	
082820120001 Rv.36 Bø-Seljord, parsell Bjørge		
08282013002 Seljord sentrum, teig S6		
08282015002 Areal ved Nesbukti		
08282016001 Nesvegen 7		

3 PLANKRAV(PBL § 11-9, pkt.1)

a) For område avsett til “busetnad og anlegg” eller “samferdselanlegg og teknisk infrastruktur” kan arbeid og tiltak etter §20-1 ikkje finne stad før området inngår i reguleringsplan. Dette gjeld noverande og framtidige teigar. Tiltak i andre arealkategoriar utanom LNFR synleggjerast i illustrasjonsplan, dersom dei ikkje inngår i andre reguleringsplanar.

b) Teigane, som er avmerka med FePla 1-4, skal det utarbeidast felles reguleringsplan for. Desse teigane regulerast til omsynssone etter PBL § 11-8 e).

c) For LNFR, LNFRb, LNFRn kan det søkjast direkte om alle tiltak heimla i jordlova, dersom dei er i tråd med arealkategorien LNFR . Andre tiltak etter PBL § 20-1 utan heimel i jordlova skal heimlast i reguleringsplan.

d) Utbyggingsavtale skal utarbeidast i samband med reguleringsplanar. Nødvendigheten og omfanget skal vurderast under førehandskonferanse.

e) Alle forslag til reguleringsplanar innafor området skal sendast regionale kulturmynda for uttale. Det er ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som medfører å skade, øydeleggje, grave ut, flytte forandre, skjule eller på nokon måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje. Ved all sakshandsaming etter plan- og bygningslova skal oppdatera datasett med kulturminne lastast ned frå Askeladden for å sikre at omsynet til kulturminne blir ivaretatt, jf KML § 9.

4 REKKJEFØLGJEFØRESEGNERNER(PBL § 11-9 pkt.4)

a) Før det vert gjeve rammeløyve til tiltak skal kommunaltekniske anlegg, straumforsyning og trafikkssikker tilgjenge for køyrande/syklende/gåande, vera etablert. Leikeplassar og andre uteområde, inkludert friområde, skal vera opparbeidd før ferdigattest vert gjeve.

b) Før det vert gjeve løyve til tiltak i høve til ny felles reguleringsplan i teigane fBN1, fBb1, fATF1 skal følgjande vere opparbeida:

- Justert T-kryss mellom E134 og dei aktuelle teigene
- Undergang under E134 ved ny kollektivterminal med samankopling til fortau/gang-/sykkelveg
- Fysisk stengsel mot E134 for å hindre at mjuke trafkantar krysser E134 i plan.

Løysing for desse tiltaka skal godkjennast av Statens vegvesen

c) Før det vert gjeve rammeløyve for nye bustader i fBb1 skal ny tilkomstveg og gs-veg frå Sinnesodden til E134 vere opparbeida.

5 SIKRINGSSONER(PBL § 11-8 a1)

Før nye drikkevasskjelder i fAVV vert tekje i bruk skal sikringssoner for nedslagsfelt drikkevatt definert og beredskapsplan for utslipp utarbeidast.

6 Faresoner(PBL § 11-8 a3)

Fareområde flaum:

Det er forbod mot byggje og anleggstiltak i område der ein ikkje kan dokumentere sikringstiltak i område som er flaumutsett, inkludert kjellarar med fare for vassinntrenging, utrekna etter 00-årsflaum + 20% klimapåslag på vassføringa. Jf. PBL § 11-9, pkt. 8.

Fareområde skred:

Ved utarbeiding av reguleringsplanar innanfor fareområdet skal ein vurdere ras- og skredfare, jf. PBL § 11-9, pkt. 8

7 Sone med særlege omsyn til bevaring av kulturmiljø(PBL § 11-8 c)

Bygg og anlegg innanfor teigane skal utformast med spesielt omsyn til eksisterande bygnings- og heilskapsmiljø:

- C1: Selstadloftet
- C2: Seljord Hotell
- C3: Utgarden
- C4: Fjoset (Dyrskuplassen)
- C5: Mellomalderkyrkja (Seljord kyrkje) med Mellomalderkyrkjegarden
- C6: Prestegarden
- C7: Prestårhus

7.1 C1, Selstadloftet/Brøløs

Føremålet med omsynssona er å ivareta omsynet til det automatiske freda Selstadloftet, og at bebyggelsen skal bevarast som ein viktig del av historieforteljinga om ulike fasar i tettstaden Seljord si utvikling på 1800- og 1900-talet.

Ved tiltak skal det særleg takast omsyn til det automatiske freda Selstadloftet. Ny bebyggelse skal utformast med omsyn til struktur og utsjånad i eksisterande busetnad. Det skal leggjast vekt på at alle tiltak skal ha ein god estetisk utforming i seg sjølv og i høve til omgjevnader og nabobygg. Maksimal tillete etasjehøgde på nye bygg er tre etasjar inkludert loftsetasje. Bygningskropp kan ikkje overskride 300m².

Om eit skada bygg blir erstatta med nybygg, kan kommunen setje som krav at eventuell ny bygning blir ført opp igjen på same stad med same kotehøgde på golv, gesims- og mønehøgde, takvinkel og møneretning som det opphavlege bygget og med eksterior om dette etter kommunen sitt omdøme er naudsynt for å ta vare på stadens opphavlege karakter og miljøeigenskapar.

Alle søknadspåktige tiltak, under dette vesentlege endringar i busetnaden som omhandlar fasadeendringar, påbygg, tilbygg, riving og nybygg skal leggjast fram for den regionale kulturminneforvaltninga til uttale. Denne skal det leggast særleg vekt på i kommunal sakshandsaming.

7.2 C2, Seljord Hotell:

Det er eit mål at busetnaden vert bevart. Ny busetnad skal taka omsyn til struktur og utsjånad i eksisterande busetnad. Det skal leggjast vekt på at alle tiltak skal ha ein god estetisk utforming i seg sjølv og i høve til omgjevnader g nabobygg.

Om eit skada bygg blir erstatta med nybygg, kan kommunen setje som krav at eventuell ny bygning blir ført opp igjen på same stad med same kotehøgde på golv, gesims- og mønehøgde, takvinkel og møneretning som det opphavlege bygget og med eksterior om dette etter kommunen sitt omdøme er naudsynt for å ta vare på stadens opphavlege karakter og miljøeigenskapar.

Alle søknadspåktige tiltak skal vurderast av den regionale kulturminnemynda før vedtak fattast i kommunen.

7.3 C3, Utgarden

Ved alle typar tiltak innfor omsynssone C skal omsynet til kulturmiljøet med mellomalderbygningane leggjast vekt på før det vert avgjort om tiltaket kan gjennomførast, og om lokalisering og utforming av tiltaket. Det skal takast særleg omsyn ved tiltak som kan framkalle brannfare. Alle søknader om tiltak skal vurderast av den regionale kulturminneforvaltninga.

7.4 C4, Fjoset

Ved alle typar tiltak innfor omsynssone C skal omsynet til kulturmiljøet innanfor Fjoset leggjast vekt på før det vert avgjort om tiltaket kan gjennomførast, og om lokalisering og utforming av tiltaket. Det skal takast særleg omsyn ved tiltak som kan framkalle brannfare. Alle søknader om tiltak skal vurderast av den regionale kulturminneforvaltninga.

7.5 C5, Seljord kyrkje

Ved alle typar tiltak innfor omsynssone C skal omsynet til kulturmiljøet med kyrkja og kyrkjegarden frå mellomalderen og deira opplevingsverdiar leggjast vekt på før det takast avgjerd om tiltaket kan gjennomførast, og om lokalisering og utforming av det. Alle søknader om tiltak i området skal vurderast av den regionale kulturmynda.

7.6 C6, Prestegarden

Ved alle typar tiltak innfor omsynssone C skal omsynet til kulturmiljøet med den vedtaksfreda prestegarden leggjast vekt på før det takast avgjerse om tiltaket kan gjennomførast og om lokalisering og utforming av det. Alle søknader om tiltak i området skal vurderast av den regionale kulturmynda.

7.7 C7, Prestårhus

Område med særlig potensial for automatisk freda kulturminne. Statusen til kulturminna og kulturmiljøet rundt skal avklarast før tiltak. Alle tiltak i området skal leggjast fram for det regionale kulturminnevernet for vurdering. Det regionale kulturminnevernet avgjer om tiltaket kan gjennomførast. Ved handsaming av søknader om tiltak skal omsynet til kulturminne og kulturmiljø vektleggast

7.8 C8, Vegskulptur "Telemarkskyr"

Skulpturen skal bevarast og eventuelle tiltak i samanheng med den skal vurderast av den regionale kulturminnemynda.

8 Sone med særlege omsyn til bevaring av naturmiljø(PBL § 11-8 c)

8.1 H560_1 og H560_2

Innanfor sonene er det forbod mot fylling, graving, deponering, mellomlagring, andre terrenginngrep og byggeverksemd. Det er tillatt med tradisjonell slått, eksensivt beite og rydding av vegetasjon.

9 Bandleggingssoner(PBL § 11-8 d)

9.1 Omsynssone d - bandlegging etter lov om kulturminne (KML)

Areal omfatta av omsynssone d er freda i samsvar med lov om kulturminner av 1978.

Omsynssone D mellomalderkyrkja og mellomalderkyrkjegarden:

Mellomalderkyrkja og mellomalderkyrkjegarden, ID 85418 og ID 24126, er automatisk freda kulturminne. Tiltak som gjeld kyrkjebygning ut over ordinært vedlikehald er ikkje tillette utan at ein dispensasjon frå kulturminnelova ligg føre. Det er ikkje høve til å gjere inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på dei automatisk freda kulturminna, unntatt gravlegging i eksisterande gravstader som har vore i kontinuerlig bruk, utan at ein dispensasjon frå kulturminnelova ligg føre. Eventuell søknad om løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne innfor omsynssone d sendast rett til kulturminnemynde, Riksantikvaren/Telemark fylkeskommune, i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Det er ikkje høve til å forandre bevaringstilhøve og tilstand på kulturminne. Det er ikkje høve til endring av grunnvassforholda i omsynssone d.

Omsynssone d Selstadloftet og Utgarden.

Dei lafta mellomalderbygningane Selstadloftet, ID 86840, og dei tre bygningane på Utgarden ID 86842, er automatisk freda kulturminne. Utan at ein dispensasjon frå kulturminnelova ligg føre er det, utover ordinært vedlikehald, ikkje høve til å utføre tiltak som vil røre ved desse bygningane. Eventuell søknad om løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne innfor omsynssone d vert sendt til rette antikvariske kulturminnemynde som er Telemark fylkeskommune i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Bevaringstilhøve og tilstand til kulturminna vert ikkje tillette endra.

Omsynssone d - Prestegarden

Dei tre bygningane med ID 86841, prestebustaden, stuebygning, og stabbur som står på naboeigedomen, er vedtaksfreda kulturminne. Det er ikkje høve til å utføre tiltak på bygningane utover ordinært vedlikehald, utan at ein dispensasjon frå kulturminnelova ligg føre. Eventuell søknad om løyve til inngrep i vedtaksfreda kulturminne vert sendt til regional kulturminnemynde i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang.

9.2 Område bandlagt etter anna lovverk

Område	Heimel	Vedteke
Bvrl	Rikspolitiske retningslinjer 10.nov 1994 og ST.prop nr. 75 2003-2004	10. november 1994

10 Gjennomføringssoner(PBL § 11-8 e)

10.1 Område med krav til felles planlegging, FePla1

Det er krav om at teigane S6 og Gp4 inngår i felles plan. Det skal gjennom dette takast omsyn til at ny bebyggelse strukturerast heilskapleg, både funksjonelt og visuelt. Interne ferdsleårer skal take omsyn til tilstøytande funksjonar.

10.2 Område med krav til felles planlegging, FePla2

Det er krav om at teigane S4, Gp3 og fS2 inngår i felles plan. Det skal også takast med tilstøytande trafikkareal inntil Brøløsvegen og tilstøytande turveg langs Seljordvatn i Gp1. Det skal gjennom dette takast omsyn til at terreng- og bygningshøgder koordinerast heilt frå Brøløsvegen og ned til vasskanten. Ein skal også koordinere siktaksar og funksjonelle gangsamband.

10.3 Område med krav til felles planlegging, FePla3

Det er krav om at teigane fBb10, og delar av Gp1 og Bb12 inngår i felles plan. Det skal gjennom dette takast omsyn til at terreng- og bygningshøgder koordinerast heilt frå Brøløsvegen og ned til vasskanten. Ein skal også koordinere siktaksar og funksjonelle gangsamband.

10.4 Område med krav til felles planlegging, FePla4

Det er krav om at teigane fBN1, fATF1, fVsh, fBb1, samt infrastruktur tiltak det er rekkjefølgjekrav om for området og grøntstruktur langs vatnet inngår i felles plan.

