

aktiv.

Bygleåsen 3, 3840 SELJORD

**Flott enebolig med fin utsikt til
Seljordsvatnet - 3 soverom - Nyere
bad og kjøkken**



Eiendomsmegler MNEF

Vilde Juvet Steinmoen

Mobil 411 81 331

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

Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500



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

Velkommen på visning i Bygleåsen 3!

Flott enebolig med romslig tomt i et veletablert boligområde i Seljord. Denne boligen ble opprinnelig bygget i 1972, men er oppgradert i nyere tid med blant annet nytt kjøkken og bad.

Boligen inneholder:

1. Etasje: Gang, toalettrom, mellomgang, 3 stk soverom, kontor, bad, vaskerom, bod, stue og åpen kjøkkenløsning.

Eiendommen ligger solrikt til med flott utsikt over områdene rundt og Seljordsvannet. Boligen ligger i gangavstand til sentrum med Telesenteret som er Vest-Telemarks største kjøpesenter med både kjedebutikker og unike lokale butikker.

Velkommen på visning!

Innhold

Velkommen	2
Plantegning	25
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	57
Energiattest	62
Nabolagsprofil	124
Forbrukerinformasjon	132
Budskjema	133

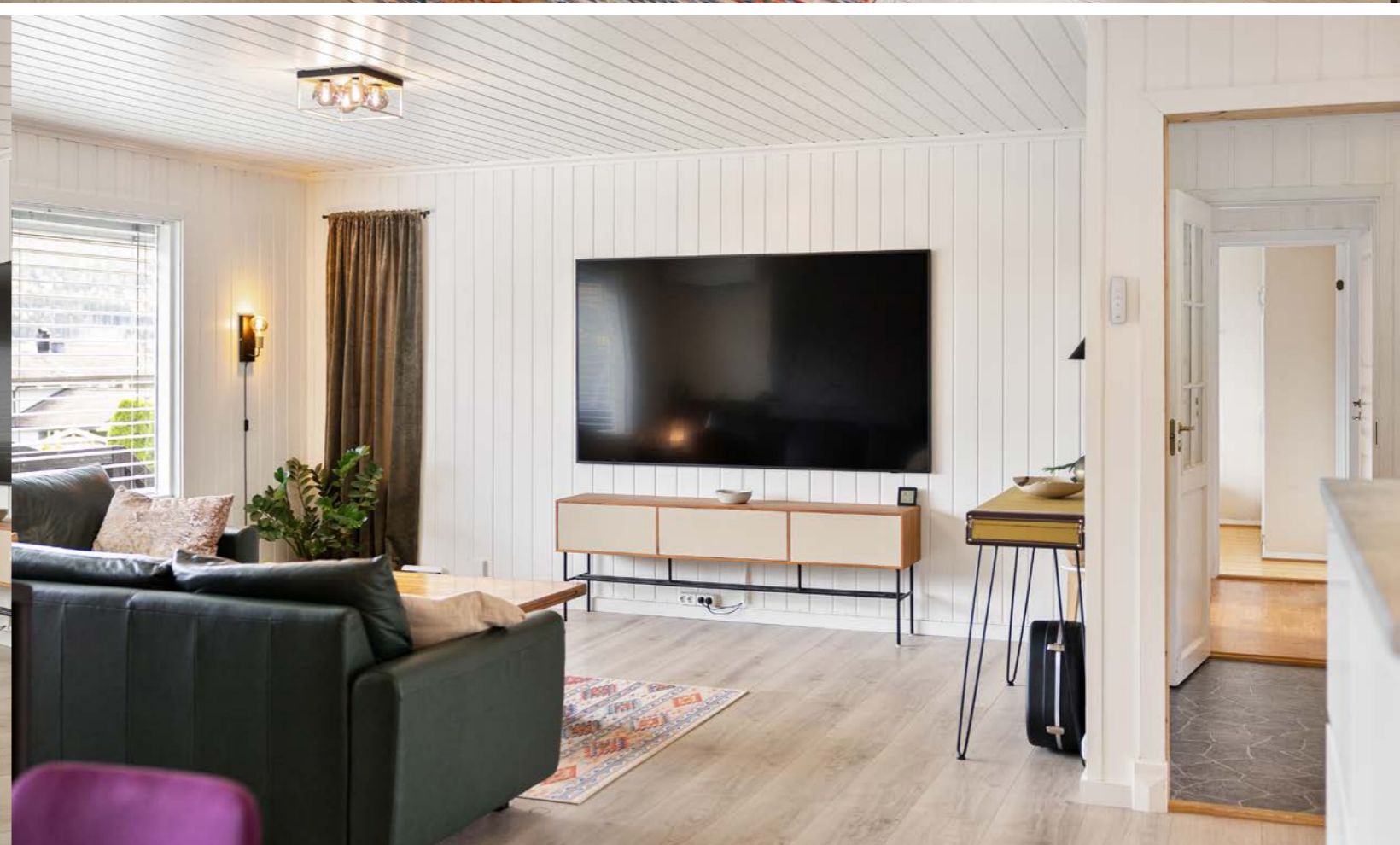
Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 600 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 43, bnr. 117
Omkostn.:	Kr 66 240,-	Oppdragsnr.:	1308240058
Total ink omk.:	Kr 2 666 240,-		
Selger:	Trude Nyheim		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1972		
BRA-i/BRA Total	107/107 kvm		
Tomtstr.:	984.4 m ²		
Soverom:	3		
Antall rom:	4		