11 AREALKATEGORIER

11.1 Fellesføresegner for alle arealkategorier(PBL § 11-9)

Utforming av bygg/anlegg/konstruksjonar

- a) Ved nybygg eller påbygg skal ein leggje vekt på tilpassing til omkringliggjande terreng og bygningsmasse når det gjeld plassering, storleik, form, høgder, møneretning, takvinkel, bygningsmateriale, fargar o.l. Tiltak skal visualiserast på ein måte, som synleggjer konsekvensane. Jf. PBL § 11-9, pkt. 6.
- b) Terrenginngrep knytt til bygging, framføring av vegar og grøfter skal skje på ein varsam måte, og slik at ein tek omsyn til eksisterande terreng og vegetasjon. Jf. PBL § 11-9, pkt. 6.
- c) Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det gjevast føresegn om utnyttingsgrad, maksimal høgde, materialbruk, fargebruk, formgjeving og terrengutforming samt vegetasjon, jf. PBL § 11-9, pkt. 8.
- e) Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal ein vurdere trong for flomvassvegar og overvasshandtering, jf. PBL § 11-9, pkt. 8.
- f) Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal ein vurdere ras- og skredfare, jf. PBL § 11-9, pkt. 8.
- g) Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal ein gjennomføre risiko- og sårbarleiksanalyse, jf. PBL § 11-9, pkt. 8.
- h) For alle teigar innanfor arealkategoriane «bebyggelse og anlegg» og «samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur» skal det inngåast utbyggingsavtale for tiltak kan setjast i verk, PBL § 17-2. Kravet gjeld for tiltak, som inneheld minst 5 einingar «boligbebyggelse» og/eller minst 10 einingar «fritidsbebyggelse» og/eller minst 500 m² BRA næringsbygg. Kravet fremjast ved førehandskonferanse om oppstart av reguleringsplanarbeid. Utbyggingsavtalen skal oppnå rettferdig fordeling av kostnader knytt til infrastruktur. Prinsippvedtaket "Bruk av utbyggingsavtaler i Seljord kommune - § 64 a i plan- og bygningslova" (Vedtatt i Kommunestyret 14. juni 2007) brukast ved utforming av avtaleteksten.

Uteareal

I arbeidet med nye eller reviderte reguleringsplanar med føremålbustader (reguleringsføremål 1110-1113) skal uteareal for barn og unge bli vurdert og omtala særskilt. Planen skal syne felles leikeplass og/eller andre uteområde som skal vera eigna for både sommar- og vinterleik.

Minstenormer for etablering av leikeplassar, jf. PBL § 11-9, pkt. 5:

Type	maks.avstand	min. m ² pr. buening	Merknad
Leikeplass	500 m	15 m ²	
Uteoppfallsareal	150 m	15 m ²	Bør liggje på eigen tomt

Areal brattare enn 1:3 (ikkje medrekna akebakke) og skjermbelte medrekna ikkje.

Universell utforming

I plan- og byggesaker skal det gjerast greie for korleis prinsippa for universell utforming er tenkt oppfylt, jf. tilgjengekriteria i Teknisk forskrift til plan- og bygningslova, Statens Vegvesens Håndbok 017 *Vegnormalen*, Håndbok 278 *Veileder i universell utforming*. Prinsippa for universell utforming skal integrerast i heilskapsløysingar i planar og tiltak slik at spesialløysingar i størst mogeleg grad vert unngått.

Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne skal ha reguleringsplanar til høyring for dei vert godkjent av kommunen.

Haldning til avkøyning

I byggjeområde skal alle nybygg lokaliserast slik at avkøyning kan skje i samsvar med dei til ein kvar tid gjeldande haldningsklassene i rammeplan for avkøyningar. Det er «meget streng» haldning til avkøyningar frå E 134 og rv 36, og «streng» haldning til avkøyningar frå fv 156. Kommunale vegar inngår ikkje i rammeplanen.

Byggjegrænse

Det er 50 m byggjegrænse frå senterlinje på E 134 og rv. 36, 25 m byggjegrænse frå senterlinje på fylkesveg 156 og 12,5 m på dei kommunale vegane. Byggjegrænse på andre køyrevegane er på 4 m frå asfaltkant dersom ikkje anna er oppgjeve med byggjelinje/byggjegrænse på plankartet. Mot dyrka og dyrkbar mark er det i planområde ei generell byggjegrænse på 10 meter, byggjegrænsen gjeld ikkje bygg knytta til landbruksdriften. Avstanden kan reduserast/aukast etter nærare stadeige tilhøve, til domes landskap, terrengform, eksisterande vegetasjon, bustad og grunnforhold.

Skilting innanfor planområdet

Formålet med føresegnene er å få skilt- og reklameinnretningar til å bidra til eit estetisk godt, funksjonelt og trafiksikkert utemiljø.

SØKNAD

Innan heile planområdet må skilt, reklameinnretningar o. l. ikkje setjast opp utan at kommunen har gjeve løyve etter søknad etter PBL § 20-1. Det vert kravd løyve for mindre skilt, mindre reklameinnretningar o. l. som vert sett opp på byggverk eller innhegning. Løyve kan bare gjevast inntil vidare eller for eit avgrensa tidsrom.

REKLAMEINNRETNINGAR. OMRÅDEOMSYN

Kommunen kan sjølv utarbeide eller krevje utarbeida ein samla skiltplan for eit avgrensa område under eitt. I naturlandskap, kulturlandskap, parkar og friområde må det ikkje først opp frittstående reklameskilt. På bygningar må skilting vera tilpassa bygget og miljøet. Plan, miljø og teknisk utval kan gjeva dispensasjon når særlege grunnar ligg føre. Innafor særprega og historisk interessante miljø må det ikkje først opp reklame-innretningar som ikkje er tilpassa miljøet sin karakter og historie. I reine bustadområde må det ikkje først opp reklameinnretningar. Unntak for næringsverksemdar. På parkeringsplassar, rivingstomter o. l. kan reklameinnretningar berre først opp dersom plasseringa tek omsyn til forholda på staden. På byggeplassar er det løyve til oppføring av skilt/reklame for byggefirma. Framandreklame er ikkje tillete.

KRAV TIL UTFORMING

Skilt og reklameinnretningar skal utformast slik at dei tilfredstiller krav til venleik, storleik og utforming både i seg sjølv og høve til bakgrunn og omgjevnad. Skjemmande fargar og utforming er ikkje tillete og kan bli kravd endra. Standarisera kjedeskilt kan i enkelte høve etter spesielle vurderingar godkjennast av kommunen. Vimplar med firmalogo kan i enkelte høve tillatast. Skilt, reklameinnretningar o. l. skal ikkje vera til hinder for sikt og ferdsel på vegar, fortog, gangveggar eller til fare for omgjevnadane på annan måte. Skilt skal ikkje plasserast på mone, takflate, takutstikk eller gesims. Ljosreklame må ikkje først opp med unntak av i område regulera til forretningar og i område som kommunen har bestemt. Det er ikkje tillete å føre opp ljósreklame som er til ulempe for bustadar. Ljoskassar må berre nyttast når dei er utført med lukka front, og der berre tekst eller symbol er gjennomlyst. Markiser skal avgrensast til åpninga av vindauge. Det skal ikkje vera anna enn logo/firma-navn på markisa. I næringsbygg som inneheld fleire verksemdar skal skilta til verksemdene samlast i ei oppslagstavle. Denne kan vera frittstående. Verksemdar i lokale med fasade mot fortog eller gate med eigen inngang kan ha egne skilt. Antal skilt kan aukast dersom verksemdene disponerer fleire fasadar på eigedomen langs fortog eller gate, og der det er naturleg at det vert sett opp skilt også her. Skilta skal som hovudregel vera plassera ved inngangane. Det er ikkje tillate med :

- reklame som ikkje er fastmontera (bannere, ballongar o.l.)
- skilt og reklameinnretningar på stolpar/ gjerde/murar.
- blinkande eller bevegelege skilt og reklameinnretningar .

Det er berre tillete med max tre lausfotreklame pr. butikk/senter med minimum fem meters avstand frå kvarandre. Lausfotreklame skal plasserast minimum 2 meter frå vegkant, og normalt fem meter frå innkøyrse. Lausfotreklame skal ikkje hindre sikt. Eigiar av skilt og reklameinnretningar pliktar å halde desse vedlike slik at dei held ein tilfredstillande teknisk standard, samt bevarar si kvalitetsmessige overflate og estetiske utforming.

FJERNING AV SKILT OG REKLAMEINNRETNINGAR M.V.

Dersom det er oppsett skilt eller reklameinnretningar som det ikkje er gjeve løyve til, kan desse krevjast fjerna av kommunen ved pålegg, jfr. lov 1963-06-21 nr. 23, Vegloven, § 33, 4.ledd. Ulovleg oppsett reklame skal fjernast umiddelbart. Dersom ikkje dette blir gjort av eigar, kan kommunen syte for å fjerne reklamen/skiltet for eigars rekning., jfr. § 33 i Vegloven.

PARKERING

Minst 5% av plassane i det enkelte utbyggingsprosjekt skal vere tilpassa funksjonshemma. Parkeringsplassar for funksjonshemma skal plasserast nær hovudinngang. Sykkelparkering skal leggst nær hovudinngang. Normalt areal pr. p-plass er 18m².

Innanfor sentrumsfremål

Bustad

Maksimalt antall p-plass for bil:

- Einebustad: 2 plassar
- Tomannsbustad/rekkehus: 2 pr. buening
- Leilegheit over 70 m²: 1,5 plassar
- Leilegheit under 70 m²: 1 plass
- Hyblar <30 m² BRA: 0,5 plass pr. buening

Minimumskrav til parkeringsplass for sykkel:

- Tomannsbustad/rekkehus: 2 plassar pr. buening
- Leilegheit/hybel: 1 plass

Næring

Maksimalt antall p-plasser for bil:

- Lager: 0,5 plasser pr. 100 m² BRA i hht. Teknisk forskrift
- Forretning: 2,5 plasser pr. 100 m² BRA i hht. Teknisk forskrift
- Kontor: 1,5 plasser pr. 100 m² BRA i hht. Teknisk forskrift
- Serveringsstader og samlingslokale: 0,25 pr. sitteplass
- For forretning- og kontorbygg skal det etablerast parkeringsplasser for el-bil.

Minimumskrav til parkeringsplass for sykkel:

Forretning: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA jf. Teknisk forskrift
Kontor: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA jf. Teknisk forskrift

Utanfor sentrumsfremål

Minimumskrav til p-plass for bil:

- Einebustad: 3
- Tomannsbustad/rekkehus: 2 pr. buening
- Leilegheit over 70 m²: 1,5 plassar
- Leilegheit under 70 m²: 1 plass
- Hyblar <30 m² BRA innanfor sentrumssona: 0,5 plass pr. buening

For einbustadar med sekundærleilegheit er det krav om 1 ekstra p-plass for bil.

Minimumskrav til parkeringsplass for sykkel:

- Tomannsbustad/rekkehus: 2 plassar pr. buening
- Leilegheit/hybel: 1 plass

Fritidsbustad

For fritidsbustadar skal det setjast av 2 plassar på eiga tomt og 1.5 pr. hytte/leilegheit som har felles p-plass.

Næring

Minimumskrav til parkeringsplass for bil:

- Lager: 0,5 plasser pr. 100 m² BRA i hht. Teknisk forskrift
- Forretning: 2,5 plasser pr. 100 m² BRA i hht. Teknisk forskrift
- Kontor: 1,5 plasser pr. 100 m² BRA i hht. Teknisk forskrift
- Serveringsstader og forsamlingslokale: 0,25 pr. sitteplass
- For forretning- og kontorbygg skal det etablerast parkeringsplasser for el-bil.

For serveringsstader og forsamlingslokale som har hovudtyngda av besøkande på kveldstid, kan 50% av kravet til p-plassar løysast ved langsiktige avtaler om parkering på plassar som er i bruk til andre verksemdar på dagtid.

Minimumskrav til parkeringsplass for sykkel:

Forretning: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA jf. Teknisk forskrift

Kontor: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA jf. Teknisk forskrift

Anna

Turvegen/folketien i Seljord og sogene, synt med “noverande turvegtrasé” skal innarbeidast med reguleringsføre mål 2012, 2015, 2016, 3031 eller 5130 i reguleringsplan for dei respektive teigane.

Ved nye tiltak skal alltid alternative energiløysingar vurderast. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal ein alltid vurdere felles alternative energiløysingar samt tilhøyrande infrastruktur. For bygg utanfor Seljord sentrumskerne bør anna fornybar energi erstatte elektrisk energi til oppvarming av rom og tappevatn.

Byggjeforbodssone kring vassdrag er teikna inn på plankartet kring Seljordsvatnet med varierende breidder. Den ligg generelt på 100 m frå vasskanten. Innanfor sentrumskjerna ligg byggjeforbodssona på 20 m frå vasskanten, med unntak av fBb1.

I fBb1 kan ny busetting plasserast inntil 15 meter frå vasskanten. Allmenheita skal gis tilgang til hele strandsonen enten i form av offentlege friarealer/turstier eller på brygger el.l. De ytterste 5 meterne av grøntstrukturen skal være eksisterande terreng, resterande kan byggjast opp mot flaumsikkert nivå i fBb1.