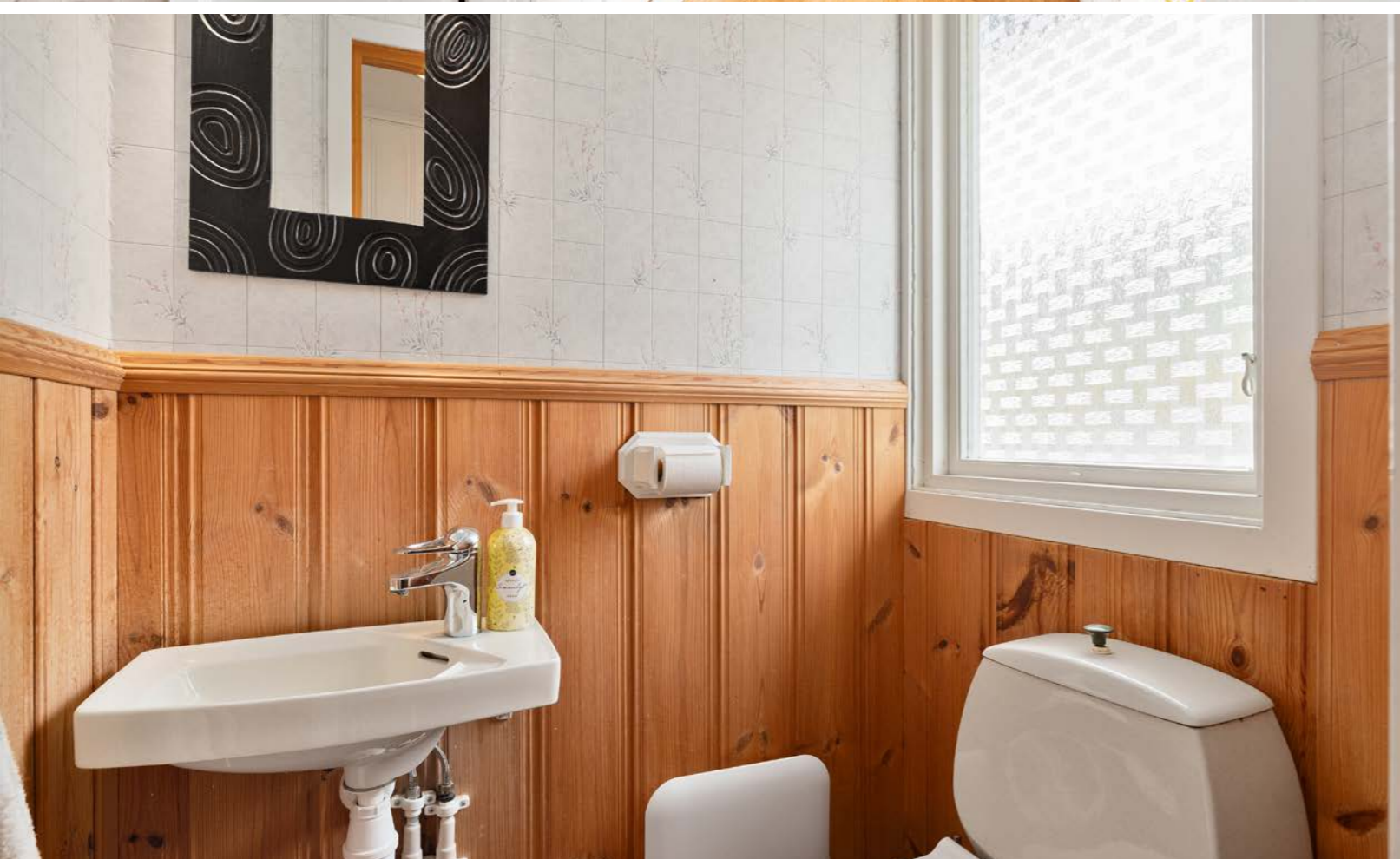


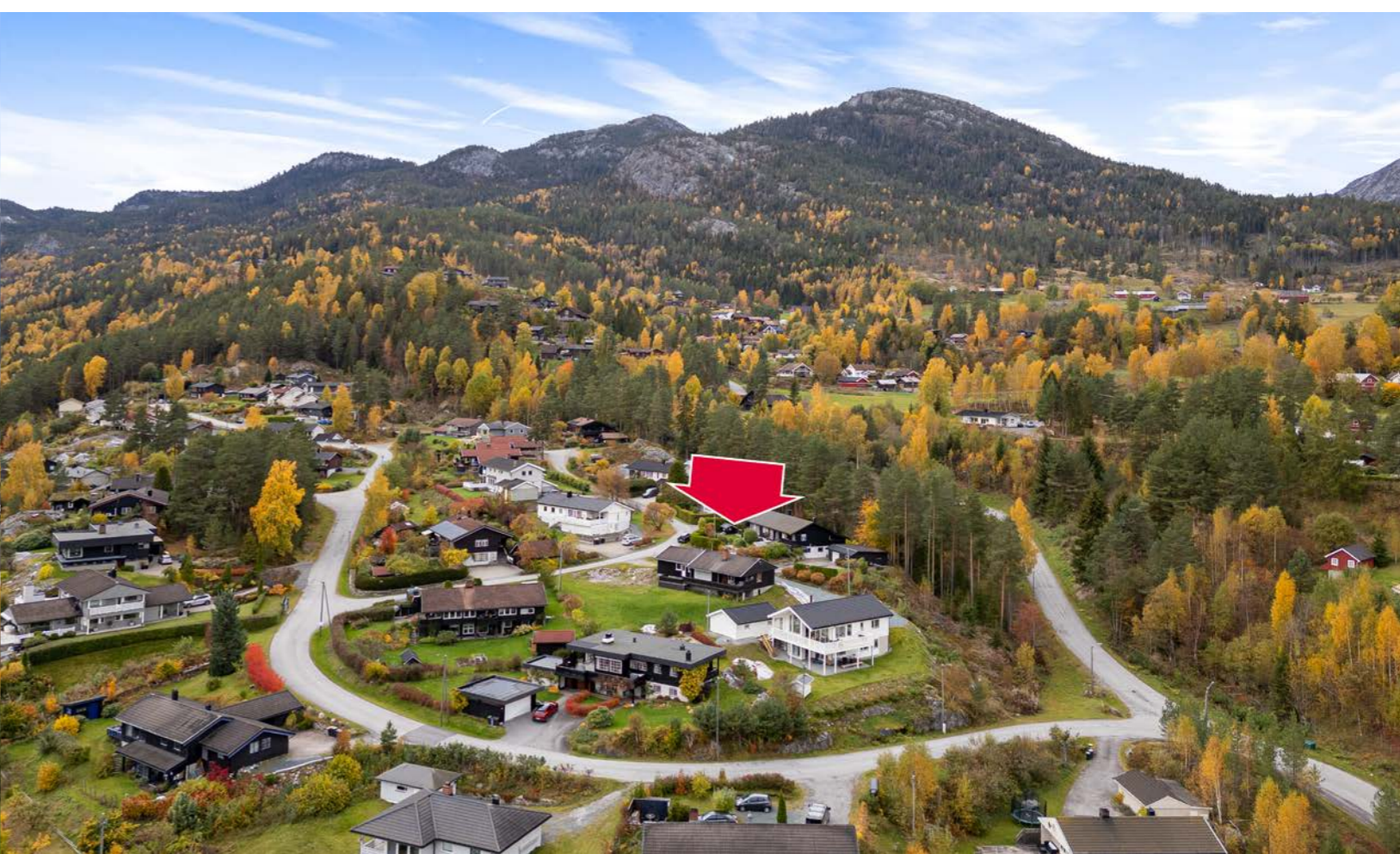














Plantegning

1. etasje

Bygleåsen 3



aktiv.

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA totalt: 107 m²

TBA: 77 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 107 m² Gang, WC, mellomgang, 3 stk soverom, kontor, bad/WC, stue/kjøkken åpen løsning, vaskerom, bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

77 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. 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 foreligger ingen tegninger verken opprinnelige eller oppdaterte tegninger. Rombruken settes derfor slik den er på befaringsdagen og opplyst av selger. Det er usikker rombruk på rommet med tilgang fra vaskerom. Settes som Prom. Rommet kan brukes som kontor. Skal det brukes som soverom må rommet bruksendres om det skal være lovlig bruk

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

984.4 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt beliggende i Bygleåsen i Seljord.

Tomten er opparbeidet med plen og den er flat i 2 nivå med noe synlig fjell på øversiden ved hovedinngang. Ligger i etablert boligområde for frittliggende eneboliger. Utsikt.

Beliggenhet

Bygleåsen 3 ligger i et etablert boligområde i Seljord. Eiendommen ligger solrikt til med flott utsikt over områdene rundt og Seljordsvannet. 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!

I Seljord sentrum holdes det flere store arrangementer som er verdt å få med seg: Countryfestivalen, Dansebandfestival og Dyrsku'n.

Noen kjøreavstander:

Bø: ca. 30 km

Notodden: ca. 50km

Skien: ca. 80 km

Oslo: ca. 160 km

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veietablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1972.

Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn. Ringmur av uisolerte betongblokker/konstruksjonsblokk. Midtre delevegg/bærevegg av lettklinker. Plasstøpte betongfundamenter på grunn. Kryperom. Trebjelkelag med stubbeloft av trebord mot kryperom. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel ved stue, og hoveddør er trukket inn i vegglivet. Ytterkledning av tømmermannspanel. Liggende trekledning i gavler. Gesimskasser med trepanel og luftespalter. Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler, med statikk fra byggeår. Takkonstruksjonen er trukket ut over terrasse ved stue. Takkonstruksjonen er trukket ut i gavl og har carport. Taktro av trebord, teknet med enkelkrummet betongstein. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Terrasseplattning på grunn ved hoveddør. Terrasse med tilgang fra stue på boligens langside. Tilgang fra stue og utvendig tretrapp på boligens langside. Overbygget terrasse ved stuedel.

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

Forhold som har fått TG2:

Krypekjeller

- Kryperom som bygget. Fuktig i grunn på kryperom,

lagt noe plast i grunn. Stående vann i lommer mot fjellgrunn. Montert synkepumpe i vannlomme. Ventilene i ringmur som må holdes åpne. Det kan med fordel monteres flere ventilene i ringmur. Det er ingen registrert råte eller soppskader på stubbeloft av trepanel. Noe svartesopp og edderkoppveir på stubbeloft. Målt fukt på 23% i stubbeloft på befaringsdagen og 20% inne i boret hull. Vann renner inn i kryperom, følger fjell/terreng. Stående vannlommer som utsetter stubbeloft og bjelkelag for fukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det bør etableres flere ventilene i ringmur monteres avfukter. Andre tiltak bør vurderes i grunn.

Yttervegger og veggkonstruksjon

- Konstruksjon med statikk fra byggeår.

Ytterkledning normalt godt vedlikeholdt. Normale krypsprekker. Ingen lufting av ytterkledning.

Ytterkledning er fuktutsatt der terrassebord ligger mot ytterkledning. Liten svai på yttervegg ved carport der ringmur har sprukket og har skjvethet. Noe mer sprekkdannelse som er overmalt på solbelastet side. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak - Saltakkonstruksjon med statikk fra byggeår. Ingen insektsnetting i luftespalter på gesimser. Noe heng i gesimskasser synlig ved overbygget terrasse. Ses i sammenheng med pkt 4.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

- Takteking fra byggeår. Noe mosedannelse.

Værbitt takstein. Noe tørre fuger på pipebeslag.

Noen sprukket takstein. Spiker på mønepanner kryper opp. Feietrinn på annenhver steinrekke. Ingen feietrinn rundt pipe. Ingen snøfanger på yttertak.

Yttertaket bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Renner, nedløp og beslag

- Takrenner, nedløp og beslag har sin funksjon, men er værbitte og har falmet overflater. Noe rustdannelser på overgangsbeslag vegg/tak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Taknedløp må føres vekk fra ringmur for å minske at vann fra taknedløp renner ned i kryperom.

Innvendig Loft

- Kaldt loft med uisolert loftsluke. Muselort. Ingen insektsnetting i gesimskasser. Eldre fukt flekker rundt teglpipe. Lufterør med asbestholdig materiale. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Overflate vegger og himling

- Våtrom fra 2018. Kvist i malt takpanel blør mellom. Noe misfarging av fuger og i bunn av veggplater mot alu.skinne i dusjnise. Det står vindu i våtsone. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Overflate gulv

- Våtrom fra 2018. Ingen tilfredsstillende fall på gulv, men lokalt fall ved dusjnise. Oppbrett ved dør på 40 mm. Eventuelt lekkasjevann vil ikke kunne renne til tilstøtende rom. Svimerker i gulvbelegg inne i dusjnise etter sveising av gulvbelegg eller varmekabel, synlig inne i hjørner og rundt sluk. Noe misfarging av fuge i bunn av veggplater/alu.skinne. Ingen lufttilgang ved dørterskel. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Overflate vegger og himling

- Vaskerom fra byggeår 1972. Ikke komplett bygget som våtrom, men rommet har sin funksjon. Rommet bør renoveres. Bruksmerker og slitasjer. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Overflate gulv

- Vaskerom fra byggeår 1972, ikke komplett bygget som våtrom. Rommet har sin funksjon, men bør renoveres. Bruksmerker og slitasje på overflater. Flekker og slitasjer på gulvbelegg. Knirk i gulv. Ingen tilfredsstillende fall til sluk, men lokalt fall rundt sluk. Oppbrett på ca 60 mm ved alle tre dørterskler slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom. Misfarging rundt sluk som har tilbakeslag av kloakk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Sanitær, vannrør og avløp på kjøkken fra 2019 og bad fra 2018 gis TG 1. Uisolerte vannrør av kobber, synlig i kryperom. Det lukter noe kloakk i kryperom. Avløpskapasiteten må sjekkes da det er tilbakeslag i sluk på vaskerom.

Varmtvannsbereder

- 194 L varmtvannsbereder fra 1998.

Ventilasjon

- Det bør monteres flere lufterventiler i yttervegger og i kryperom. 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.

Toalettrom

- Rommet har fin funksjon. Normale bruksmerker og slitasjer. Noe skrukker i hjørnet på tapet. Ventil i tak kan være kondensutsatt. Vedlikehold og

påkostninger må generelt påberegnes.

Garasje – uthus

- Svai på vegg ved ringmur. Sprekkdannelser og skjevheter på ringmur fra hjørnet. Se også pkt 1.1. Gruset gulv heller innover i carport.

Forhold som har fått TG3:

Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

- Grunnmur av uisolert betongblokk på eneboligen fra byggeår gis TG 2. Pusset og upusset grunnmur. Som bygget. TG 3: Det er store skjevheter i terrassefundamenter/pilarer, særlig på terrasse ved soverom. Skjevheter og sprekker i ringmur til carport. Ringmuren henger ikke sammen med bolig, carport er fundamentert med nyere betongpilarer. Vedlikehold, utbedring og påkostninger må generelt påberegnes. Kryperom har stående vannansamling, og det er fuktig klima i kryperom.

Vinduer og ytterdører

- Baderomsvindu fra 2018 gis TG 1. Hoveddør fra 2000-tall med bruksmerker og slitasjer gis TG 2. Resterende vinduer og terrassedører fra byggeår 1972, anses for å være utgått på levetid, men har sin funksjon. Værbitte vinduer, slitasjer og kondensmerker. Terrassedører har bruksmerker og slitasjer. Går noe trangt. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

Terrasser, balkonger, trapper o.l.

- Terrasseplattning på grunn ved hoveddør gis TG 2. Værbitte overflater i ok stand. Terrasser ellers: Værbitte og slitte overflater, etterslep på vedlikehold. Rekkverk har ingen topprekke. Lave rekkverk, 83 cm. Generelt noe uferdig terrasser. Skjevheter i fundamentering, særlig på terrasse ved

soverom som ikke er festet skikkelig i vegg og som har skjeve og løse pilarer. Enkel, bratt utvendig tretrapp. Terrassebord ligger mot ytterkledning slik at denne blir fuktutsatt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Etasjeskillere

- Knirk i bjelkelag. Noe planavvik i bjelkelag. Målt fukt i stubbeloft på 22% på befaringsdagen. Det er brukt plast og svartpapp mellom stubbeloft av trebord og trebjelkelag, avdekket ved boret hull under vaskerom. Det lukter kjeller inne i hullet, og det lukter kjeller inne i hull boret mot bad. Plastikk kan samle og holde på fukt. Målt 20% fukt inne i hullet på befaringsdagen. Fuktig klima i hele kryperom under trebjelkelag. Stående vannlommer som utsetter stubbeloft og bjelkelag for fukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det bør etableres flere ventiler i ringmur montere avfukter. Andre tiltak bør vurderes.

Membran, tettesjiktet og sluk

- Vaskerom og membranløsning fra byggeår 1972. Ingen membran på vegger. Vaskerommet er ikke komplett bygget som våtrom og bør renoveres. Det er målt 20 % fukt i treverk i underliggende konstruksjon på befaringsdagen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Innhold

Boligen inneholder:

1. Etasje: Gang, toalettrom, mellomgang, 3 stk soverom, kontor, bad, vaskerom, bod, stue og åpen kjøkkenløsning.

Standard

Flott enebolig med romslig tomt i et veletablert boligområde i Seljord. Denne boligen ble opprinnelig

bygget i 1972, men er oppgradert i nyere tid. Kjøkkenet ble oppgradert i 2019 og er utstyrt med moderne løsninger som integrerte hvitevarer og en stilren kjøkkenøy. Badet, som ble oppgradert i 2018 er utstyrt med våtromsplater på vegg og gulvbelegg med varmekabler, samt gulvmontert wc, dusjdører i glass og en moderne baderomsinnredning. Boligen har også et vaskerom med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og god plass til oppbevaring. Det er totalt tre soverom med plass til både oppbevaring og seng. Et innredet rom som er brukt som kontor.

Flere fine uteplasser med fin utsikt til nærområdene og Seljordsvatnet.

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

Parkering

Parkering i carport og på egen gårds plass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

89117176

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Vedovn, varmpumpe og elektrisitet.

Info strømforbruk

Ca. 14 000 kWh i 2023.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 600 000

Kommunale avgifter

Kr 27 984

Kommunale avgifter år

2023

Info 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.

Formuesverdi primær

Kr 393 911

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 496 862

Formuesverdi sekundær år

2022

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.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 43, bruksnummer 117 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:

4022/43/117:

07.12.1971 - Dokumentnr: 2418 - Bestemmelse om veg

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

07.12.1971 - Dokumentnr: 2417 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4022 Gnr:43 Bnr:85

01.01.2020 - Dokumentnr: 376962 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0828 Gnr:43 Bnr:117

01.01.2024 - Dokumentnr: 588719 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3820 Gnr:43 Bnr:117

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bustadhus datert 23.06.1972. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Utvendig, planering og oppfylling for terrasse og carport. Utvendig, puss grunnmur. Takrenner og pipebeslag. Utvendig, beis. Kjeller må dreneres bedre.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
23.06.1972.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner
Id: 3820200180004
Navn: Kommuneplanens arealdel
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 16.12.2021

Id: 082820100002
Navn: Kommunedelplan Seljord sentrum
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 29.06.2017
Delareal: 984 m2
KPHensynsonenavn: H910_
KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal: 984 m2
KPHensynsonenavn: H740_N
KPBåndlagt fremtil: 18000101
KPBåndlegging: Båndlegging etter andre lover
Delareal 984 m2
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn: Bb6

Reguleringsplaner
Id: 082819690001
Navn: Gravshaugane
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.01.1969
Delareal: 927 m2
Formål: Boliger
Delareal: 38 m2
Formål: Gang-/sykkelvei
Delareal: 19 m2
Formål: Kjørevei

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

2 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

65 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

66 240 (Omkostninger totalt)

81 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

84 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 666 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 681 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 684 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 66 240

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 1750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Vilde Juvet Steinmoen

Eiendomsmegler MNEF

vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no

Tlf: 411 81 331

Anne Åsne Seljordslia

Eiendomsmeglerfullmektig

anne.asne.seljordslia@aktiv.no

Tlf: 954 04 870

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Midt-Telemark,
Stasjonsvegen 33

3800 Bø

Tlf: 476 52 500

Enebolig 1 etg
Bygleåsen 3
3840 Seljord



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 03/10/2024

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
900 12 125
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.

Salgsoppgavedato
19.10.2024

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTF's faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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 analyse 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 Byggforskerien 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:

Egenerklæringskjema 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 godkjenningsmyndigheter.

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.

Det 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/brukslitasje. * 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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:43, Bnr: 117
Hjemmelshaver:	Trude Nyheim
Tomt:	984,4 m ²
Konsesjonsplikt:	Boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Planid 082819690001 Gravshaugane, boliger.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 27 983,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1972
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.09.2024
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Trude Nyheim
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt beliggende i Bygleåsen i Seljord. Tomten er opparbeidet med plen og den er flat i 2 nivå med noe synlig fjell på øversiden ved hovedinngang. Ligger i etablert boligområde for frittliggende eneboliger. Utsikt.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1972. Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn. Ringmur av uisolerte betongblokker/konstruksjonsblokk. Midtre delevegg/bærevegg av lettklinker. Plasstøpte betongfundamenter på grunn. Kryperom. Trebjelkelag med stubbeloft av trebord mot kryperom. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel ved stue, og hoveddør er trukket inn i vegglivet. Ytterkleddning av tømmermannspanel. Liggende trekledning i gavler. Gesimskasser med trepanel og luftespalter. Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler, med statikk fra byggeår. Takkonstruksjonen er trukket ut over terrasse ved stue. Takkonstruksjonen er trukket ut i gavl og har carport. Taktro av trebord, teknet med enkelkrummet betongstein. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Terrasseplattning på grunn ved hoveddør. Terrasse med tilgang fra stue på boligens langside. Tilgang fra stue og utvendig tretrapp på boligens langside. Overbygget terrasse ved stuedel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1972. Fremstår som bygget, normalt vedlikeholdt med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Boligen har nyere våtrom og kjøkken, men vaskerom er fra byggeår. Noe videre vedlikehold og påkostninger må påberegnes, og det kan blant annet nevnes takteking, uferdig og skjev terrasse, samt vinduer og terrassedører fra byggeår. Rådfør alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Boligen har kryperom som er fuktig og har stående vann som følger terreng og fjell, det er viktig at luft sirkulasjonen til en hver tid opprettholdes året rundt. Boligen kan ellers tas i bruk slik den foreligger uten umiddelbare påkostninger. Vanlig jevnlig vedlikehold må utføres. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 2022.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger og dokumenter fra megler, Propcloud.

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

1.etg: Takhøyde er ca 2,40 til 2,43 m.

- Gang har takess, malt panel på vegger, gulvbelegg. Det er åpning til stue.
- WC har takess, plater med våtromstapet og brystningspanel på vegg. Gulvbelegg. Gulvmontert WC, vask, speil, panelovn. Ventil i tak og ventil i yttervegg.
- Mellomgang har takess, malt panel på vegger, gulvbelegg. Røykvarsler i tak.
- Soverom 1 har takess, malt MDF-plater på vegger, gulvbelegg. Røykvarsler i tak. Ventil i yttervegg.
- Soverom 2 har takess, plater med malt tapet på vegger, gulvbelegg. Røykvarsler i tak. Plassbygget garderoberesk. Terrassedør med katteluke.
- Soverom 3 har MDF-panel i tak, beiset panel på vegger, laminatgulv. Ventil i yttervegg.
- Kontor har takess, plater med tapet på vegger, sponplategulv med teppeflis. Ventil i yttervegg. Sikringsskap. Loftsluke.
- Bad/WC har malt panel i tak, våtromsplater på vegger. Gulvbelegg med oppbrett. Avtrekksvifte på yttervegg og ventil i vindu.
- Stue har MDF-panel i tak, MDF-panel og beiset panel på vegger, laminatgulv. Varmepumpe. Teglpipen med åpen peis. Styling til elektriske markiser.
- Kjøkken har MDF-panel i tak, MDF-panel på vegger, laminatgulv. Røykvarsler i tak. Åpent til gang. Malt brannmur av tegl med vedovn. Dobbel terrassedør med katteluke.
- Vaskerom har takess, malte plater på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Ventil i tak, ventil i yttervegg, opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask, brannslukningsapparat.
- Bod har takess, umalte sponplater på vegger, gulvbelegg. Plassbygget garderobe. Ventil i yttervegg.
- Listverk: Malt listverk. Hulkil og profilerte taklister. Glatte gerikter, glatte gulvlister. Innerdører: Hvite, kostmalte, heltredører med tre speil. Hvit, fabrikkmalt MDF-dør med tre speil til bad. Dørblad med glass mellom gang og mellomgang. Trehvit dør til WC-rom. Vanlige dørterkler. Generelt: Kosmetisk kryp i listverk. Bruksmerker og slitasjer på innerdører. Innerdør til soverom 2 med ødelagt karm. Innerdører bør justeres. Ingen flat dørterskel til bad. Bruksmerker og slitasjer på overflater. Kvister bløt gjennom maling på veggpanel. Laminatgulv på soverom 3 ligger mot dørterskel. Noe planavvik på gulv. Knirk i gulv. Noe heng i himling, synlig ved stue ved terrassedør. Ingen innerdør mellom vaskerom og kontor. Kontor, vaskerom og bod har overflater fra byggeår med noe større slitasjer og bruksmerker. Avløp/sluk i gulv på vaskerom har tilbakeslag fra kloakk.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1972. Det foreligger opplysninger om følgende endringer:

- Varmtvannsbereider, 1998.
- Varmepumpe, 2016.
- Terrasseplattning på grunn ved hoveddør, 2017.
- Våtrom/Bad/WC, 2018.
- Vindu på bad, 2018.
- El og sanitær på bad, 2018.
- Kjøkkeninnredning, 2019.
- El på kjøkken, 2019.
- Noe innvendige overflater på vegger og tak, 2018-2021.
- Gavlvegg på carport, 2022.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etg	107	0	0	77	104	3
SUM BYGNING	107	0	0	77	104	3
SUM BRA	107					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.etg: Gang, WC, mellomgang, 3 stk soverom, kontor, bad/WC, stue/kjøkken åpen løsning, vaskerom, bod.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. 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 foreligger ingen tegninger verken opprinnelige eller oppdaterte tegninger. Rombruken settes derfor slik den er på befaringsdagen og opplyst av selger. Det er usikker rombruk på rommet med tilgang fra vaskerom. Settes som P-rom. Rommet kan brukes som kontor. Skal det brukes som soverom må rommet bruksendres om det skal være lovlig bruk.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfanger på yttertak. Det er stående vann i kryperom, vann følger fjell og terreng.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

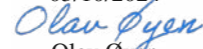
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 41 års erfaring fra byggebransjen. Utdannet: Tømrer, byggmester, fagskoleingeniør-bygg og BMTF-Takstmann. Har bred erfaring som: Tømrer, forskalingssnekker, betongfag, jernbinder, bas, formann, prosjektledelse, kalkulering og skjønnsmann, samt søknadsprossedyrer.

03/10/2024



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn, synlig fjell i dagen og i kryperom. Ringmur av uisolerte betongblokker/konstruksjonsblokk. På bolig. Midtre delevegg/bærevegg av lettklinker på bolig. Plasstøpte betongfundamenter. Terrasse og carport er fundamentert med pilarer av betong/lettklinker.

Merknader: Grunnmur av uisolert betongblokk på eneboligen fra byggeår gis TG 2. Pusset og upusset grunnmur. Som bygget.

TG 3: Det er store skjevheter i terrassefundamenter/pilarer, særlig på terrasse ved soverom. Skjevheter og sprekker i ringmur til carport. Ringmuren henger ikke sammen med bolig, carport er fundamentert med nyere betongpilarer. Vedlikehold, utbedring og påkostninger må generelt påberegnes. Kryperom har stående vannansamling, og det er fuktig klima i kryperom.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kryperom under hele eneboligen med høyde på ca 1,6 m. Noe dypere hull grunnet fjell. Tilgang fra luke i ringmur. Gruset gulv og synlige fjell. Ventiler i ringmur. Synlig teglpipe med sotluke. Synlig avløpsrør med stakeluke. Varmtvannsbereider. En liten kumring med synkepumpe. Stoppekran. Uisolerte kobberrør til bad fra 2018.