På Sinnesodden er byggjeforbodssone samanfallande med føremålsgrænse for fBfb og ny gs-veg og tilkomstveg er ikkje begrensa av byggjeforbodssona. Eksisterande bebyggelse ekskluderast frå byggjeforbodssoner. Jf. PBL § 11-9, pkt. 5.

11.2 Bebyggelse og anlegg(PBL § 11-7, pkt.1)

Boligbebyggelse

Bygg og anlegg skal tilpassast landskap/terrengform, eksisterande tomte- og byggningsstruktur og vegetasjon.

Det skal m.a. leggjast avgjerande vekt på å bevare landskapssilhuettar og å sikre grønt preg langs ferdslårer.

Bygg skal ta omsyn til fjernverknad og til tilgrensande bygg når det gjeld plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargebruk. Avvik eller brøt med eksisterande bygg kan vurderast i tilfelle der eit tiltak tilfører området nye kvalitetar. Områda skal nyttast til buføre mål med tilhøyrande garasje og/eller bod. Utnyttingsgraden er individuell for dei einskilde teigane og listast opp nedanfor , jf. PBL § 11-9 pkt. 6.

Bb1:	25% BYA
Bb2:	20% BYA. Høve til fortetting.
Bb3:	25% BYA
Bb4:	15% BYA
Bb5:	15% BYA
Bb6:	25% BYA. Høve til fortetting.
Bb7:	25% BYA. Høve til fortetting.
Bb8:	25% BYA. Høve til fortetting.
Bb9:	25% BYA. Høve til fortetting.
Bb10:	20% BYA.
Bb11:	25% BYA.
Bb12:	25% BYA.
Bb13:	25% BYA. Høve til fortetting.
Bb14:	25% BYA. Høve til fortetting.
Bb15:	25% BYA. Høve til fortetting.
Bb16:	25% BYA. Høve til fortetting.
Bb17:	30% BYA. Høve til fortetting.
Bb18:	30% BYA.

- Bb19: 25% BYA.
 Bb20: 25% BYA.
 Bb21: 5% BYA. Det er ikkje høve til fortetting eller bygging av nye bustader, jf pbl §11-9 nr.7
 Bb22: 25%BYA.
 Bb23: 30% BYA. Høve til fortetting.
 Bb26: 25% BYA. Høve til fortetting.
 Bb27: 25% BYA. Høve til fortetting.
 Bb28: 25% BYA. Høve til fortetting.
 Bb29: 25% BYA. Høve til fortetting.
- fBb1: 60% BYA. Tal på bueningar per dekar skal vere minimum 4. Byggehøgder skal avklarast i reguleringsplan.. Det tillatast kun bustader innfor teigen. Allmenheita skal gis tilgang til strandsona i alle delar av teigen. Det skal utarbeidast felles reguleringsplan for fBb1, fATF1, fBN1 og fVsh, jf punkt 9.4. Planen skal også omfatte ny kryssløysing med E134 og gs-veg undergang med påkopling til ny kollektivterminal. Arealet skal fyllast opp til flaumsikker høgde (200-års flaum +20%). Rekkjefølgjekrav i høve til opparbeiding av nytt kryss og undergang skal avklarast i detalj i reguleringsplan.OBS!!!!
- fBb2: 40 % BYA. Folkestien skal innarbeidast i DP og sikre offentleg tilgjenge langs heile vasskanten. Høve til oppfylling med inntil 25. 000 m³ tunnelstein.
- fBb3: 40% BYA. Utbygging skal gjennomførast skånsamt og tilpassast terrenget og naturen ikring. Det skal vere mørk jordfarge på husa. Det skal vere gode samband til GF1, med korridorar ned til gamle Gulnesvegen. Det skal byggjast 2 eller 4 manns bustader.
- fBb4: 30 % BYA.

Fritidsbebyggelse

- Bfb: Maksimal gesimshøgde inntil 4,0m, mønehøgde inntil 5,6m eller tilpassa tilliggjande hus i høve til gjennomsnittleg terreng. BYA for hovudhytte maks. 90m².
 Samla BYA for all busetnad innanfor same seksjon maks. 130m². Ikkje høve til terrengfylling på meir enn 1,0 m i høve til opphavleg terreng. Byggjegrænse frå vatn gjeld ikkje i desse teigane.

fBfb:

I teigen kan det etablerast bustader og fritidsbustader. Andel fritidsbustader skal maks. utgjere 20% av totalt tal i teigen. Det skal utarbeidast samla reguleringsplan for teigen, planen skal også omfatte tilkomstveg og gs-veg. Rekkjefølgjekrav i høve til opparbeiding av ny tilkomstveg og gs-veg, samt VA-anlegg skal avklarast nærare i reguleringsplan.

Sentrumsføremål

S1:

30% BYA. Maksimal gesimshøgde 8,2 m og mønehøgde 13,2 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Takoppbygg for tekniske installasjonar eller innvendige, høgdekrevjande anlegg kan tillatast inntil 4,0m over tillête maksimal høgde. Trappe- og heistårn kan tillates inntil 4,0 m over tillête maksimal høgde og kan stå i fasadeliv som arkitektoniske element. Takoppbygg kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate. Takoppbygg skal vidareføre fasadens arkitektoniske karakter. Dette skal visualiserast i reguleringsplanen. DP og bygge- og rammesøknadar skal syne korleis parkeringa løysast. Parkering skal i størst mogeleg grad samlast. Ein skal i størst mogeleg grad prøve å oppnå fortetting på parkeringsareal og gjenbruk/omforming av eksisterande bygningsmasse i utviklingsprosjekt.
 Det skal vera eit gjennomtenkt forhold mellom fasade og utandørsfunksjon, spesielt mot omkringliggjande hovudvegstruktur og felles uteopphaldsområde. Det må vera funksjonelle koplingar mellom parkeringsareal, felles uteopphaldsområde og turvegen/folkestien.

Innanfor S1 kan det tillatast:

- detaljvarehandel
- offentleg administrasjon
- tilbod for kultur og turisme
- bustader
- arbeidskraftintensiv næringsverksemd som ikkje medfører støy eller støv
- publikumsretta offentlege og private tenester

Det er ei målsetting at S1 saman med S6 skal vere berebjeleken innanfor handel og service i Seljord.

- S2: Det kan byggast ny busetnad. Ny bebyggelse skal ta omsyn til Selstadloftet, og eksisterande kvartals-, tomte- og busetnadsstruktur i området. Det skal leggjast vekt på at alle tiltak skal ha ein god estetisk utforming i seg sjølv og i høve til omgjevnader og nabobygg, jf § 11-9, nr 7.

40% BYA. Maks BYA for enkelt volum 300 m². Maksimal gesimshøgde 6,5 m og mønehøgde 9,0 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. I området kan det vere varehandel/tenesteyting og bolig i kombinasjon i same bygget. Forretningsverksemd skal då lokaliserast til 1. etasje og bustaddel til 2. etasje og evt. høgare. Det kan byggast reine boligbygg og reine forretningsbygg.

Innanfor senterområde kan det tillatast:

- detaljvarehandel
- tilbod for kultur og turisme
- boliger

-arbeidskraftintensiv næringsverksemd som ikkje medfører støy eller støv
-publikumsretta offentlege og private tenester

Det er ei målsetting å bevare Brøløs sin eigenart med småskala busetnad og bygningar frå ulike periodar, og å oppretthalde Brøløs som ei attraktiv sentrumsgate, forankra i historie og eigenart.

Ein vil opne for transformasjon frå forretningsverksemd til auka service- og butilbod.

- S3:** 30% BYA. Maksimal gesimshøgde 8,2 m og mønehøgde 13,2 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. I østre del av feltet mellom Ingrid Slettens veg, Brøløsvegen og Kopparvollen, og feltet mellom Kapteinsgate og Brøløsvegen skal det ved tiltak takast særskilt omsyn til Selstadloftet frå mellomalderen. For desse to felte gjeld at ny bebyggelse skal ta omsyn til eksisterande kvartals-, tomte- og busetnadsstruktur i området, i det fyrst nemnde feltet skal ny busetnad trekkast vekk frå Selstadloftet. Maksimal byggjehøgde i områda i nærleiken av Selstadloftet skal være 8,5 m inkludert loftetasje. Det skal vektleggast at alle tiltak skal ha ein god estetisk utforming i seg sjølv og i høve til omgjevnader og nabobygg. Søknadspåkrav til tiltak skal sendast til den regionale kulturminneforvaltninga for uttale før vedtak fattast i kommunen, jf pbl § 11-9, nr. 7.

Det skal vera eit gjennomtenkt forhold mellom fasade og utandørsfunksjon, spesielt mot omkringliggjande hovudvegstruktur.

Innanfor S3 kan det tillatast:

- detaljvarehandel
- offentleg administrasjon
- tilbod for kultur og turisme
- boliger
- arbeidskraftintensiv næringsverksemd som ikkje medfører støy eller støv
- publikumsretta offentlege og private tenester

- S4:** 30% BYA. Maksimal gesimshøgde 6,5 m og mønehøgde 9,0 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Det skal vera eit gjennomtenkt forhold mellom fasade og utandørsfunksjon, spesielt mot omkringliggjande hovudvegstruktur og parken i Gp3.

I østre del av feltet mellom Ingrid Slettens veg, Brøløsvegen og Kopparvollen, og feltet mellom Kapteinsgate og Brøløsvegen skal det ved tiltak takast særskilt omsyn til Selstadloftet frå mellomalderen. For desse to felte gjeld at ny bebyggelse skal ta omsyn til eksisterande kvartals-, tomte- og busetnadsstruktur i området, i det fyrst nemnde feltet skal ny busetnad trekkast vekk frå Selstadloftet. Maksimal byggjehøgde i områda i nærleiken av Selstadloftet skal være 8,5 m inkludert loftetasje. Det skal vektleggast at alle tiltak skal ha ein god estetisk utforming i seg sjølv og i høve til omgjevnader og nabobygg. Søknadspåkrav til tiltak skal sendast til den regionale kulturminneforvaltninga for uttale før vedtak fattast i kommunen, jf pbl § 11-9, nr. 7.

Innanfor S4 kan det tillatast:

- detaljvarehandel
- offentleg administrasjon
- tilbod for kultur og turisme
- boliger
- arbeidskraftintensiv næringsverksemd som ikkje medfører støy eller støv
- publikumsretta offentlege og private tenester

- S5:** 30% BYA. Maksimal gesimshøgde 8,2 m og mønehøgde 13,2 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Det skal vera eit gjennomtenkt forhold mellom fasade og utandørsfunksjon, spesielt mot omkringliggjande vegstruktur, parkområdet i Gp3 og nytt sentrumsområde i fS2.

Innanfor S5 kan det tillatast:

- detaljvarehandel
- offentleg administrasjon
- tilbod for kultur og turisme
- boliger
- arbeidskraftintensiv næringsverksemd som ikkje medfører støy eller støv
- publikumsretta offentlege og private tenester

- S6:** 30% BYA. Maksimal gesimshøgde 8,2 m og mønehøgde 13,2 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Reguleringsplan skal syne heile teigen samt take omsyn til fSK og tilstøytande trafikk- og grøntområde. Parkering skal i størst mogeleg grad samlast. Ein skal i størst mogeleg grad prøve å oppnå fortetting på parkeringsareal og gjenbruk/omforming av eksisterande bygningsmasse i utviklingsprosjekt.

Det skal vera eit gjennomtenkt forhold mellom fasade og utandørsfunksjon, spesielt mot omkringliggjande hovudvegstruktur og felles uteopphaldsområde. Det skal vera funksjonelle koplingar mellom parkeringsareal, felles uteopphaldsområde og turvegen/folkestien. Turvegen/folkestien og anna infrastruktur skal samordnast med teig fSK på ein måte som gjev logiske ferdslelinjer for alle trafikantar og god oppleving av busetnaden. I reguleringsplan kan turvegen/folkestien flyttast til ein meir hensiktsmessig trasé ved utbygging. Det skal planleggjast tilkomst til planfri kryssing av fSa2 mot fBN1, tilkomsten skal koordinerast med kryssing.

Innanfor S6 kan det tillatast:

- detaljvarehandel med god visuell tilknytning til Ingrid Slettens veg og rundkøyringa i fSa2
- offentleg administrasjon og kommunikasjon
- tilbod for kultur og turisme
- arbeidskraftintensiv næringsverksemd som ikkje medfører støy eller støv
- publikumsretta offentlege og private tenester
- bustad i kombinasjon med desse
- utandørs trafikkområde knytt til kollektivanlegg i fSK, visuelt og funksjonelt samordna med bebyggelsen
- trafikkområde til utrykning- og sjuketransport

Det er ikkje høve til å etablere verkstad eller utandørs parkering av køyretøy over 7,5 t totalvekt.

Eksisterande, mellombels LPG anlegg skal omhandlast særskilt i ROS analyse i samband med reguleringsplanlegging.

Det er ei målsetting at S6, saman med S1, skal vera berejvelen innanfor handel og service i Seljord. Høg kvalitet i utforming og materialbruk på bygg og uteområde, skal danne ein visuell portal saman med busetnaden i teig AVS inn til Seljord sentrum.