Merknader: Kryperom som bygget. Fuktig i grunn på kryperom, lagt noe plast i grunn. Stående vann i lommer mot fjellgrunn. Montert synkepumpe i vannlomme. Ventiler i ringmur som må holdes åpne. Det kan med fordel monteres flere ventiler i ringmur. Det er ingen registrert råte eller soppskader på stubbeloft av trepanel. Noe svartsopp og edderkoppveir på stubbeloft. Målt fukt på 23% i stubbeloft på befaringsdagen og 20% inne i boret hull. Vann renner inn i kryperom, følger fjell/terreng. Stående vannlommer som utsetter stubbeloft og bjelkelag for fukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det bør etableres flere ventiler i ringmur montere avfukter. Andre tiltak bør vurderes i grunn.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ingen drenering. Ringmur med kryperom.

Merknader: Boligen har ingen drenering. Se pkt 1.2 for kryperom.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

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

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes 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 ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktagning 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 statikk fra byggeår. Veggkonstruksjonen har vinkel ved stue, og hoveddør er trukket inn i vegg. Ytterkledning av tømmermannspanel. Liggende trekledning i gavler. Gesimskasser med trepanel og luftespalter. Carport har spilevegg i gavl.

Merknader: Konstruksjon med statikk fra byggeår. Ytterkledning normalt godt vedlikeholdt. Normale krypsprekker. Ingen lufting av ytterkledning. Ytterkledning er fuktutsatt der terrassebord ligger mot ytterkledning. Liten svai på yttervegg ved carport der ringmur har sprukket og har skjevhet. Noe mer sprekkeformasjoner som er overmalt på solbelastet side. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 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.

Hvite, kostmalte husmorvinduer fra byggeår og hvite, kostmalte sidehengslet fra byggeår. Ett vindu er sidehengslet med smårutet glass. Hvite, kostmalte fastkarmvinduer i stue. Hvitt, fabrikk malt vindu på bad fra 2018. Vindu på WC har ruglet glass. Hvit, kostmalt terrassedør fra byggeår på soverom 2. Hvit, kostmalt dobbel terrassedør på stue/kjøkken. Begge terrassedører har katteluke. Hvit, fabrikk malt hoveddør, profilert dørblad med glass fra 2000-tall. Enkle glass i levegg på terrasse ved stue.

Merknader: Baderomsvindu fra 2018 gis TG 1. Hoveddør fra 2000-tall med bruksmerker og slitasjer gis TG 2. Resterende vinduer og terrassedører fra byggeår 1972, anses for å være utgått på levetid, men har sin funksjon. Værbitte vinduer, slitasjer og kondensmerker. Terrassedører har bruksmerker og slitasjer. Går noe trangt. Vedlikehold, påkostninger og utskiftings må generelt påberegnes.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler, med statikk fra byggeår. Takkonstruksjonen er trukket ut over terrasse ved stue. Takkonstruksjonen er trukket ut i ene gavl som har carport. Det er gesimskasser av trebord med luftespalter. Gesimskasse av tett trepanel på overbygget terrasse. Teglpipeline over tak med pipebeslag.

Merknader: Saltakkonstruksjon med statikk fra byggeår. Ingen insektsnetting i luftespalter på gesimser. Noe heng i gesimskasser synlig ved overbygget terrasse. Ses i sammenheng med pkt 4.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1972

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Takto av trebord, teknet med enkelkrummet betongstein. Hvite sløyfer og lekter, underlagspapp. Takto og takteking fra byggeår. Teglpipeline over tak nær møne med pipebeslag og bøyle på topp. Lufttilgang på yttertak via spalter i gesimskasser og raft. Ventilert i gavler.

Merknader: Takteking fra byggeår. Noe mosedannelse. Værbitte takstein. Noe tørre fuger på pipebeslag. Noen sprukket takstein. Spiker på mønepanner kryper opp. Feietrinn på annenhver steinrekke. Ingen feietrinn rundt pipe. Ingen snøfanger på yttertak. Yttertaket bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sink. Takfotbeslag, 2 stk luftehatter, israftbeslag, pipebeslag, overgangsbeslag vegg/tak.

Merknader: Takrenner, nedløp og beslag har sin funksjon, men er værbitte og har falmet overflater. Noe rustdannelse på overgangsbeslag vegg/tak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Taknedløp må føres vekk fra ringmur for å minske at vann fra taknedløp renner ned i kryperom.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra uisolert loftsluke i kontor. Loftet er delvis gulvet. Synlige W-takstoler og takto av trebord. Synlig teglpipeline. Hovedsikring montert på gavlvegg. Lufttilgang ved raft/gesims og ventilert i alle gavler. Synlige lufferør.

Merknader: Kaldt loft med uisolert loftsluke. Muselort. Ingen insektsnetting i gesimskasser. Eldre fukt flekker rundt teglpipeline. Lufferør med asbestholdig materiale. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasseplattning på grunn ved hovedinngang av impregnerte gulvbord. Treverk med stående rekkverksspiller av 2x4. Areal ca 33 m². Terrasse med tilgang fra stue, soverom 2 og utvendig tretrapp. Nivåforskjell på gulv med tretrapp. Høydeforskjell på 54 cm. Gulvbord av impregnerte gulvbord. Rekkverk av tre med stående, tette trebord. Levegg med enkle glass. Fundamentert på bakkenivå med pilarer av telefonstolper. Pilar av lettklinker og pilar av betong/konstruksjonsblokk. Terrasseareal samlet, ca 44 m², hvorav overbygget areal ved stue er ca 17 m². Rekkverkshøyde på 83 cm.

Merknader: Terrasseplattning på grunn ved hoveddør gis TG 2. Værbitte overflater i ok stand. Terrasser ellers: Værbitte og slitte overflater, etterslep på vedlikehold. Rekkverk har ingen topprekke. Lave rekkverk, 83 cm. Generelt noe uferdig terrasser. Skjevheter i fundamentering, særlig på terrasse ved soverom som ikke er festet skikkelig i vegg og som har skjeve og løse pilarer. Enkel, bratt utvendig tretrapp. Terrassebord ligger mot ytterkledning slik at denne blir fuktutsatt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår. Fundamentert på bakkenivå i kryperom. Sotluke i kryperom. Brannmur av malt tegl i stue. Åpent murt teglpeis i stue med vednisje, samt vedovn med glass. Teglpiper over tak nær mønet med pipebeslag og bøyle på topp. Feietrinn.

Merknader: Feietrinn på annenhver steinrekke. Ingen feietrinn rundt pipe. Feietrinn på motsatt side av pipe. Noe tørre fuger på pipebeslag. Noe eldre fuktmerker rundt pipe, synlig på loft. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Ingen etasjeskillere. Trebjelkelag med stubbeloft av trebord mot kryperom.

Merknader: Knirk i bjelkelag. Noe planavvik i bjelkelag. Målt fukt i stubbeloft på 22% på befaringdagen. Det er brukt plast og svartpapp mellom stubbeloft av trebord og trebjelkelag, avdekket ved boret hull under vaskerom. Det lukter kjeller inne i hullet, og det lukter kjeller inne i hull boret mot bad. Plastikk kan samle og holde på fukt. Målt 20% fukt inne i hullet på befaringdagen. Fuktig klima i hele kryperom under trebjelkelag. Stående vannlommer som utsetter stubbeloft og bjelkelag for fukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det bør etableres flere ventiler i ringmur monterte avfukter. Andre tiltak bør vurderes.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng. Kryperom

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen rom for varig opphold under terreng. Kryperom.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen rom for varig opphold under terreng. Kryperom.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen rom for varig opphold under terreng. Kryperom.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC 1.etg

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Malt panel i tak, våtromsplater på vegger. Dusjarmatur på vegg, dusjdører av glass. Avtrekksvifte på yttervegg. Ventil i vindu. Gulvmontert WC. Baderomsinnredning med slette, hvite skuffer. Heldekkende servant. Speil med lys og kontakt.

Merknader: Våtrom fra 2018. Kvist i malt takpanel blør mellom. Noe misfarging av fuger og i bunn av veggplater mot alu.skinne i dusjnise. Det står vindu i våtsone. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett og oppbrett ved dør. Varmekabel. Oppbrett ved dør på 40 mm. Sluk inne i dusjnise.

Merknader: Våtrom fra 2018. Ingen tilfredsstillende fall på gulv, men lokalt fall ved dusjnise. Oppbrett ved dør på 40 mm. Eventuelt lekkasjevann vil ikke kunne renne til tilstøtende rom. Svimerker i gulvbelegg inne i dusjnise etter sveising av gulvbelegg eller varmekabel, synlig inne i hjørner og rundt sluk. Noe misfarging av fuge i bunn av veggplater/alu.skinne. Ingen lufttilgang ved dørterskel. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2018

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Våtromsplater på vegger fungerer som membran. Det er boret hull i fra tilstøtende rom fra soverom 3 mot dusjnise. Ingen registrert fukt inne i veggkonstruksjon på befaringdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2018. Noe misfarging på gulvbelegg og veggplater som ikke er til hinder for membranens tetthet. Ingen registrert fukt inne i veggkonstruksjonen på befaringdagen, men det lukter noe "kjeller". Det er underliggende kryperom.

10.2 Vaskerom 1.etg

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom 1.etg - Overflate vegger og himling. Takess, malte sponplater på vegger. Ventil i tak, ventil på yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask med vannkran.

Merknader: Vaskerom fra byggeår 1972. Ikke komplett bygget som våtrom, men rommet har sin funksjon. Rommet bør renoveres. Bruksmerker og slitasjer. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom 1.etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett. Oppbrett ved alle tre dørterskler. Sluk i gulv under utslagsvask.

Merknader: Vaskerom fra byggeår 1972, ikke komplett bygget som våtrom. Rommet har sin funksjon, men bør renoveres. Bruksmerker og slitasje på overflater. Flekker og slitasjer på gulvbelegg. Knirk i gulv. Ingen tilfredsstillende fall til sluk, men lokalt fall rundt sluk. Oppbrett på ca 60 mm ved alle tre dørterskler slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom. Misfarging rundt sluk som har tilbakeslag av kloakk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1972
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Ingen membran på vegger. Gulvbelegg fungerer som membran på gulv. Boret hull fra underliggende konstruksjon i kryperom ved sluk.

Merknader: Vaskerom og membranløsning fra byggeår 1972. Ingen membran på vegger. Vaskerommet er ikke komplett bygget som våtrom og bør renoveres. Det er målt 20 % fukt i treverk i underliggende konstruksjon på befaringsdagen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

11. Kjøkken**11.1 Kjøkken 1.etg****TG 1** 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2018
 Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder 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 påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2019. Kjøkkeninnredning i vinkel med kjøkkenøy. Hvite, slette overflater på overskap og underskap. Laminert benkeplate med steinimitasjon. Kitchen board mellom kjøkkenbenk i vinkel. Integrerte hvitevarer. Nedfelt, hvit kum på kjøkkenøy. Avtrekksvifte til yttervegg.

Merknader: Normale bruksmerker. Ingen skader eller fuktskjolder på gulvet, men knirk i gulv som følge av trebjelkelag. Registrert 23% fukt i stubbeloft av tre som er underliggende rom til kjøkken. (se pkt for kryperom).