- fs1:** 30% BYA. Vidareføring av S3. Maksimal gesimshøgde 6,5 m og mønehøgde 9,0 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Bygg skal utformast med ein fasade som forsterkar gateromet kring Ingrid Slettens veg og samordnast med busetnaden i naboteigane.
Innanfor fs1 kan det tillatast:
-detaljvarehandel
-offentleg administrasjon
-tilbod for kultur og turisme
-boliger
-publikumsretta offentlege og private tenester
- fs2:** 40% BYA. Maksimal gesimshøgde 8,2m og mønehøgde 13,2m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Det skal vere ein grøntkorridor/siktkorridor, mellom Brølos/Lomodden og vatnet for å sikre kontakt, samt ei kopling til turvegen/folkestien skal innarbeidast i DP. Høve til oppfylling med inntil 15.000 m³ tunnelstein.
I området kan det vera varehandel/tenesteyting og bustad i kombinasjon i same bygget, då forretningsverksemda i 1. etasje og bustaddel i øvre etasjar, eller reine bustadbygg.
Innanfor fs2 kan det tillatast:
-detaljvarehandel
-tilbod for kultur og turisme
-boliger
-publikumsretta offentlege og private tenester

Offentleg helseinstitusjon

- Bhi1:** 40% BYA. Maksimal gesimshøgde 6,5 m og mønehøgde 9,0 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Bygg skal utformast med ein fasade som forsterkar gateromet kring Ingrid Slettens veg og samordnast med busetnaden i fs1. Helseinstitusjonar og verksemdar knytt til desse.
- Bhi2:** 40% BYA. Maksimal gesimshøgde 6,5 m og mønehøgde 9,0 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Høve til oppfylling med inntil 20.000 m³ tunnelstein. Helseinstitusjonar og verksemdar knytt til desse.
- Bhi3:** 40% BYA. Maksimal gesimshøgde 5,5 m og mønehøgde 8,0 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Helseinstitusjonar knytt til desse.

Offentleg utdanningsinstitusjon

Bui: Utdanningsinstitusjonar og verksemdar knytt til desse.

Fritids-og turistføremål

ATF1: 8% BYA. Næringsverksemd knytt til turisme.

ATF2: 8% BYA. Næringsverksemd knytt til turisme.

- fATF1:** BYA 40%. Maksimal gesimshøgde 5,5 m og mønehøgde 8,0 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Krav om off. tilgjengelege uteanlegg. Folkestien skal innarbeidast i reguleringsplanen og skal ha ei funksjonell kopling til dei offentlege uteareala. Høve til bevertning, overnatting, utleigeverksemd. Høve til konsentrert fritidshusvære på maks 40% av samla BRA, kan ikkje få ferdigattest før annan busetnad er igongsatt. Maks. 100 m² BRA forretning. Maks 200 m² bevertning, inkl. uteareal. I bygg med næringsføremål i 1. etasje er det høve til gesimshøgde 6,5 m og mønehøgde 9,0 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Busetnaden skal vera underordna teig S6 i høve til volum og struktur. Det er høve til å bruke fyllmasse til å fylle byggeområdet opp til flaumsikker høgde. Krav om felles planlegging, jf. §3 b) og §10.4

Råstoffutvinning

AMT: Før det kan tillatast råstoffutvinning må det ligge føre godkjend reguleringsplan med tilhøyrande avslutnings- og landskapsplan.

Næringsbebyggelse

- Bn1:** 50% BYA. Områda skal brukast til industri, service eller handverksbedrifter med tilhøyrande anlegg og lager.
- Bn2:** 30% BYA. Områda skal brukast til industri, service eller handverksbedrifter med tilhøyrande anlegg og lager.
- Bn3:** 25% BYA. Områda skal brukast til industri, service eller handverksbedrifter med tilhøyrande anlegg og lager. Maksimal mønehøgde setjast til 8,0 m.

Bn4 og Bn5: 25% BYA. Områda skal brukast til industri-, service-, transport- eller handverksbedrifter med tilhøyrande anlegg og lager. Minste innvendige gulvhøgder mot flaumskader skal innarbeidast i reguleringsplan.

fBN1 Byggehøgder skal avklarast i reguleringsplan. Det skal leggjast opp til høg utnytting av arealet. Det tillatast ei kombinasjon av bustad og næring innan teigen. Næring er begrensa til 100m² BRA forretning og 200m² bevertning. Arealet skal fyllast opp til flaumsikker høgde (200-års flaum + 20%). Jf. Krav om felles planlegging, jf. §3 b) og §10.4

Idrettsanlegg

Ail: Høve til å setje opp bygningar som gagnar idrettsføremål.

Annan type bebyggelse og anlegg, vassverk

AVV: Ein skal leggje vekt på tilpassing til omkringliggjande terreng og bygningsmasse.

fAVV: Nytt vassverk Århus/Tempelen. Ein skal leggje vekt på tilpassing til omkringliggjande terreng og bygningsmasse.

Annan type bebyggelse og anlegg, Dyrsakuplassen

ADP: Mellombelse og varige tiltak som inneber inngrep i bakken i samband med arrangement, må avklarast med den regionale kulturminneforvaltninga før gjennomføring, jf §11-10. nr 1

20% BYA. Maksimal gesimshøgde 7,5m mønehøgde 12,0 m i forhold til gjennomsnittleg terreng. Område for utan- og innandørs arrangement. Det er høve til å sette opp mellombels anlegg til avvikling av aktivitetane. Det er høve til å reise bygg til avvikling av arrangement. Det er høve til å drive serverings- og næringsverksemd i området, halde utstillingar, arrangement, festivalar og liknande. Dei delane av området som ikkje brukast til avvikling av arrangement er det høve til å bruke til oppstilling av bubilar, caravanar.

For areal tidlegare avsett til LNFRn skal det utarbeidast reguleringsplan før areala tas i bruk. I desse områda skal ein i reguleringsplanen sikre landbruksinteressane slik at areala enkelt kan tilbakeførast til LNFRn føremål.

Annan type bebyggelse og anlegg, vegserviceanlegg

AVS: 40% BYA. Det kan oppførast og drivast vegserviceanlegg med det som naturleg høyrer med, som hotell/herberge. Det skal vera ein gjennomtenkt fasade mot E-134 og Ingrid Slettens veg. Det skal planleggjast tilkomst til planfri kryssning av fSa2 mot fATF1, tilkomsten skal koordinerast med kryssning. Høg standard i utforming og materialbruk på bygg og uteområde. Skal danne ein visuell portal inn til Seljord sentrum saman med teig fVK1.

Annan type bebyggelse og anlegg, reinseanlegg

Ara: Ein skal leggje vekt på tilpassing til omkringliggjande terreng og bygningsmasse.

Annan type bebyggelse og anlegg, kommunalteknisk anlegg

AKA: Ein skal leggje vekt på tilpassing til omkringliggjande terreng og bygningsmasse.

Annan type bebyggelse og anlegg, industrimuseum

AIM: Lakshøl Sag og Mølle skal brukast til formidling av industriverksemd i Seljord gjennom tidene. Det er høve til å disponere delar av bygningsmassen til kommersiell serviceverksemd. Bygningsmiljøet bør oppretthalde sin eigenart.

Grav-og urnelund

Bkg: Innafor Bkg kan det byggjast arbeidskyrkje på maks BRA 1100 m² og maks 55 parkeringsplassar. Kyrkja og parkeringsplassane skal leggjast godt inn i terrenget, og plassering og utforming skal ta spesielle omsyn og underordne seg Seljord mellomalderkyrkje.

Kombinert bebyggelse og anleggsføremål, bolig, institusjon og heimeverkstad

BIH1: 40% BYA. Maksimal gesimshøgde inntil 5,5 m, mønehøgde inntil 8,0 m eller tilpassa tilliggjande hus. Det er høve til å etablere bustader, og heimeverkstader knytt til desse. Heimeverkstader kan ikkje vere større enn 100 m²BYA. Det er høve til å etablere bygg tilknytt offentleg helseinstitusjon.

Høve til oppfylling med inntil 15.000 m³ tunnelstein inntil Gp1.

BIH3: 40% BYA. Kombinert bebyggelse og anleggsføremål. Maksimal gesimshøgde inntil 5,5 m, mønehøgde inntil 8,0 m eller tilpassa tilliggjande hus

Kombinert bebyggelse og anleggsføremål, institusjon og heimeverkstad

BIH2: 40% BYA. Maksimal gesimshøgde inntil 5,5 m, mønehøgde inntil 8,0 m eller tilpassa tilliggjande hus. Det er høve til å etablere bustader, og heimeverkstader knytt til desse. Heimeverkstader kan ikkje vere større enn 100 m²BYA. Det er høve til å etablere bygg knytt til offentleg helseinstitusjon.

Kombinert bebyggelse og anleggsføremål, bustad og forretning

BF2: 40% BYA. Maksimal gesimshøgde inntil 5,5 m, mønehøgde inntil 8,0 m eller tilpassa tilliggjande hus. Det er høve til å etablere bustader, og forretningar.

11.3 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur(PBL § 11-7, pkt.2)

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (areal)

fSa1: Tunnelopning Århus. Ein skal leggje vekt på tilpassing til omkringliggjande terreng og kulturlandskap.

fSK: Det er høve til å føre opp serviceanlegg for passasjerar. BYA maks. 50 m². Turvegen/folkestien og anna infrastruktur skal samordnast med teig S6 på ein måte som gjev logiske ferdslelinjer og god oppleving av busetnaden. Det bør utarbeidast felles plan med S6. Her skal vera tilgjengelig areal for ein installasjon

11.4 Grønstruktur(PBL § 11-7, pkt.3)

Grønstruktur

Gg: Grønstruktur til visuell oppdeling av areal.

Naturområde -grønstruktur

Gn: Naturlege grøntareal med middels høg biologisk verdi.

Friområde

Gf 1- 2: Friområda skal gjevast ei tiltalende utforming. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på og skjøttast på måtar som ivaretek bruken av området som friområde.

Park

Gp1: Parkområde kring Nesbukti og Eventyrøy tilpassa rekreasjonsføremål. Opparbeidd kant mot vatn i naturmateriale. Kantsoner inntil elveosen kan fyllast opp til maks. 1 m. over vanleg vasstand. Ved anleggsarbeid skal vassarealet inntil ikkje utsetjast for inngrep av noko slag. Dei frie siktlinjene mellom mellomalderkyrkja og vatnet skal oppretthaldast. Det kan tillastast bryggjeanlegg ved teig fS2 og Kyrkjejordet, jf pbl § 11-9. nr 7

Gp2: Tusenårsstaden i Seljord.

Gp3: Lomoddokki. Det grøne parkpreget og gardstunet skal bevarast. Tiltak som inneber vesentlege endringar i busetnaden så som vesentlege fasadeendringar, tilbygg, påbygg, riving og nybygg sendast til den regionale kulturminneforvaltninga for uttale før vedtak fattast i kommunen, jf § 11-9. nr. 6. og nr. 7

Gp4: Parkområde langs Bygdaråi tilpassa rekreasjonsføremål, folkestien/turvegen..

Gp5: Vallar. Skjerm til kyrkja og kyrkjegarden som skal utformast og skjøttast med omsyn til desse.

11.5 Landbruks-, natur-og friluftsføremål samt reindrift(PBL § 11-7, pkt.5)

I LNFR-område er det ikkje tillate med bygging eller frådeling til anna føremål enn det som er knytt til stadbunden næring/tradisjonelt landbruk. Tiltak i LNFR skal handsamast etter jordlova.

Tiltak/bygging i LNFR-område skal ikkje leggjast slik at ein kjem i konflikt med viktige sektorinteresser knytt til landbruk, kulturminne, naturmangfald eller friluftsliv.

Ved handsaming av byggesøknader og frådelingssaker skal det leggjast vekt på omsynet til kulturmiljø og lokal byggeskikk før det avgjerast om tiltaket kan gjennomførast, og utforminga av det.

Ved handsaming av byggesøknader og søknader om tiltak i landbruket, skal regional kulturminnemyndigheit gis høve til å uttale seg før vedtak, jf § 11-11. nr. 1 og 11-9. nr. 7

Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift (LNFR)

Det er berre høve til gjennomføring av bygging eller tiltak som er nødvendig for landbruk og gardstilknytta verksemdbasert på gardens ressursar. Bygningar og vegar skal ikkje leggjast på fulldyrka eller overflatedyrka jord dersom det er mogleg å løyse arealbehovet på ein annan føremålsteneleg måte.

LNFR9: Eksisterande kulturmiljø med mellomalderkyrkja, den vedtaksfreda prestegarden og omkringliggjande kulturlandskap skal oppretthaldas. Dersom det vert gitt løyve til å bygge nytt i tilknytning til eksisterande gardstun skal bygningen plasserast som ein del av tunet og tilpassast dei eksisterande bygningane i tunet, særleg skal det takast omsyn til dei vedtaksfreda bygningane knytt til prestegarden. Tiltaket bør ta omsyn til eksisterande estetikk og kulturmiljø. Eventuelle byggetiltak skal sendast den regionale kulturminneforvaltninga for uttale, det gjeld også for tiltak som handsamast etter jordlova, jf pbl §11-11, nr. 1):

LNFR17: Gardstunet skal bevarast. Tiltak som inneber vesentlege endringar i busetnaden så som vesentlege fasadeendringar, tilbygg, påbygg, riving og nybygg skal sendast til den regionale kulturminneforvaltninga for uttale før vedtak fattast i kommunen, jf pbl § 11-9. pkt. 7.