12. Andre rom**Ingen** 12.1 Andre rom

©mstr.no

14/18

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS**TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1972/2018
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Gulvmontert WC i eget rom og wc på bad. Sanitær og vannrør/avløp til vaskerom fra byggeår 1972. Sanitær og vannrør/avløp til kjøkken og bad/WC fra 2018. Utekran i carport. Stoppekran i kryperom. Synlige avløpsrør med stakeluge i kryperom. Varmtvannsbereder i kryperom. Offentlig VA.

Merknader: Sanitær, vannrør og avløp på kjøkken fra 2019 og bad fra 2018 gis TG 1. Uisolerte vannrør av kobber, synlig i kryperom. Det lukter noe kloakk i kryperom. Avløpskapasiteten må sjekkes da det er tilbakeslag i sluk på vaskerom.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1998
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

194 L varmtvannsbereder fra 1998, plassert i kryperom. Stive vannrør inn på bereder. Lekkasjesikret ved at den står i kryperom på gulv mot grunn. Fast el-tilkobling.

Merknader: 194 L varmtvannsbereder fra 1998.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2016

Ingen varmesentraler, men varmpumpe fra 2016 plassert i stue.

Merknader: Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon.

TG 2 13.5 Ventilasjon

©mstr.no

15/18

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventil i vindu på bad. Avtrekk fra kjøkken til yttervegg. Avtrekk fra bad til yttervegg. Det er ventiler i ringmur i kryperom.

Merknader: Det bør monteres flere lufteventiler i yttervegger og i kryperom. 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.

TG 2 13.6 Toalettrom

Gulvmontert WC i eget rom. Takess, plater med våtromstapet og brystningspanel på vegger. Gulvbelegg. Ventil i tak, ventil i yttervegg. Vask og speil. Panelovn.

Merknader: Rommet har fin funksjon. Normale bruksmerker og slitasjer. Noe skrukker i hjørnet på tapet. Ventil i tak kan være kondensutsatt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Carport i forbindelse med forlengelse av takkonstruksjon på bolig. Gulvareal på ca 20 m². Gruset gulv. Veggkonstruksjon er fundamentert med pilar av betong på stedlig grunn og ringmur av plasstøpt betong/betongblokker. To vegger av bindingsverk som har ytterkledning av tømmermannspanel/trespiler og liggende trepanel i gavler. Innvendig himling av tett trepanel. Kaldt loft over uten luke fra carport. Takkonstruksjonen lik bolig, teknet med enkelkrummet betongstein. Utekran i carport.

Merknader: Svai på vegg ved ringmur. Sprekkdannelser og skjevheter på ringmur fra hjørnet. Se også pkt 1.1. Gruset gulv heller innover i 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. 1972

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 varmtvannsbereider 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.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V elektrisk anlegg fra byggeår. Nyere el på bad og kjøkken etter renovering i 2018 og 2019. Utførsel på bad og kjøkken er dokumentert. Åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med porselenssikringer og automatsikringer plassert i kontor. Hovedsikring av porselen plassert på loft.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Noen ujordet stikkontakter. Løst på stikkontakt til vaskemaskin som er ødelagt. Ved kjøp av brukt bolig, 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.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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/rekvirent. Registrert ferdigattest på eneboligen fra 23.06.1972.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befarings av boligen, samt å lese selgers egenerklæring om denne foreligger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.2.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
10.1.1	Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
10.2.1	Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.1.
10.2.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.2	Varmtvannsbereider
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder i pkt 13.2.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
10.2.3	Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1308240058	
Selger 1 navn	
Trude Nyheim	
Gateadresse	
Bygleåsen 3	
Poststed	Postnr
SELJORD	3840
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	89117176

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

 Nei Ja

Beskrivelse

Tilbakeslag i sluk på vaskerom.

Initialer selger: TN

1

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

Initialer selger: TN

2

Document reference: 1308240058

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

Dokumenter

[NELFO Samsvarserklæring_27186.pdf](#)

[NELFO Rapport fra risiko. og slutt_27185.pdf](#)

Document reference: 1308240058

Initialer selger: TN

3

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

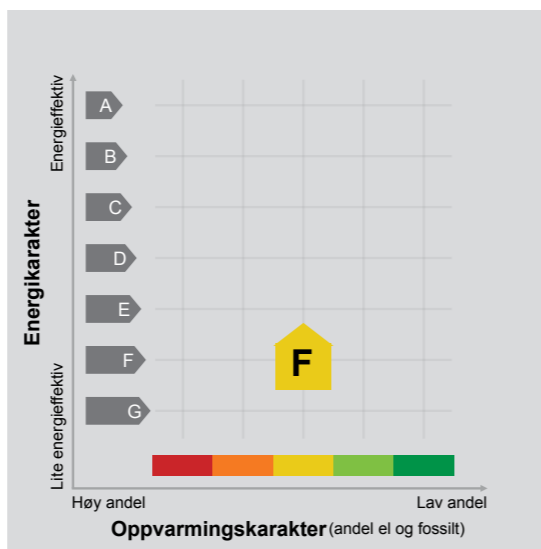
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trude Nyheim	48d8be7355eb126c722203 3f983d65ceda16a62d	24.09.2024 07:27:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1308240058

Document reference: 1308240058

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

Adresse	Bygleåsen 3
Postnummer	3840
Sted	SELJORD
Kommunenavn	Seljord
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	117
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166154952
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-40722
Dato	18.10.2024



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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Tiltak utendørs

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Dokumentasjon av det elektriske anlegget


Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko

Oppdragsgiver / Kunde	
Firma/Navn:	Nordal
Kontaktperson:	Terje
Adresse:	bygleåsen 3
Postboks:	bygleåsen 3
Postnr/Sted:	3840 SELJORD
Telefon/Mobil:	
E-post:	
Kundenummer:	13096

Anleggsadresse	
Anleggssted:	BYGLEÅSEN 3
Adresse:	BYGLEÅSEN 3
Postnr/Sted:	3840 SELJORD
Boligmappe nr.:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
43507	10.08.2018	08.10.2018

Utarbeidet av:	
Firma/Navn:	Dyrud Elektro as
Kontaktperson:	Vidar Valhovd
Adresse:	Vekanvegen 3
Postnr/Sted:	3840 Seljord
Telefon:	35058080
E-post:	post@dyrud.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	
Elvirksomhets-ID:	



medlem av Nelfo

Anleggsbeskrivelse			
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Utvidelse	<input checked="" type="checkbox"/> Endring	Type installasjon: Bolighus
Utført i henhold til:	NEK 400 <input type="checkbox"/>	(Angi utgave):	
	Annet <input type="checkbox"/>	(Beskriv norm):	

Rapportens omfang	
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:


Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.


Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)		
1.1	Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar	
1.2	Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar	
1.3	Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar	
1.4	Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar	
1.5	Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar	
1.6	Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kommentar	

Sluttkontroll (Lav risiko)			Verdi
2.1	Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningforbindelser målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	Ω
	Kommentar		
2.2	Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	MΩ
	Kommentar		
2.3	Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen verdi aktuell
	Kommentar	232v uj139 uj92v	
2.4	Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.5	Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå, og bruk?	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.6	Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.7	Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.8	Er nødvendig merking av utstyr utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.9	Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		

Beskrivelse / Kommentar

Inst bad,vk,2 lys,1 stikk,2 brytere.
2 kurser sikringsskåp.

 Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Montør:	
Navn:	Rune Hagen
Dato:	08.10.2018
Signatur:	

Kontrollert av:	
Navn:	
Dato:	
Signatur:	

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utarbeidet Av		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Dyrud Elektro as	Firma/Navn:	Nordal
Kontaktperson:	Vidar Valhovd	Kontaktperson:	Terje
Adresse:	Vekanvegen 3	Adresse:	bygleåsen 3
Postnr/Sted:	3840 Seljord	Postnr/Sted:	3840 SELJORD
Telefon:	35058080	Telefon/Mobil:	
E-post:	post@dyrud.no	E-post:	
NELFO medlemsnr.:		Kundenummer:	13096
Organisasjonsnr.:			
Elvirksomhets-ID:			


Anleggsadresse			
Anleggssted:	BYGLEÅSEN 3		
Adresse:	BYGLEÅSEN 3		
Postnr/Sted	3840 SELJORD	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
43507	10.08.2018	08.10.2018

Anleggsbeskrivelse			
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Utvidelse	<input checked="" type="checkbox"/> Endring	Type installasjon: Bolighus
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg:	2014
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:	


Beskrivelse/Kommentar

Inst bad,vk,2 lys,1 stikk,2 brytere.
2 kurser sikringsskåp.

 Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Rune Hagen
Dato:	08.10.2018
Signatur:	



Seljord kommune

Adresse: Brøløsvegen 13A, 3840 seljord

Telefon: 35 06 51 00

Utskriftsdato:
20.09.2024

Bygningsteikningar

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

Kommunenr.	4022	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	117	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Bygleåsen 3, 3840 SELJORD								

Informasjon om ferdigattest og mellombels bruksløyve

Ein har ikkje funne dokumentasjon på bygningsteikningar i kommunens arkiv.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Hrr Odd Wiik,
.....

Seljord
.....

Etter besiktigelse foretatt den 23/6-72 gis herved ~~mellombels~~

brukstillatelse av bustadhus på eiendommen

tomt nr 24 i Gravshaugane i Seljord.

Merknader:

Attverande arbeid:

Utv. planering og oppfylling for terrasse og carport.

Utv. puss grunnmur.

Takrenner og pipebeslag.

Utv. beis.