LNFR20 Deltaområde - Verdi B Høve til pæling av tursti gjennom området i samråd med naturvernmynde i Telemark.

LNFR22: Høve til etablering av kunstinstallasjonen "Utsiktstårnet" som er del av verket "Into the Landscape" i prosjektet Seljord og sogene. Tårnet skal formidle oppleving av landskapet, naturmangfaldet og sogestoffet knytt til vatnet. Grunnflata til tårnet er på 10m² med ei opphaldsplattform på ca. 60m², som er tilpassa mellom dei to store furutrea. Ein informasjonsboks på 10m² er plassert i andre enden av plattformen. Ei gangbrygge i tre gjev tilkomst til installasjonen frå båthuset. Tårnet er 17m høgt. Materialet skal vere naturbasert og utforminga skal vere av ein art, som ikkje sjenerar dyrelivet i området. Det er høve til å setje opp formidlingsskilt langs med turvegen som gjev tilkomst til kunstinstallasjonen. Dei to store furutrea og våtmarka har bevaringsstatus og skal takast særleg omsyn til i byggefase og i høve til vidare vedlikehaldsarbeid. Evt. reparasjonar og vedlikehald skal tilpassast fuglelivet i området.

Spreidd bustadbusetnad (LNFRb)

Det kan gjevast løyve til oppføring av heilårsbustader. Ved oppføring av heilårsbustader skal det takast omsyn til samfunnsryggjeleik i høve til lokalisering. Utbygginga skal ikkje leggast slik at det er utsett for skred og flom og støy, eventuelt også transport av farleg gods. Omfanget av dette er sett til:

LNFRb1, Nordbygda: 3 einingar
 LNFRb2, Mjaugedal: 7 einingar
 LNFRb3, 3 einingar
 LNFRb4, Bringsås: 2 einingar
 LNFRb5, Bjørge: 3 einingar, bustader kan ikkje etablerast før reguleringsplan parsell Bjørge er realisert
 LNFRb6, Lakshøl: 5 einingar kor det er ein føresetnad at bustadene er plassert slik at gang- og sykkelvegen inn mot sentrum kan nyttast. Ved etablering av nye einingar skal eksisterande GS sti mot sentrum kunne nyttast til trafikksikker ferdsle av mjuke trafikantar.

Det er ein føresetnad at tiltaket ikkje kjem i vesentleg konflikt med viktige interesser knytt til landbruk, landskap, kulturminne, naturmangfald og friluftsliv. Frådeling eller bygging på eller nærare fulldyrka eller overflatedyrka jord enn 10 meter er ikkje tillate.

Av omsyn til landskap og friluftsliv bør ein søkje å samle husa knytt til fleire nærliggjande tomter i rekke, grupper, krullar eller tun.

Spreidd næringsbusetnad (LNFRn)

- a) LNFRn-område med høve periodisk og avgrensa bruk til næringsverksemd. Innanfor tunet på gardsbruket kan det tillatast omdisponering av driftsbygningar til anna næringsmessig bruk.
- b) Ved endra bruk skal fasaden på bygningen ivaretakast. Det er ikkje høve til å etablere nye bygg, som ikkje brukast til landbruksføremål eller bufunksjon knytt til bruket.
- c) Området kan brukast til mellombels parkeringsplass i samband med arrangement i ADP og/eller til mellombels campingplass i samband med arrangement i ADP. Det er høve til å sette opp caravan, bubilar og telt, likeins toalettanlegg, vaktrom til å dekke behovet innafør føremålet.
- d) Heile området kan disponerast til desse føremål i opp til 50 kalenderdagar i året, inkludert opp- og nedrigging. Dei resterande dagane i kalenderåret skal området brukast til jordbruksføremål.

Det er ein føresetnad at tiltak ikkje kjem i vesentleg konflikt med viktige interesser knytt til landbruk, landskap, kulturminne, naturmangfald og friluftsliv. Frådeling eller bygging på eller nærare fulldyrka eller overflatedyrka jord enn 10 meter er ikkje tillate.

LNFRn2 Ved plassering av nye bygg innafør området skal det takast omsyn til automatisk freda kulturminne, jf § 11-9. pkt. 7.):

11.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone(PBL § 11-7, pkt.6)

Småbåthamn

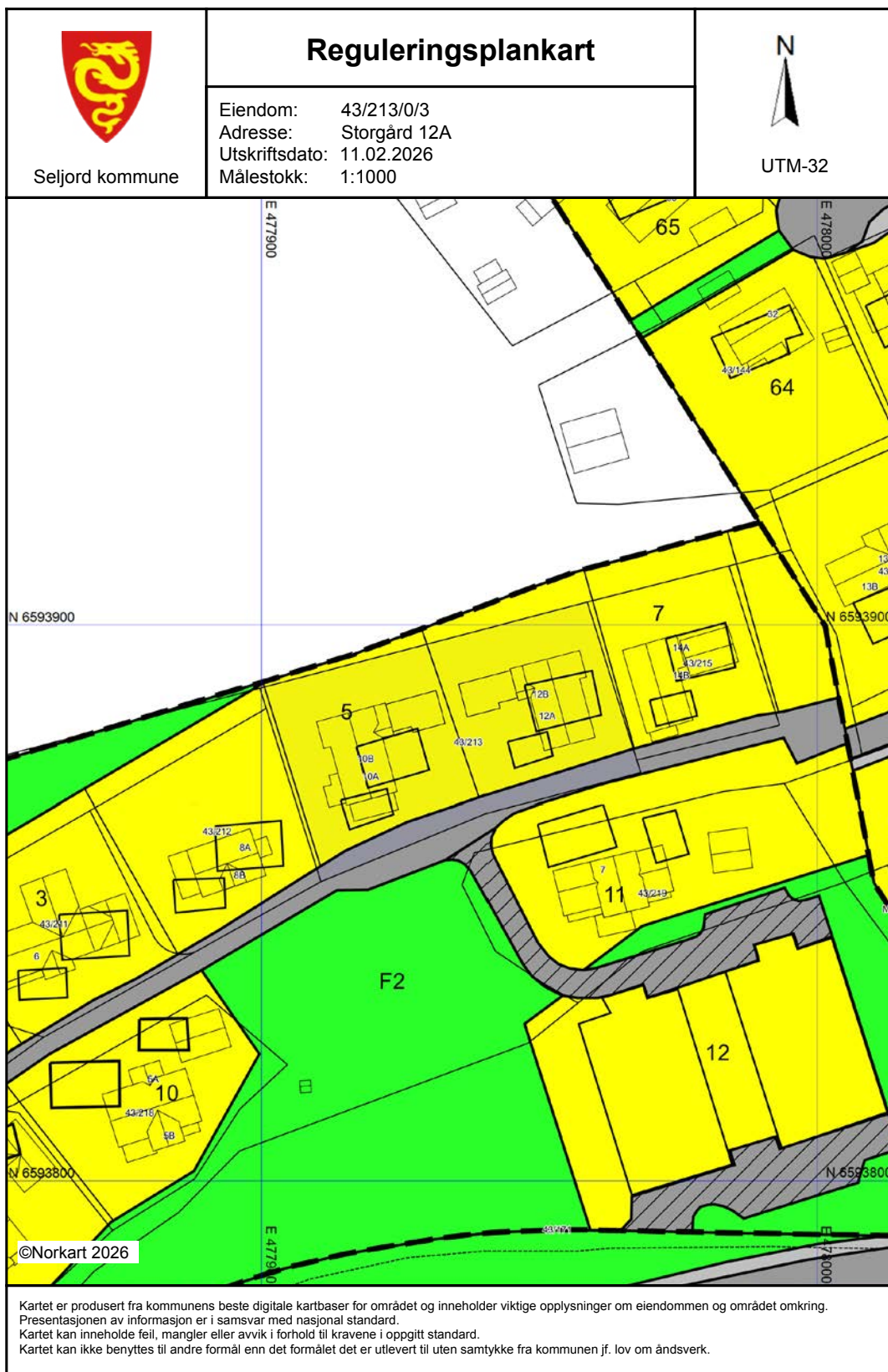
Vsh: Høgt estetisk nivå i utforming av bryggeanlegg.

Naturområde

Vn: Det er ikkje høve til tiltak som endrar økosystemet innanfor teigen.

Friluftsområde

Vf: Det er høve til tiltak som gagnar friluftslivet. Ein kan føretake tekniske inngrep i samband med dette.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



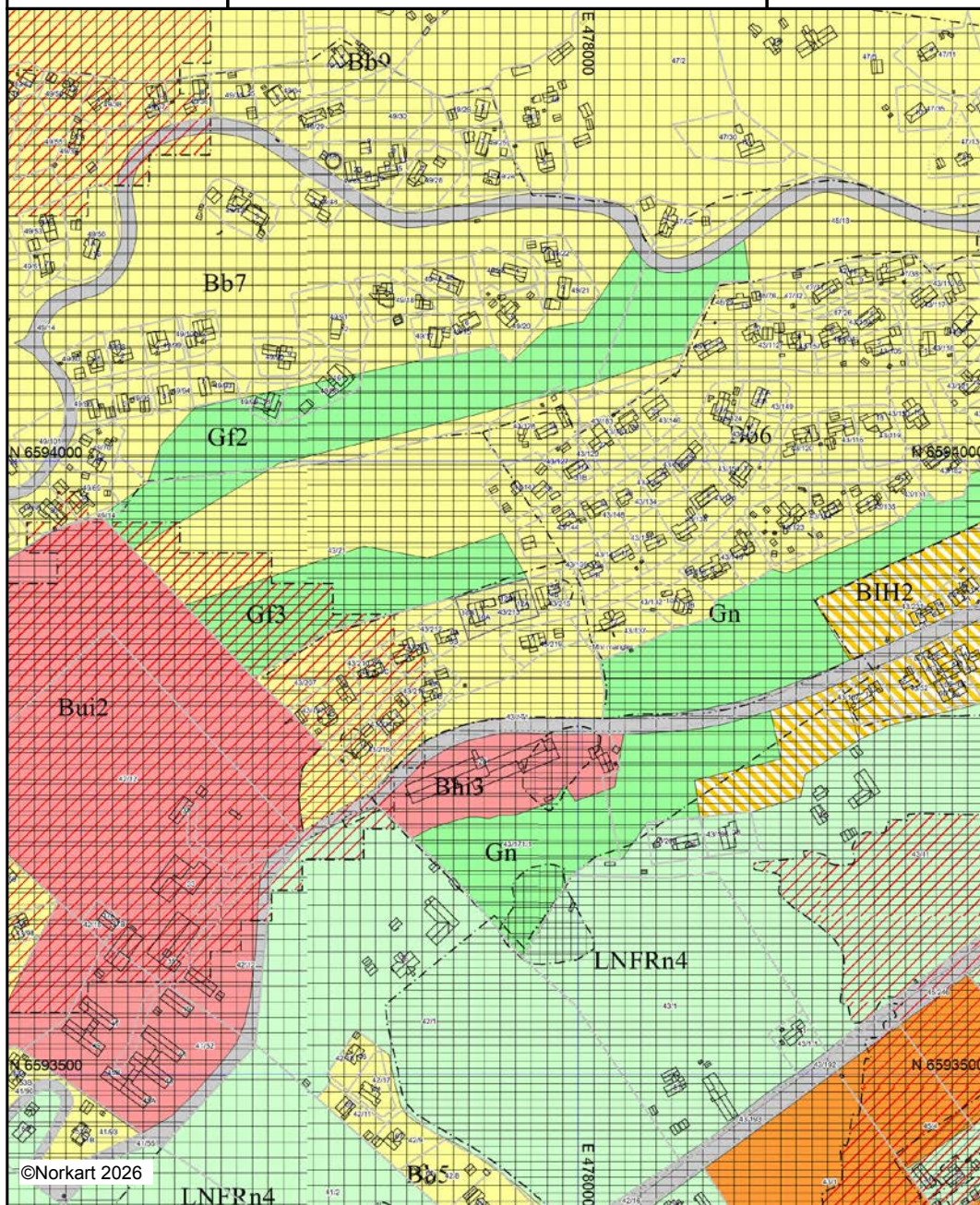
Seljord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/213/0/3
Adresse: Storgård 12A
Utskriftsdato: 11.02.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

-  Bustader - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Andre typar bygningar og anlegg - noverande
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - noverande
-  Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - noverande
-  LNFR-areal, spredde næringsbygningar - noverande

Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bandlegging etter lov om kulturminne - noverande
-  Bandlegging etter andre lover - noverande
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framlei