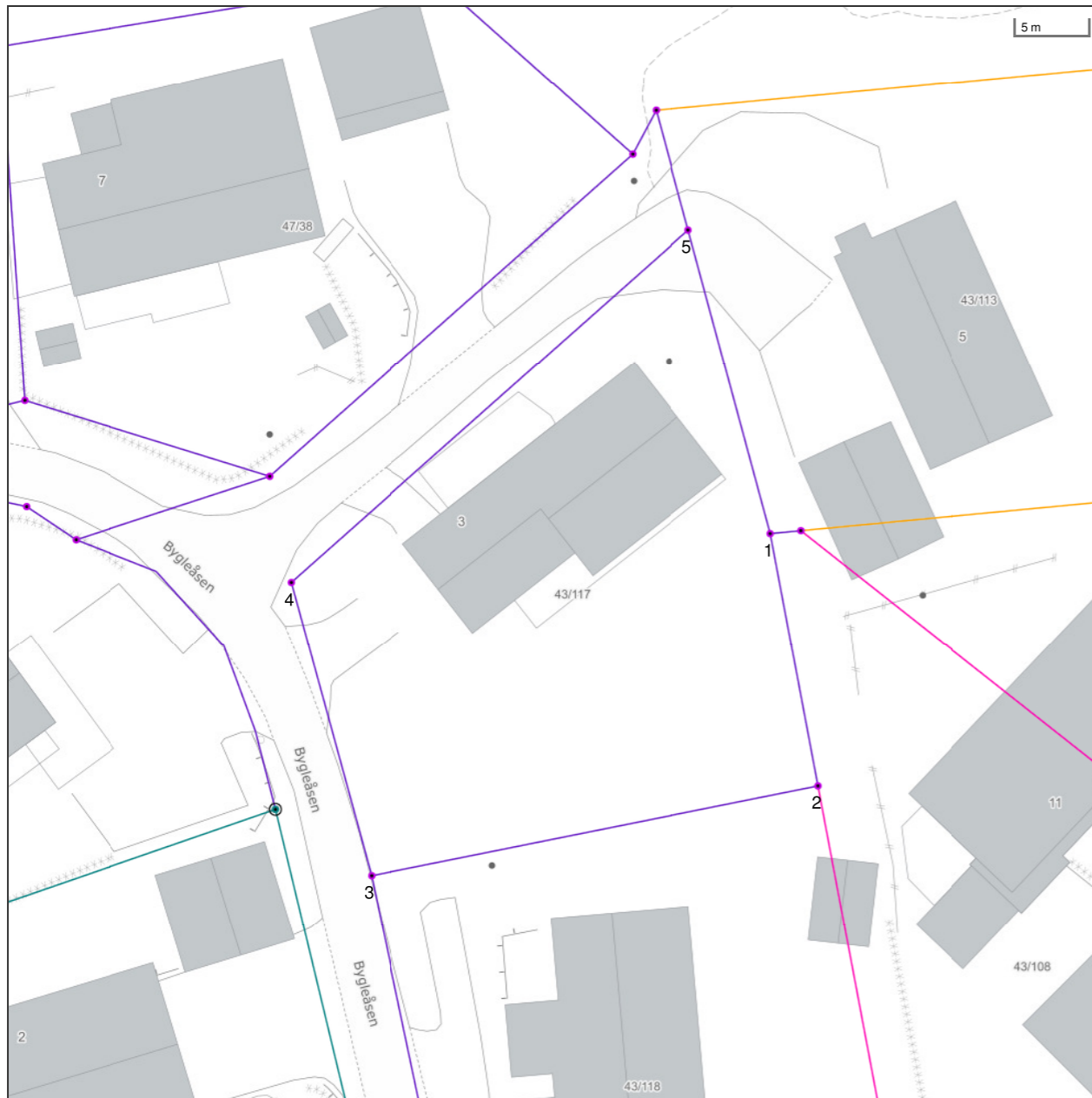
Kjellar må drenerast betre.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen

Seljord den 23/6-72.

Seljord Komm.,
Ingeniørkontor

Eiendomskart for eiendom 4022 - 43/117//



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.

- | | | | |
|-----------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense omtvistet | ----- Eiendomsgrense lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| - - - - - Hjelpelinje punkt feste | ----- Eiendomsgrense middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense uviss nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering | |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	984,40 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6594118,34	Øst	478280,67	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6594131,42	478296,82	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,75	
2	6594113,94	478300,02	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,77	
3	6594107,92	478269,05	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,55	
4	6594128,24	478263,61	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,04	
5	6594152,45	478291,26	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	36,75	



Seljord kommune

Adresse: Brøløvsvegen 13A, 3840 Seljord

Telefon: 35 06 51 00

Utskriftsdato: 18.09.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4022	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	117	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bygleåsen 3, 3840 SELJORD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

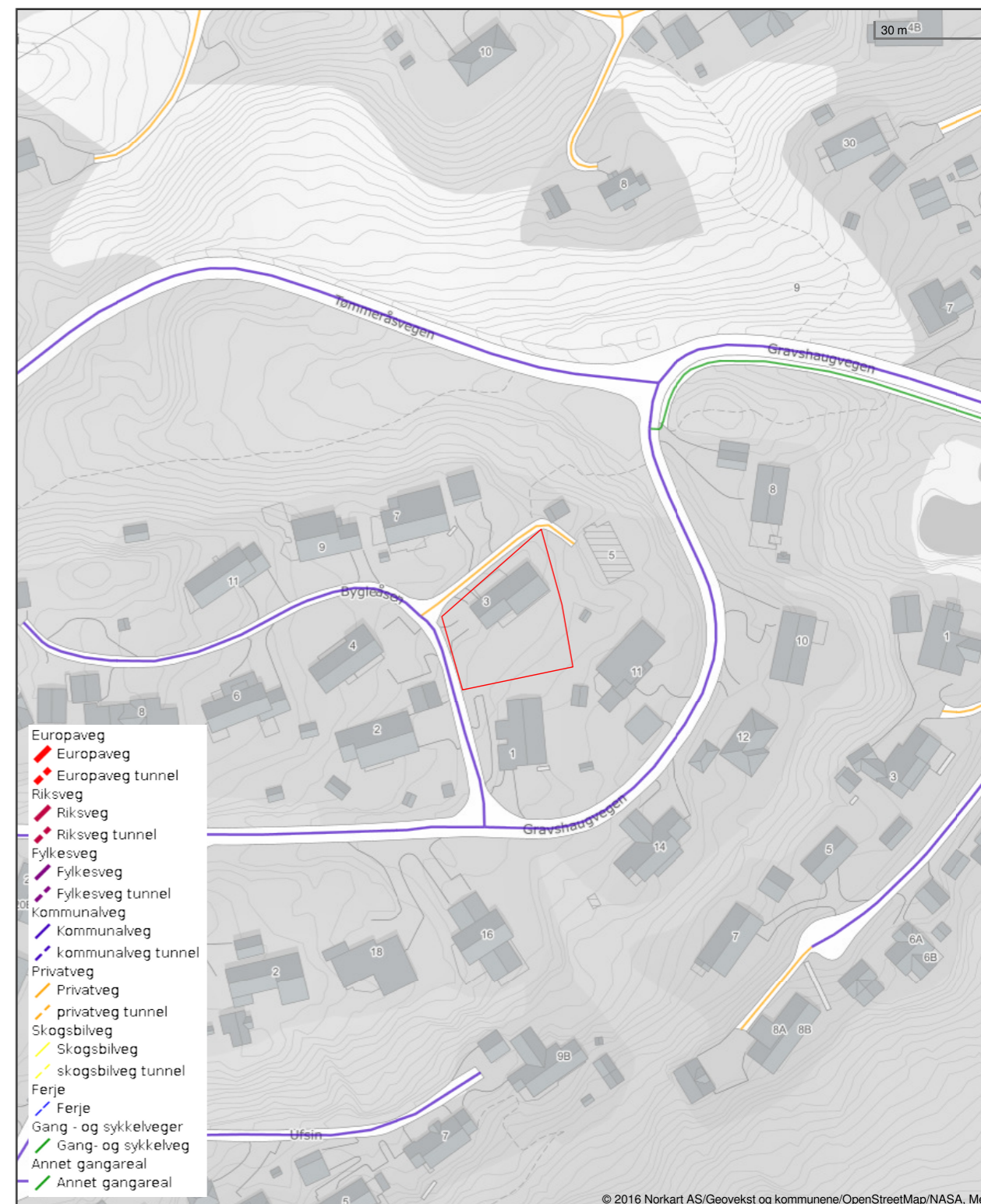
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

Vegstatuskart for eiendom 4022 - 43/117//

Utskriftsdato: 18.09.2024



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

REGULERINGSPLAN FOR GRAVSHAUGANE, SELJORD KOMMUNE

Retta etter vedtak i kommunestyresak nr. 66 i møte 19. mai 1982.

§ 1.

Det regulerte område er på planen, datert 12. oktober 1968, vist med reguleringsgrense. Innafor denne reguleringsgrensa skal busetnaden plasserast som oppgjeve på planen.

§ 2.

Ved sida av desse reguleringsvedtaka skal vedtaka i bygningslova og bygningsvedtektene for Seljord kommune nyttast.

§ 3.

Etter at desse reguleringsvedtaka er gjort gjeldande, er det ikkje tillatt ved privateservituttar å etablere tilhøve som strir mot vedtaka.

§ 4.

Byggefeltet skal nyttast til bustader og til deianlegg som er naudsynte for bustadene, så som garasjer, uthus, trafokiosker m.v.

§ 5.

På planen er vist byggegrensar mot alle offentlege køyreveggar. Bustadhus, garasjer, uthus m.v. må ikkje plasserast utanfor denne byggegrensa. Garasje/uthus skal helst oppførast som tilbygg til bustadhuset og tilpassast dette med omsyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan gjeva løyve til oppføring av frittliggjande garasje/uthus der tilhøva ligg til rette for det. Garasje/uthus kan oppførast i bare 1 høgd og med grunnflate ikkje over 49m². Innanfor reglane i byggeforskriftene kan garasje/uthus plasserast i grannegrensa. Plassering av garasje/uthus skal vera vist på situasjonsplan, sjølv om garasje/uthus ikkje skal byggast samstundes med bustadhus. I tillegg skal det vera vist plass for minst 1 bil på eigen tømt.

§ 6.

Dei veghøgder som er påført reguleringsplanen er ikkje bindande for kommunens profilering for opparbeiding av vegen.

§ 7.

Ubygde delar av tomter og det ubygde arealet skal formast ut og plantast til på ein fin og høveleg måte. Det må ikkje plantast tre som etter bygningsrådets skjøn vil synast sjenerande for nabo eller redusera trafikktryggleiken. Noverande vegetasjon som er verdfull for utsjånaden må ikkje fjernast utan samtykke frå bygningsrådet.

§ 8.

Forbygninger med saltak er møneretningane vist på planen. Takvinkelen på bygningane skal vera maksimalt 30°. Dersom bygningsrådet tillet annan takvinkel, skal dette gjeldast same byggeflukt for minst 3 hus.

§ 9.

Dei einskilde tomtene kan gjevast ei utnytingsgrad på inntil 0,15. Utnyttingsgraden reknast som $\frac{\text{bygd areal}}{\text{brutto tomteareal}}$.

Bygd areal vert rekna eksklusiv garasje, kjellar som ingen bur i, uthus og buer. Brutto tomteareal vert rekna langs tomtegrensa mot nabo, til midten av veg og 10 m ut i mogleg offentleg friareal som ligg inntil.

§ 10.

Til byggemeldinga skal det ligge ved situasjonsplan som og skal visa fylgjande:

1. Sjå § 5.
2. Plassering av tørkestativ og søppelspann.
3. Planering av tomte med kotehøgder og moglege støttemurar, markerteeeee skrånningar og planlagt tilplanting.

§ 11.

Busetnad skal førast opp i maksimalt 1 etasje med tillegg av underetasje, der dette naturleg passar inn i terrenget. På tomtene 3, 4, 5, 37, 38 og 39 skal busetnaden førast opp i maksimalt 1 etasje. Maksimal gesimshøgde for 1 etasjes hus + underetasje er 5,5 m og mønehøgda 8,0 m. Maksimal gesimshøgde for 1 etasjes hus er 3,5 m og mønehøgda 6 m. Ein målar høgden frå den planerte grunnen slik som bygningsrådet fastset.

§ 12.

Tak med knestokk vert ikkje tillatt.

§ 13.

Arkar eller nedskjæringar vert ikkje tillatt

§ 14.

Bygningsrådet skal godkjenna fargen på busetnaden og skal ved handsaminga av byggemeldingar sjå etter at busetnaden får ei god form og at materialhandsaminga passar til busetnaden og terrenget som er ikring.

§ 15.

Det er ikkje tillatt å setja opp gjerde på tomta. Bygningsrådet kan dispensere frå dette vedtaket der terrenghøva gjer det naudsynt av omsyn til tryggleiken. Gjerda må då ikkje vera over 0,8 m høge og utforminga og farge skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 16.