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

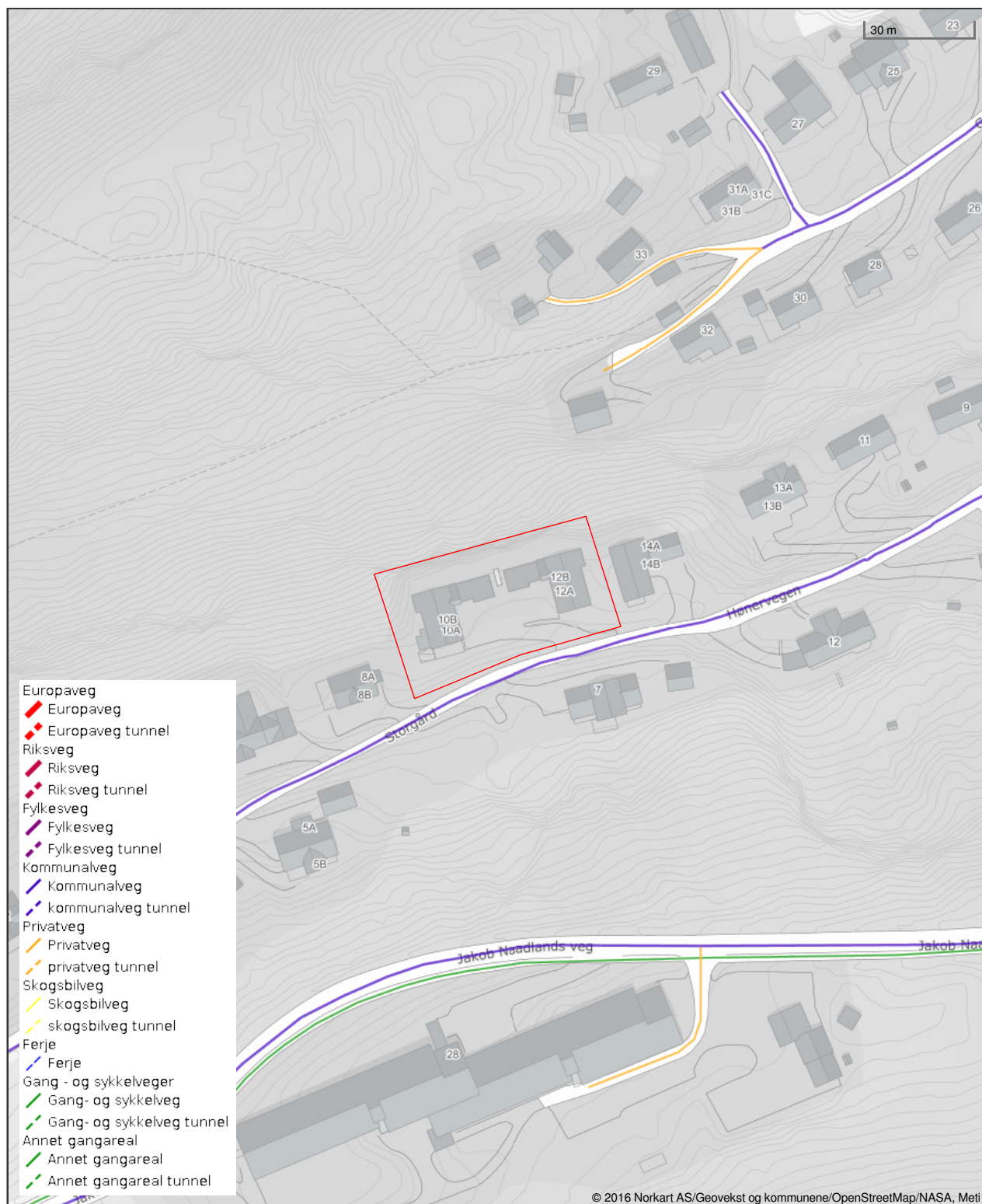
-  Faresonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Bandleggingsgrense
-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Planens si avgrensing
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - noverande
-  Kommune(del)plan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 4022 - 43/213//



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

**Seljord kommune**

Teknisk avdeling

Arkivkode: L42

Sakshand.:

Dir.tlf.: 35065163

Vår ref.: 2011/1048 - 5

Dato: 11.04.2013

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr.: 2011/1048		Løpenr.: 5246/2013	
Eigedom /byggestad Storgård 10 og 12			
Gnr.: 43	Bnr.: 213	Fnr.:	Snr.:

Ansvarlig søker (namn og adresse)	Tiltakshavar (namn og adresse)
3D Arkitekter AS Postboks 121 3835 Seljord	Byggmester Tor Arne Gustavsen Blikavegen 184 3841 Flatdal

Vedtak/ løyve	Søknad datera
☐ Rammeløyve etter søknad	
☐ Igangsettingsløyve etter søknad	
☒ Løyve etter eit-trinns søknadsbehandling	19.10.2011

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Bustader i rekke		
Vedtak fatta av RMT	Vedtak dato 09.11.2011	Saksnr 11/91
Kontrollansvarlig Byggmester Tor Arne Gustavsen		
Merknader		

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Seljord	11.04.2013	Knut Dyrland

Kopi til:
Tor Arne Gustavsen Blikavegen 184 3841 FLATDAL



SELJORD KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
3840 SELJORD

Postadresse: Brøløvsvegen 13 A
E-post: post@seljord.kommune.no
Heimeside: seljord.kommune.no

Telefon: 35065100
Telefaks: 35065110
Org.nr: 964963738

Bankgiro: 27110710777

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601277754
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964963738 Navn SELJORD KOMMUNE Adresse Brøløvsvegen 13 A, 3840 SELJORD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 998001358 Navn BLIKA EIGEDOM AS Bruksenhet Blikavegen 184, 3841 FLATDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0828 Gnr 43 Bnr 213

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0828	43	213	0	1	92 / 368	Boligseksjon	Ja	Nei
0828	43	213	0	2	92 / 368	Boligseksjon	Ja	Nei
0828	43	213	0	3	92 / 368	Boligseksjon	Ja	Nei
0828	43	213	0	4	92 / 368	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 489982 Tinglyst: 20.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Bellei
Rett kopi bekreftes

Begjæring om ¹⁾ ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn <i>Blika Eigedom A.S</i>		Plass for tinglysingsstempel
Adresse <i>Svartdøl</i>		
Postnr. <i>3841</i>	Poststed <i>Flatdøl</i>	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. <i>998 001 358</i>		
Ref. nr.		

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunens nr. <i>0828</i>	Kommunens navn <i>Seljord</i>	Gnr. <i>43</i>	Bnr. <i>213</i>
Festensr.		Snr.	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) <i>998. 001. 358</i>	Navn <i>Blika Eigedom A.S</i>	Ideell andel <i>1/1</i>

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	6)
1	B	92	B	13				25				37			49
2	B	92	B	14				26				38			50
3	B	92	B	15				27				39			51
4	B	92	B	16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:				<i>368</i>				= nevner:				<i>368</i>			

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
<i>Tilleggsarealene utgjør 1 garasje plass og 1 utebod til hver seksjon merket med seksjonens nr.</i>	

Dato <i>12/6-2012</i>	Rekvirentens underskrift <i>for Anne Austen</i> <i>Blika Eigedom A.S</i> <i>for A. Gustavsen</i> <i>iflg. fullmakt</i>
--------------------------	--



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

Dato: 12/6-2012

Rekvirentens underskrift: Tor Arne Børkum
Blika Eiendom A.S.
T. A. Gustersen
24.6.2012

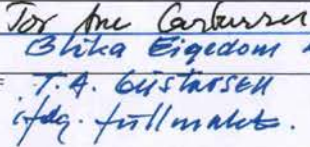
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

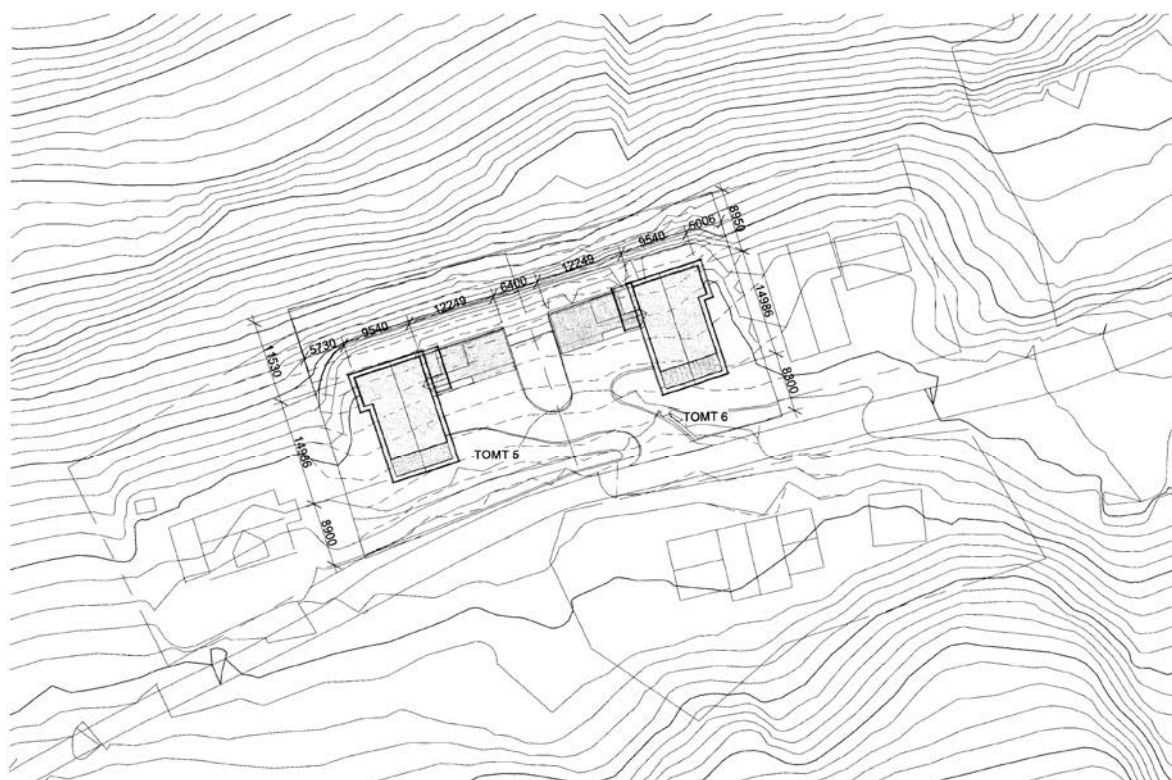
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdele er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
43	213			Seljord
Dato		Stempel og underskrift		
12.06.12		 SELJORD KOMMUNE TEKNISK AVDELING 3840 SELJORD		

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.	

Dato	Rekvirentens underskrift
12/6-2012	 T. A. Gjørstadsen ifdg. fullmakt.



9.10.2011 10:03:48

				Oppdragsgiver		Prosjekt			
				Byggmester Tor Arne Gustavsen AS		Horisontaldelte 2-mannsboliger			
				Tegningsnavn		Dato		Tegnet av	
				SITUASJONSPLAN		18.10.11		SAA	
				Tegningsstatus		Målestokk		Tegningsnr.	
				ANMELD. TEGNING		1:500		1-1000	
				Prosjekt nr.		Rev. dato		Rev.	
				2011-42					



18.10.2011 10:10:47

					3D Arkitekter AS vikarveien 36 3440 SELJORD TLF. 35 06 44 77 WWW.3D-ARKITEKTER.NO		Byggmester Tor Arne Gustavsen AS		Horisontaldelte 2-mannsboliger							
					ANMELD.TEGNING		VIZUALISERING FRA SØR/ØST		Dato: 18.10.11		Tegnet av: SAA		Kontrollert av:		Rev. dato:	
					Prosjekt: 2011-42				Målestokk:		Tegningsnr: 1-1001				Rev:	
Rev.	Dato	Tekst	Tegner	Kontroll												



15.10.2011 10:10:57

3D Arkitekter AS Vikarveien 8c 7112 35 08 44 77 WWW.3DARKITEKTER.NO		Oppdragsgiver: Byggmester Tor Arne Gustavsen AS		Prosjekt: Horisontaldelte 2-mannsboliger	
Tegningstittel: ANMELD. TEGNING		Tegningsnavn: VISUALISERING FRA SØR/VEST		Dato: 18.10.11	
Prosjekt nr.: 2011-42		Tegnet av: SAA		Kontrollert av:	
		Målestokk: 1-1002		Rev. dato:	



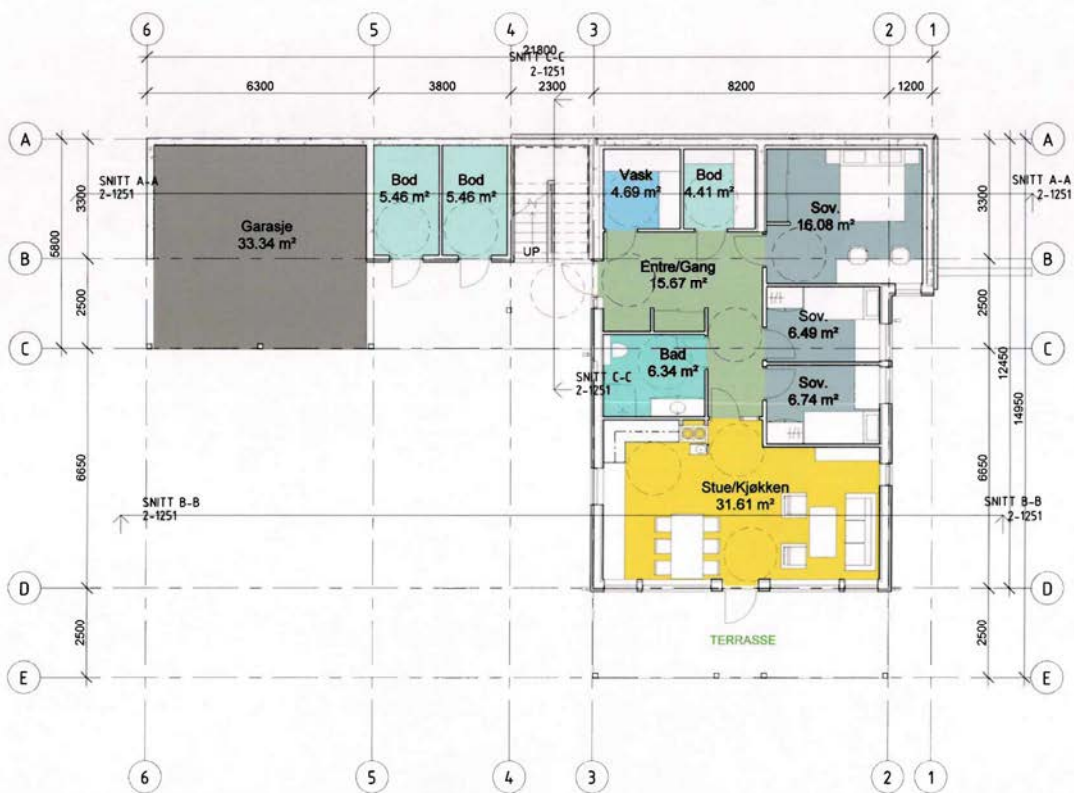
19.10.2011 10:11:06

						3D Arkitekter AS Vikemøgen 10 3640 MELJORD TLF: 35 58 44 77 WWW.3D-ARKITEKTER.NO		Oppdragsnavn: Byggmester Tor Arne Gustavsen AS		Prosjekt: Horisontaldelte 2-mannsboliger	
						Tegningsnavn: VIZUALISERING FRA LUFTEN		Dato: 18.10.11		Tegnet av: SAA	
								Milepost: 1-1003		Rev. dato: 	
										Rev. av: 	
										Rev. dato: 	

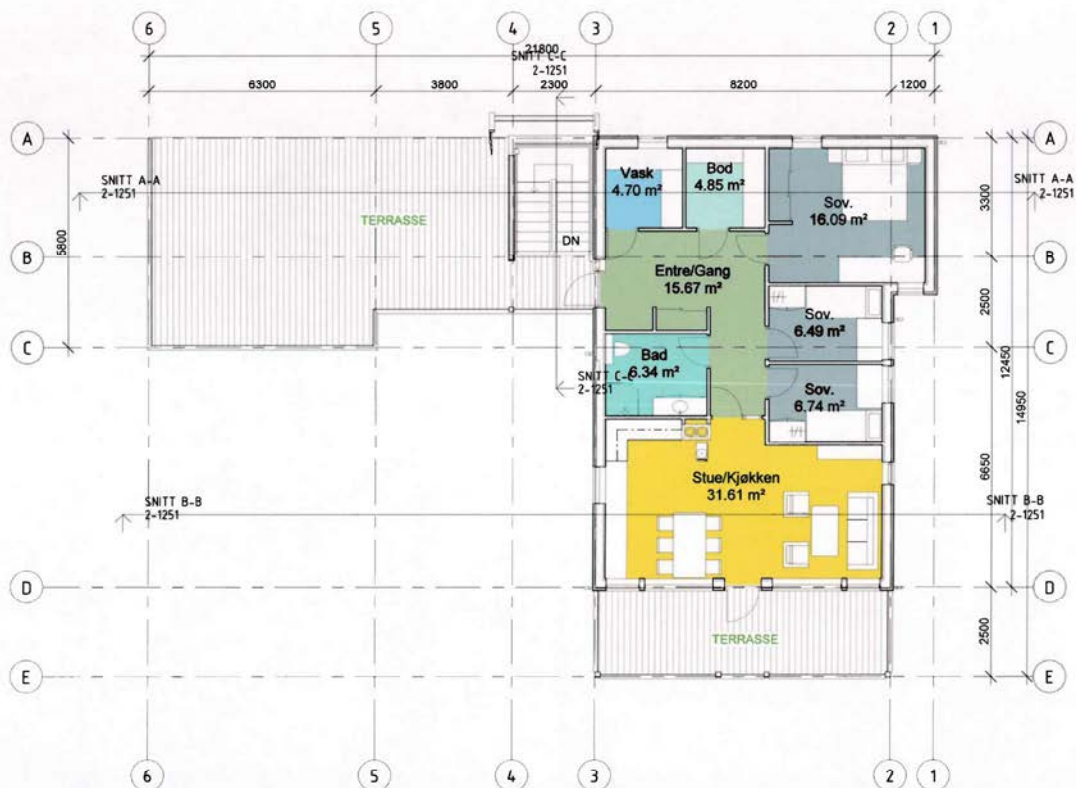


18.10.2011 10:52:09

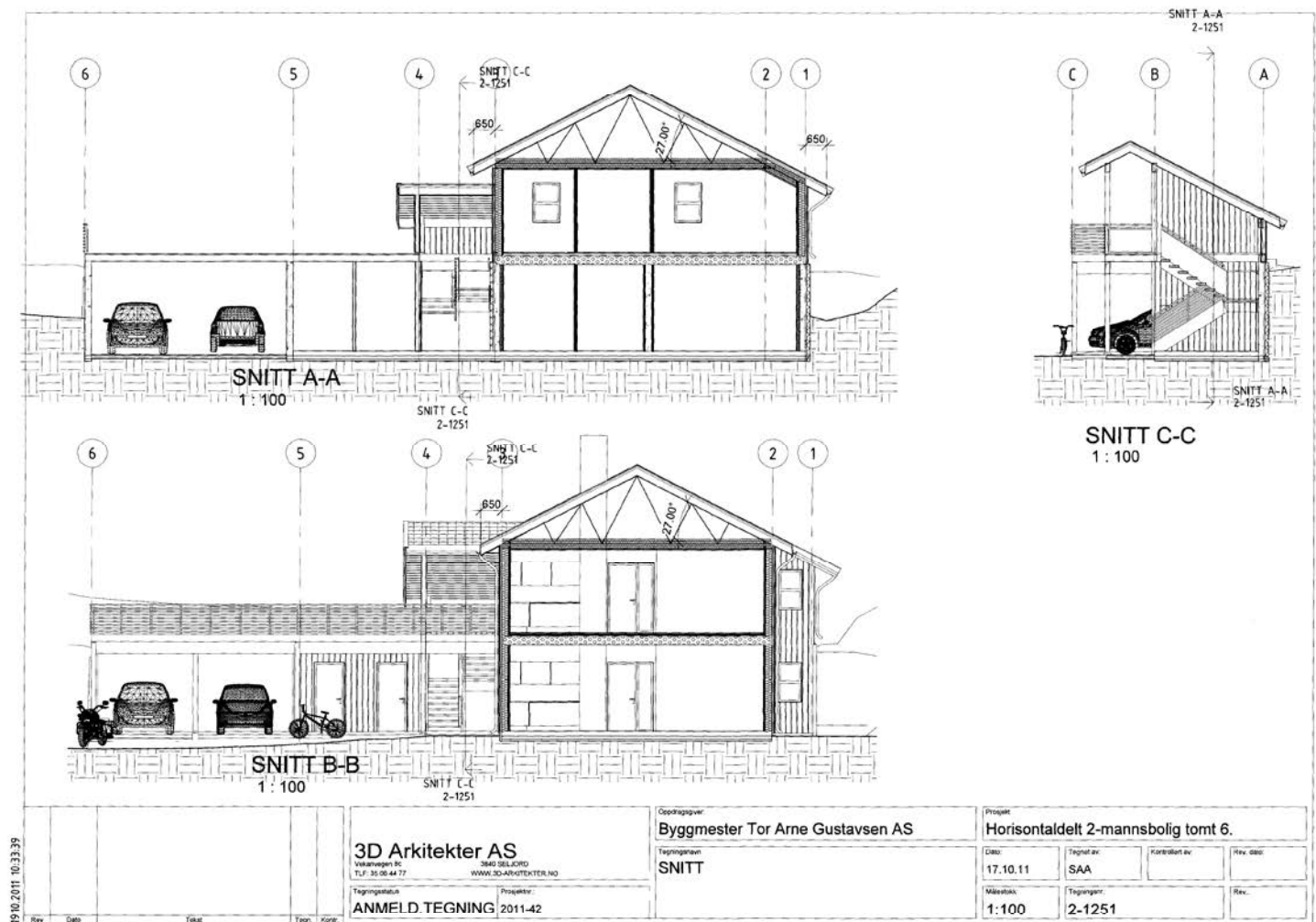
					Oppdragsnavn: Byggmester Tor Arne Gustavsen AS					Prosjekt: Horisontaldelte 2-mannsboliger										
					Tegningsnavn: VISUALISERING TERRASSER					Dato: 18.10.11		Tegnet av: SAA		Kontrollert av:		Rev. dato:				
					Tegningsstatus: ANMELD.TEGNING					Prosjekt nr: 2011-42					Målestokk:		Tegningsnr.: 1-1004		Rev.:	
Rev.		Dato		Tittel		Tegn		Kunde												

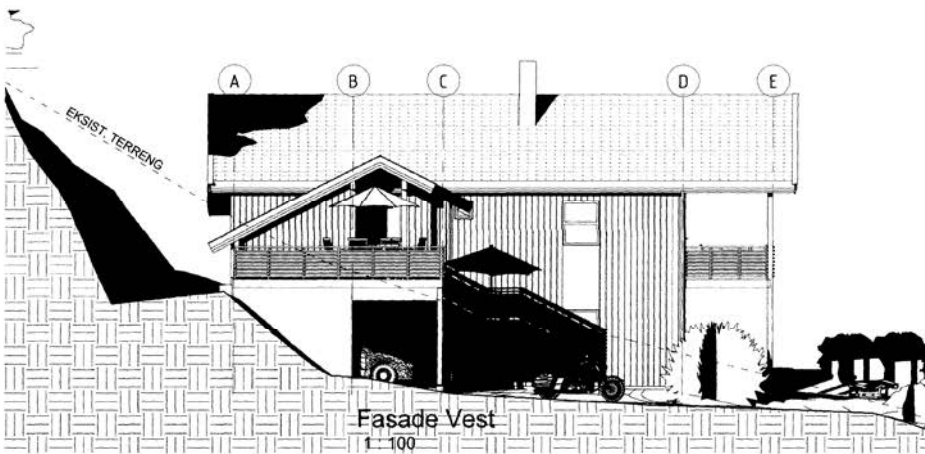
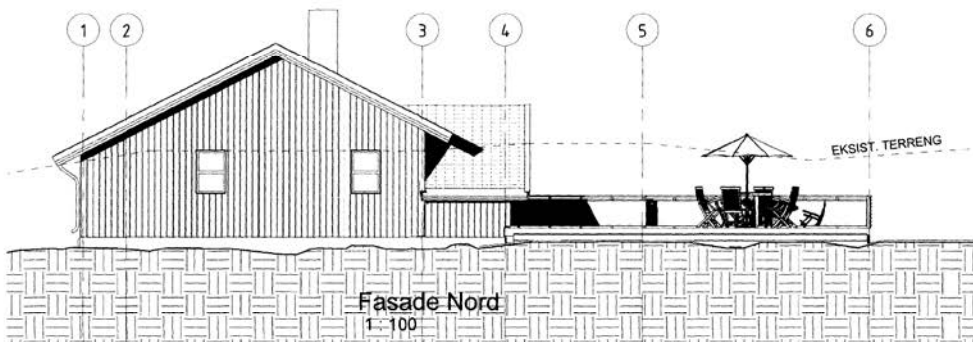


19.10.2011 10:32:29 Rev. Dato Tekst Tegner Korr.	3D Arkitekter AS Vikarveien 16 TLF: 35 06 44 77 MAIL: 3D@3D-ARKITEKTER.NO WWW.3D-ARKITEKTER.NO		Oppdragsleder: Byggmester Tor Arne Gustavsen AS Tegningens navn: PLAN 1.ETG.		Prosjekt: Horisontaldelt 2-mannsbolig tomt 6.			
	Tegningsstatus: ANMELD.TEGNING Prosjekt nr.: 2011-42		Dato: 17.10.11 Tegnet av: SAA Kontrollert av: Rev. dato:		Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: 2-1210 Rev.:			