Når serlege grunnar talar for det, kan bygningsrådet dispensere frå desse reguleringsvedtektene innanfor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for Seljord kommune.

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 føresegner for LNFR med spreidd bygging	14
§2.4.3 LNFR-område med spreidd utbygging (bustad, næring, fritid) (LS)	15
§2.4.4 LNFR-område med spreidd fritidsbustadbygging (LSF)	16
§2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-11)	17
§3 Føresegner til omsynssoner	17
§3.1 Sikrings- støy og faresoner (pbl § 11-8 a)	17
§3.1.1 Ras- og skredfare (H310)	17
§3.1.2 Flaumfare (H320)	17
§3.1.3 Høgspenningsanlegg (H370)	17
§3.1.4 Sikringsone drikkevatt (H110)	17
§3.2 Omsynssoner for område som er bandlagt etter anna lovverk eller i påvente av vedtak etter anna lovverk § 11-8 d)	17
§3.2.1 Bandlegging etter naturmangfaldslova § 34 (H720)	17
§3.2.2 Kulturminne og kulturmiljø (H730)	18
§3.3 Krav om felles planlegging for fleire eigedomar (§ 11-8, 3. ledd, bokstav e)	18



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

Informasjon

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

Føresegnene er juridisk bindande, og skal følgjast. Desse er vist med paragrafar og er nummerert eller punktmerkt. Retningslinjene utdjupar og forklarar føresegnene der det er naudsynt, men dei er ikkje absolutte krav. Retningslinjene 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: Bebygd areal, dvs. fotavtrykket til bygningen og andre utbygde delar av tomta, som parkering, overbygde areal og hus.

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

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

§1 Generelle føresegner

§1.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

§1.1.1 Krav til reguleringsplan

- I område avsett til bygg og anlegg eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan det ikkje utførast tiltak etter pbl. § 20-1 før området inngår i ein reguleringsplan.
- Følgjande er unntatt frå plankravet:
 - Tiltak etter Pbl. § 20-1 bokstav b-j.
 - I 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 byggjeområdet 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 løysingar for vatn og avløp, inkludert brannsløkking.
- b) Tilfredsstillende tilkomst/avkøyring
- c) Området skal ikkje vere utsett for flaum eller skred, og tiltaket skal tilpassast gjeldande krav til tryggleik og sikkerheitsklasse.
- d) Tiltaket skal ikkje ha ei dominerande plassering eller utforming i høve til landskap og tilgrensande bygg
- e) Tiltaket skal ikkje vere utsett for støy eller anna forureining
- f) Tiltaket skal ikkje koma i konflikt med dyrka eller dyrkbar mark, byggjegrænse mot dyrka mark, automatisk freda eller vedtaksfreda kulturminne/kulturmiljø, viktige område for biologisk mangfald eller viktige friluftsområde.

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

- a) Gjeldande reguleringsplanar jf. kommunalt planregister for Seljord gjeld før kommuneplan for Seljord dersom det er motstrid:
 - Reguleringsplanar heimla i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV 2008-06-27-71) frå 2008 eller seinare
 - 20100001 Seljord-Ordal (S2)
 - 20120001 Rv 36 Bø- Seljord parsell Bjørge (S3)
 - 20120002 Rv 36 Bø- Seljord parsell Bukti (S4)
 - 20120003 Rv 36 Bø- Seljord parsell Stodi (S5)
 - 20130001 E134 Gvammen – Århus Flatin deponi (BN4)
 - 20150001 Fv 503 Nye Dyrland Bru (S1)
 - Følgjande eldre reguleringsplanar.
 - 19850001 Telnesøyan (BFT4)
 - 19890001 Flatdalsbyen (B14 + BGU2)
 - 19900002 Nutheimsområdet (B11-13, BN2, BFT1)
 - 19900001 Sollid (BFR10)
 - 19930001 Sundbøhaugen (B15+16, BN3)
 - 19930002 Kjosstaul (BFR9)
 - 19960002 Bikkjeldkosi (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 retningsliner gjeld for reguleringsplanane i punkt 1.1.2 a) dersom desse temaa ikkje er avklart i føresegnene for dei gjeldande reguleringsplanane.

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

- a) Utbyggingsavtaler kan forhandlast fram for realisering av planar innanfor heile planområdet, og kan omfatte tiltak og tilhøve både innanfor og utanfor den aktuelle reguleringsplanen.
- b) Følgjande tema kan inngå i utbyggingsavtalene:
 - Teknisk og grøn infrastruktur etter krav i plan- og bygningslova og reguleringsplan
 - Veg, vatn og avløp
 - Friområde, uteoppfallsområde, leikeareal og grønstruktur
 - Andre tilhøve som er naudsynte for å gjennomføre planvedtak, som:
 - Særskilte infrastrukturtiltak som eksterne veganlegg og VA-anlegg, ljossetting, skilting, turveg, skiløyper
 - Organisatoriske tiltak som etablering av velforeining eller organisering av privat drift og vedlikehald av anlegg
 - 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 offentleg vass- og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikkje vil føre til ein uforholdsmessig høg kostnad, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- b) Der det er etablert kommunalt vassdistribusjonsnett er det ikkje høve til å etablere privat drikkevasskjelde. Dette gjeld òg der det er planar om etablering av kommunalt vassdistribusjonsnett.

Retningsline: For førebelse løysingar kan det gjevast dispensasjon.

§1.3.2 Samordning og krav til dokumentasjon

- a) I arealplanar skal terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og overvasshandtering samordnast.
- b) I alle reguleringsplanar med bygg og anleggsføremål skal det utarbeidast ein rammeplan for vatn og avløp, som òg inkluderer sløkkevatn.
- c) I andre område enn dei som er omfatta av punkt 1.3.2 a) skal det utarbeidast ein felles plan som viser løysingar for vass- og avløpsanlegg.
- d) Handtering av overvatn skal dokumenterast i rammeplanen eller i eit eige dokument.
- e) Ved søknad om rammeløyve skal det ligge føre godkjent overvassplan som viser prinsipp-løysingar for området, samanheng med overordna hovudsystem, dimensjonering, overvasshandtering (inkludert opne flaumveggar) 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 flaumveggar blir bevart og det er sikra tilstrekkeleg tryggleik mot flaum.
- b) Overvatn skal fortrinnsvis førast gjennom infiltrasjon i grunnen og i opne vassveggar. 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, fordrøyning 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 Rekkefølgjekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

§1.4.1 Generelle rekkefølgjekrav

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

§1.4.2 Rekkefølgjekrav til enkeltområde

- a) **Området B_F1 Prestegardslia** kan ikkje byggast ut før ei landskapsanalyse dokumenterer at byggjehøgder, utnytingsgrad, 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 Byggjegranser (pbl § 11-9 nr. 5)

§1.5.1 Byggjegrans 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 friluftsinnteresser, eller for vassdragets kapasitet er byggjegransa 50 meter, jmf pbl § 1-8 siste ledd. Kommunen vil ved skjønn sette byggjegrans 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 byggjegrans. 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 sykkelveggar og eksisterande bebyggelse nærare enn byggjegransa. I slike tilfelle skal risiko for flaum og ekstremnedbør dokumenterast.

§1.5.2 Byggjegrans mot dyrka mark

- a) Byggjegrans 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 byggjegransa.



§1.5.3 Byggjegrans mot veg

- a) Byggjegrans mot kommunal veg skal vere 12,5 meter frå senterlinje.
- b) Byggjegrans på andre køyreveggar er på 4 meter frå køyrebaneant dersom anna ikkje er oppgjeve med byggelinje/byggjegrans i plankartet.

Retningsline: Byggjegrans mot europa-, riksveggar og fylkesveggar er heimla i vegtrafikklova.

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

§1.6.1 Uteoppshaldsareal

- a) Uteoppshaldsareal skal sikrast i reguleringsplanar.
- b) Minste uteoppshaldsareal (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 uteoppshaldsareal.
- 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) Uteoppshaldsarealet skal liggje maksimalt 150 meter frå bustader, helst på eiga tomt.
- f) Uteoppshaldsarealet 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 byggjgeområde 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 leggest 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:
 - o Einebustad: 3 parkeringsplassar
 - o Tomannsbustad/rekkehus: 2 parkeringsplassar pr. bueining
 - o Leilegheit over 70 m²: 1,5 parkeringsplassar



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

§1.7.2 Fritidsbustad

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

§1.7.3 Næring og tenesteyting

- a) Minimumskrav for parkeringsplass for bil:
 - o Lager: 0,5 plassar pr. 100 m² BRA
 - o Forretning: 2,5 plassar pr. 100 m² BRA
 - o Kontor: 1,5 plassar pr. 100 m² BRA
- b) Minimumskrav for sykkelparkering:
 - o Forretning: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA
 - o 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 innretningar 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 reguleringsaker skal det gjennomførast estetiske vurderingar med terrengsnitt og landskapsmodellar, med mindre kommunen vurderer det som ikkje relevant. Dette gjeld særleg for område i bratt terreng, i nærleiken av verneverdige kulturminne, i sårbare landskapsområde, område innanfor omsynssone bevaring av landskap og kulturmiljø og område der planlagde bygningar kan få stor fjernverknad.

§1.10.2 Støy

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

§1.10.3 Miljø

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

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

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

- a) Ved planlegging av tiltak må det takast kontakt med regional kulturminneforvaltning 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, gangvegar, skiløyper og andre snarvegar bidreg til å kople saman større og mindre grøntområde og målpunkt som uteopphaldsareal, fritidsområde for barn og unge, friluftsområde, skular, arbeidsplassar, sentrumsfunksjonar, bustader og kollektivsamband.



- 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 arealendingar 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. Unntaket er sekundærleilegheit/ utleigedel.
- d) Frådeling av bustadtomter kan tillatast dersom alle dei nye bustadtomtene tilfredsstiller krav til uteoppfallsareal, 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	<p>Området skal detaljregulerast. Reguleringsplanen må sette rekkefølgekrav som sikrar gjennomføring av tilkomstveg og gangaksar mot sentrum før bygningar kan takast bruk. Delar av området skal brukast som leikeområde i naturlege omgjevnader.</p> <p>Følgjande tema skal utgreiast særskilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Bustadane skal utformast med omsyn til Seljord kyrkje.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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)

- a) 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.
- b) Det kan oppførast éi (1) bueining på kvar tomt.
- c) Bygningane på tomte kan ha BRA=150 m². Uthus/bod skal reknast i samla bruksareal, men ikkje vere større enn BRA= 40 m²
- d) 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.
- e) Tak skal tekkast med ein matt, ikkje-reflekterande overflate.
- f) Omsyn som skal sikrast i ein reguleringsprosess:
Unngå bygging på toppane og eksponert i landskapsrommet. Eksisterande turveg skal sikrast. Det må sikrast felles infrastruktur med eksisterande hytter, gode overvassløysingar, unngå utbygging i skred- og flaumutsette område.



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

§2.1.3 Sentrumsområde (BS)

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

- 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)

- Innanfor føremålet næring kan det etablerast lett industri og lager. Etablering av ny detaljhandel og større kontor- og servicebedrifter er ikkje tillate.
- 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)

- Utnyttingsgrad: Byggjehøgda skal ikkje overstige 10 meter over gjennomsnittleg planert bakkenivå.
- 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.
- Det skal sikrast ei buffersone på minst 10 meter vegetasjonsbelte mot tilstøytande trafikkareal, friområde og bustadområde.