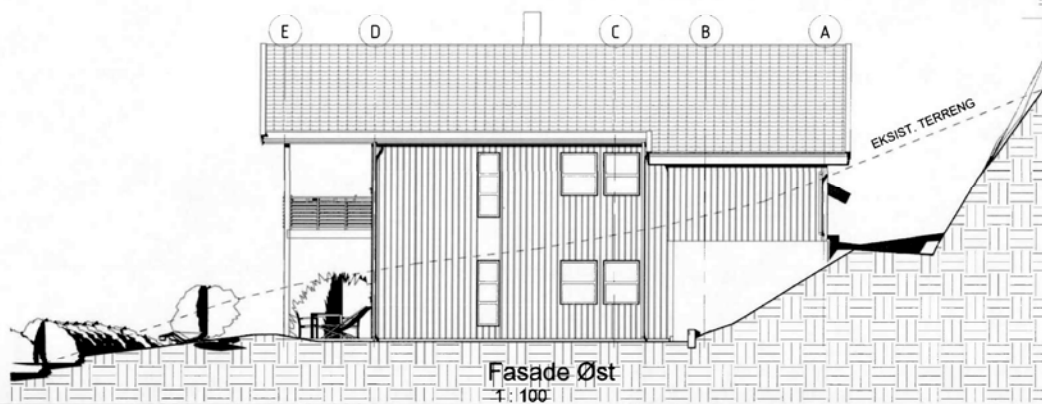
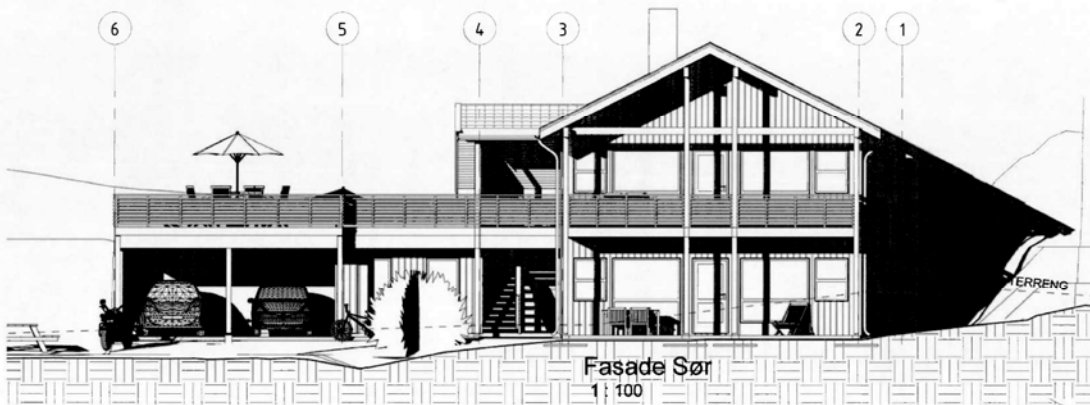
15.10.2011 10:32:48					3D Arkitekter AS		Byggmester Tor Arne Gustavsen AS		Prosjekt	
					Vehaugen 15		PLAN 2.ETG.		Horisontaldelt 2-mannsbolig tomt 6.	
					Tlf: 38 06 44 77				Dato:	
					WWW.3D-ARKITEKTER.NO				17.10.11	
Rev.	Date	Total	Tegn.	Notat	Tegningsstatus		Tegningsprosjekt		Tegnet av:	Kontrollert av:
					ANMELD.TEGNING		2011-42		SAA	
									Målestokk:	Rev.:
									1:100	
									Tegningsnr:	
									2-1220	





14.10.2011 10:34:40

Rev		Dato		Tegn		Kont	
3D Arkitekter AS		Byggmester Tor Arne Gustavsen AS		Prosjekt		Horisontaldelt 2-mannsbolig tomt 6.	
Vikarveien 1c		Tegningsnavn		Dato		Tegnet av	
3640 SØLJØRD		FASADAR MOT NORD OG VEST		17.10.11		SAA	
Tlf: 35 06 44 77						Kontrollert av	
WWW.3D-ARKITEKTER.NO						Rev. dato	
Tegningsstatus		Prosjekt		Målestokk		Tegning	
ANMELD.TEGNING 2011-42				1:100		2-1301	
						Rev.	



19.10.2011 10:35:23

Rev		Date	Tekst	Tegn	Kont
3D Arkitekter AS Vikarveien 8c Tlf: 33 06 44 77 WWW.3D-ARKITEKTER.NO 3440 SELJORD PROSJEKT: ANMELD.TEGNING 2011-42					
Oppdragsgiver: Byggmester Tor Arne Gustavsen AS Tegningstittel: FASADAR MOT SØR OG ØST Prosjekt:					
Prosjekt: Horisontaldelt 2-mannsbolig tomt 6. Dato: 17.10.11 Målestokk: 1:100 Tegnet av: SAA Tegningen: 2-1302 Kontrollert av: Rev. dato: Rev.:					

Nabolagsprofil

Storgård 12A - Nabolaget Seljord - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Seljord sentrum 14 min
Linje R 1, 102, 129, 140, 301 1.2 km

Skoler

Seljord barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 17 min
263 elever, 14 klasser 1.4 km

Vest-Telemark vgs - avd. Seljord 13 min
130 elever, 9 klasser 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Vest-Telemark VGS avd. Seljord 13 min

«Dette er rolig og fin plass, godt for barn og vokse opp. Fin natur.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

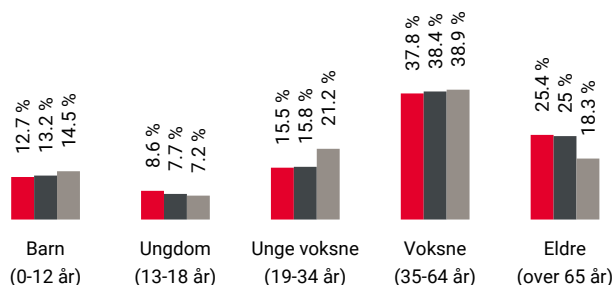
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Seljord	1 548	854
Seljord kommune	2 889	1 654
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Heddeli barnehage (1-5 år) 10 min
45 barn 0.9 km

Tussejuv barnehage (1-6 år) 15 min
63 barn 1.2 km

Dagligvare

Meny Seljord 18 min
PostNord 1.6 km

Rema 1000 Seljord 20 min
Post i butikk 1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

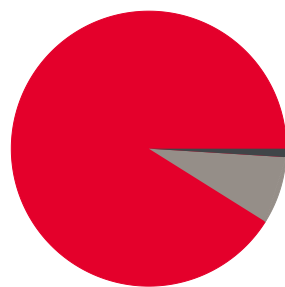
Lett 89/100

Sport

⚽ Gravshaugane fotballøkke 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Seljord Folkehøgskules gymsal 6 min 🚶
Aktivitetshall 0.5 km

Boligmasse



■ 92% enebolig
■ 1% blokk
■ 8% annet

Varer/Tjenester



Telesenteret

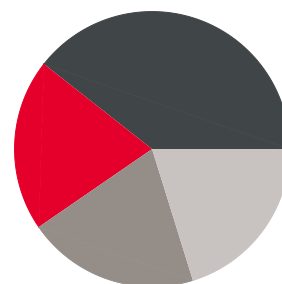
19 min 🚶



Apotek 1 Seljord

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 20% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



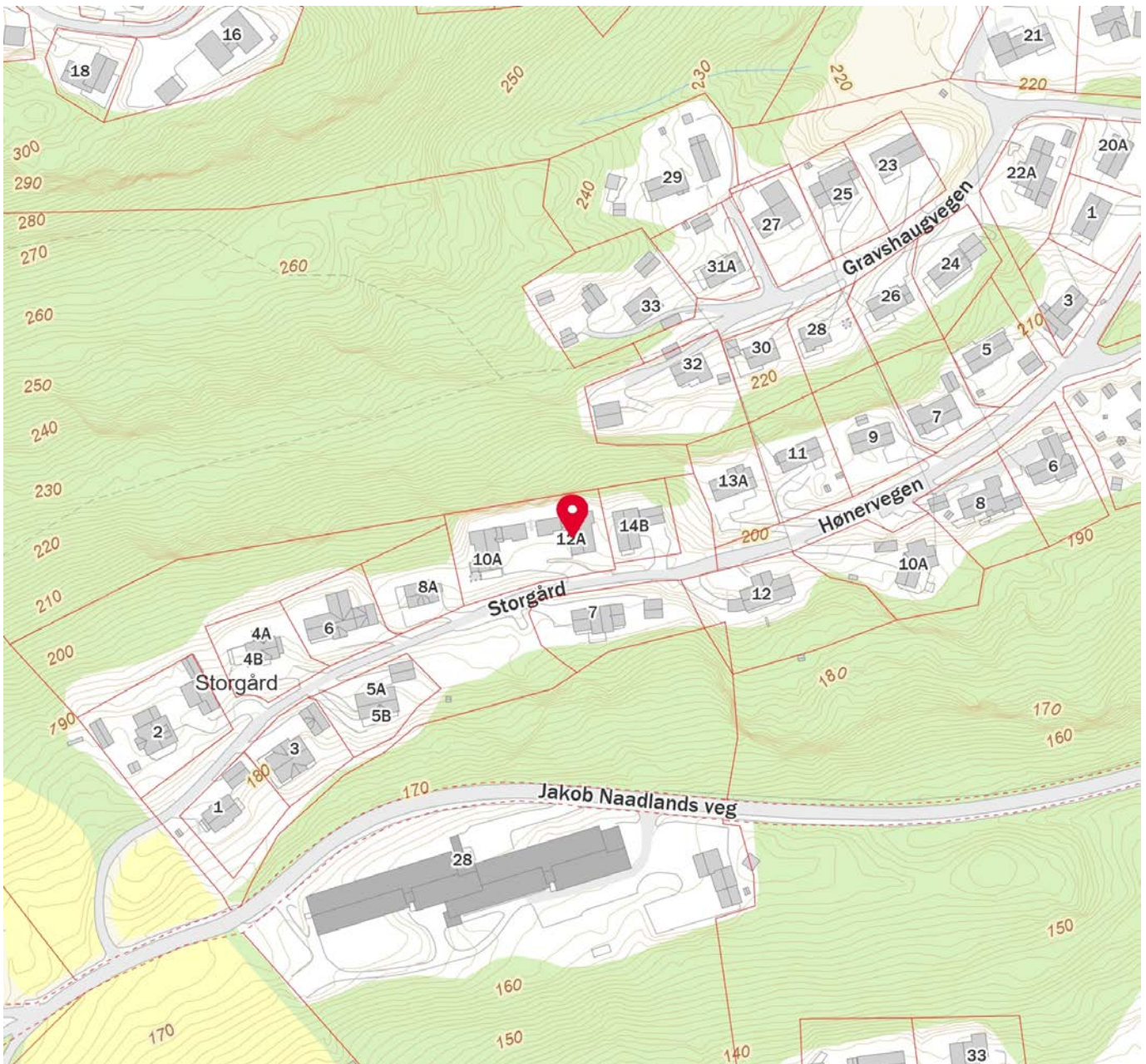
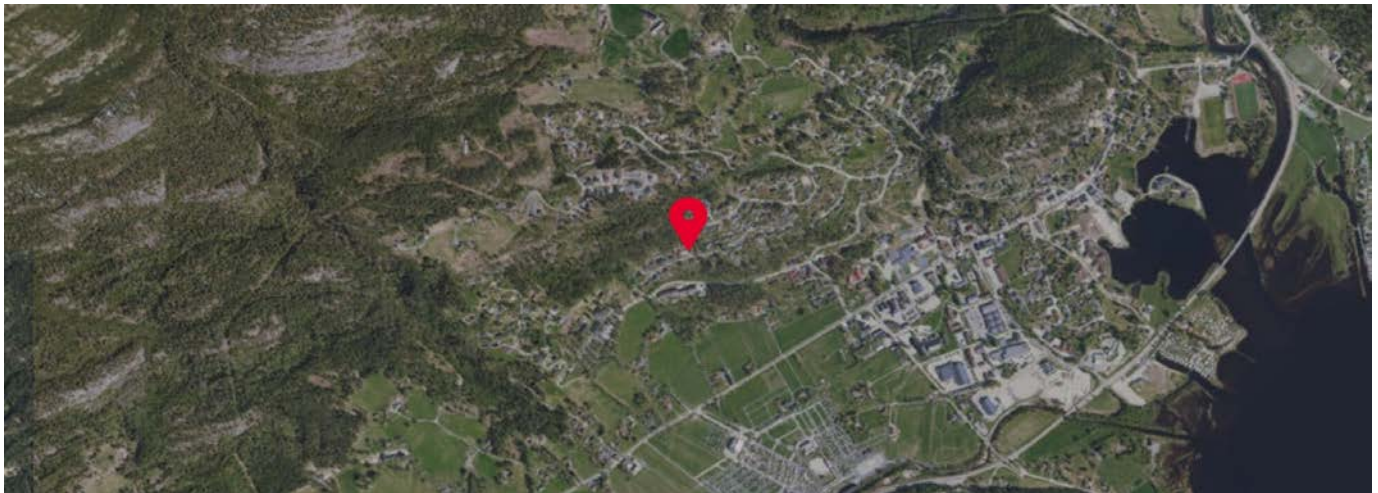
0%

45%

■ Seljord
■ Seljord kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





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 eiendom (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, varmepumper 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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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: Storgård 12A
3840 SELJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Åsne Seljordslia

Telefon: 954 04 870
E-post: anne.asne.seljordslia@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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: _____

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

aktiv.
Tar deg videre