§2.1.9 Idrettsanlegg (BIA)

- Føremålet heimlar eksisterande skytebanar.

§2.1.10 Andre typar bygg og anlegg (BAB)

- 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.
- Energianlegg/kraftanlegg (BAB_F1-F11):
 - Innanfor desse områda gjeld eigne konsesjonar i høve til vassdragsreguleringslovverket. 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 leggast til rette for tiltak som set til side verneomsyna i landskapsområdet for Brattefjell-Vindeggen.

§2.1.11 Grav- og urnelund (BGU)

- 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 konseptvalutgreiinga (KVU) for E134 Gvammen-Vågsli. Lina er ikkje juridisk bindande.

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

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

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

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

§2.4.2 Generelle føresegner for LNFR med spreidd bygging

- a) I område der spreidd bygging kan tillatast (LS, LSB, LSF) skal det ved søknad om frådelling/bygging dokumenterast at tiltaket:
- o Kan få tilfredsstillande vass- og avløpsløyving
 - o Kan få tilfredsstillande tilkomst/avkøyving. Fritidsbustader som ikkje har tilfredsstillande vegtilkomst må vise til tilfredsstillande parkeringsløyvingar.
 - o Ikkje er utsett for reell fare for flaum eller skred, og at tiltaket er tilpassa gjeldande krav til tryggleik og sikkerheitsklasse.
 - o 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.
 - o Ikkje er utsett for støy eller anna ureining
 - o Ikkje kjem i konflikt med dyrka eller dyrkbar mark, viktige beiteområde, automatisk freda kulturminne eller kulturmiljø, viktige område for biologisk mangfald eller viktige friluftsområde.
 - o Ikkje kjem i konflikt med byggjegransar mot vassdrag, veg eller dyrka mark.
 - o Ikkje kjem i konflikt med stiar, skiløyper, viktige friluftsområde og gamle ferdsselsårer.
 - o Ikkje fører til nedbygging av myr.

Retningsliner:

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



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

Det bør ikkje etablerast nye tilkomstveggar frå riks- eller fylkesveg.

I plankartet er føremålsgransene til LNF spreitt teikna med utgangspunkt i avstand frå veg. Gransene 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	Krokkan	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 verksemder som gjev konsekvensar for omgjevnader og miljøverdiar skal ikkje etablerast innanfor LNFR spreitt næring.
- f) For fritidsbustader gjeld krava i §2.4.4.

§2.4.4 LNFR-område med spreidd fritidsbustadbygging (LSF)

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

Nr.	Namn	Tal nye fritidsbustader
LSF F1	Hauganvegen	3
LSF F2	Øvre Brekke	6
LSF 1	Rinde – Sudbø	5
LSF 2	Rinde – Angre	7
LSF 3	Kvambekk - Sollid	5
LSF 4	Myrbøen	6
LSF 5	Nystaul - Øvstestaul	5
LSF 6	Markjin	4
LSF 7	Heiåi	5
LSF 8	Lisleherad	4
LSF 9	Kasin	3
LSF 10	Sundsbarum	10
LSF 11	Stodi	0
LSF 12	Dalsvatnet	5
LSF F13	Lien	3

- b) Dersom det skal byggast 3 eller fleire fritidsbustader innfor ei tidsperiode på 5 år på same eigedom er det krav til reguleringsplan. Dersom det skal byggast hytter med høg sanitær standard skal krav om reguleringsplan vurderast.
- c) Det skal berre vere éi (1) bueining pr. tomt.
- d) Bygningane på tomte kan ha BRA=150 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 ubyggd.

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 spreidd 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 tilfredsstillende gjeldande 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 tilfredsstillende gjeldande 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 Sikringsone drikkevatt (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 drikkevattnet.

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

§3.2.1 Bandlegging etter naturmangfaldslova § 34 (H720)

Landskapsvernområde Brattefjell-Vindeggen (H720_1) er verna i Forskrift om vern av Brattefjell-Vindeggen som landskapsvernområde med dyrelivsfredning, Hjartdal, Seljord, Tinn og Vinje kommunar, Telemark (FOR-2000-12-15-1492).

Humlenseset naturreservat (H720_2) er verna i Forskrift om vern for Humlenseset naturreservat, Seljord kommune, Telemark. (FOR-1987-04-28-15).

Talleivstaulen naturreservat (H720_3) er verna i Forskrift om vern av Talleivstaulen naturreservat, Seljord kommune, Telemark (FOR-2019-12-06-1678).

Brokefjell Naturreservat (H720_4) er verna i Forskrift om fredning av Brokefjell Naturreservat, Seljord og Kviteseid kommuner, Telemark (FOR-1993-07-09-707)



§3.2.2 Kulturminne og kulturmiljø (H730)

Åmotsdal kyrkjestad (H730_1) og Flatdal kyrkjestad (H730_2) er automatisk freda i medhald av lov om kulturminner (LOV-1978-06-09-50). Området innanfor omsynssonene blir forvalta av regional kulturminneforvaltning etter føresegnene i kulturminnelova.

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

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

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

§3.3.1 Sone med krav om felles planlegging (H810)

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



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

§4.1.1 Omsynssone landbruk (H510)

- a) Innanfor området skal omsynet til landbruk prioriterast. Det bør ikkje byggjast eller etablerast 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 verne vassdrag leggast til grunn.
- c) Innanfor omsynssona på Leitingsmyra (H560_19) i hyttefeltet Åsdalen Aust BFRF6 og Vest BFRF8 skal det ikkje etablerast tiltak eller gjerast fysiske inngrep, dette skal ivaretakast i reguleringsplanane.

§4.1.4 Omsynssone bevaring kulturmiljø (H570)

- a) Det bør ikkje byggjast eller etablerast 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 byggeskikken i området. Det gjeld mellom anna storleik, form, materialar, detaljering og fargebruk.
- f) Svartdal (sone H570_1) er eit utvalt kulturlandskap i jordbruket. Aktivitetar og tiltak som byggjer oppunder aktivt landbruk, biologisk mangfald og kulturminne bør prioriterast.
- g) H570_2 er Flatdalslandsbyen: Aktivitetar og tiltak bør byggje oppunder Flatdalslandsbyens karakter.
- h) H570_3 er opplevingsvegen om Nutheim. I dette området bør det leggast til rette for turvegar i tilknytning til prosjektet «Opplevingsvegen om Nutheim».

KOMMUNEDDELPLAN SELJORD SENTRUM 2017-2027

Plan ID 082820120002

FØRESEGNER

Arealkategorier 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 bandleggingssoner
- 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 vedtekte reguleringsplanar gjeld føre kommunedelplanen. Tiltak som ikkje let seg gjennomføre i tråd med desse vedtekte planane utløyer 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	Vedtekte	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 Dyrsakuplassen	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 innafør 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 REKKJEFØLGJEFØRESEGNER(PBL § 11-9 pkt.4)

a) Før det vert gjeve rammeløyve til tiltak skal kommunaltekniske anlegg, straumforsyning og trafikksikker 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 miljøegenskapar.

Alle søknadspiktige 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 sjølve 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 miljøegenskapar.

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

7.3 C3, Utgarden

Ved alle typar tiltak innafor 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 innafor 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 innanfor 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 innafor omsynssone C skal omsynet til kulturmiljøet med den vedtaksfreda prestegarden leggjast vekt på før det takast avgjersle 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 leggast fram for det regionale kulturminnevernet for vurdering. Det regionale kulturminnevernet avgjer om tiltaket kan gjennomførast. Ved handsaming av søknadar 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 terrengingrep 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 kyrkjebygningen ut over ordinært vedlikehald er ikkje tillete 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 innafor omsynssone d sendast rett til kulturminnemynde, Riksantikvaren/Telemark fylkeskommune, i god tid før arbeidet er planlagt satt 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 innafor 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 tillete 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 retninglinjer 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 ferdsleårar 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 trafikkarreal 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 AREALKATEGORIAR

11.1 Fellesføresegner for alle arealkategoriar(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) Terrengingrep 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 føresegner om utnytingsgrad, 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 arealkategoriene «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	<i>Bør liggje på eigen tomt</i>

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 før dei vert godkjent av kommunen.

Haldning til avkøyring

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

Byggjegrense

Det er 50 m byggjegrense frå senterlinje på E 134 og rv. 36, 25 m byggjegrense frå senterlinje på fylkesveg 156 og 12,5 m på dei kommunale vegane. Byggjegrense på andre køyrevegane er på 4 m frå asfaltkant dersom ikkje anna er oppgjeve med byggjelinje/byggjegrense på plankartet. Mot dyrka og dyrkbar mark er det i planområde ei generell byggjegrense på 10 meter, byggjegrensen 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 trafikksikkert 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 frittståande 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. Standardisera kjedeskilt kan i einskilde 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 frittståande. Verksemdar i lokale med fasade mot fortog eller gate med eigen inngang kan ha egne skilt. Antal skilt kan aukast dersom verksemdene disponererar 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 innkøyrsel. Lausfotreklame skal ikkje hindre sikt. Eigar 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 sentrumsføremål

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 forsamlingslokale: 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 sentrumsføremål

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 einebustadar 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/folkestien i Seljord og sogene, synt med “noverande turvegtrasé” skal innarbeidast med reguleringsføremål 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 sentrumskjørne 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 sentrumskjørna 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 føremålsgrense for fBfb og ny gs-veg og tilkomstveg er ikkje begrensa av byggjeforbodssona. Eksisterande bebyggelse ekskluderast frå byggjeforbudssoner. 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 bygningsstruktur og vegetasjon.

Det skal m.a. leggst avgjerande vekt på å bevare landskapsilhuettar og å sikre grønt preg langs ferdsleårar.

Bygg skal ta omsyn til fjernverknad og til tilgrensande bygg når det gjeld plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargebruk. Avvik eller brot med eksisterande bygg kan vurderast i tilfelle der eit tiltak tilfører området nye kvaliteter. Områda skal nyttast til buføremål 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 innafør 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, høgdekreivjande anlegg kan tillatast inntil 4,0m over tilléte maksimal høgde. Trappe- og heistårn kan tillates inntil 4,0 m over tilléte 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 berebjelken 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 leggest 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 bustad del 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 Brølos sin eigenart med småskala busetnad og bygningar frå ulike periodar, og å oppretthalde Brølos 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, Brølosvegen og Kopparvollen, og feltet mellom Kapteinsgate og Brølosvegen 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 byggehøgde i områda i nærleiken av Selstadloftet skal vere 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. Søknadspliktige 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, Brølosvegen og Kopparvollen, og feltet mellom Kapteinsgate og Brølosvegen 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 byggehøgde i områda i nærleiken av Selstadloftet skal vere 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. Søknadspliktige 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 og anna infrastruktur skal samordnast med teig fSK på ein måte som gjev logiske ferdslinjer for alle trafikantar og god oppleving av busetnaden. I reguleringsplan kan turvegen/folkestien flyttast til ein meir hensiktsmessig trasé ved utbygging. Det skal planleggast 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 kollektivanelegg 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 berebjeleken 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 turistforemål

- 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 næringsforemål 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 byggjeområdet 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

Aii: Høve til å setje opp bygningar somagnar idrettsforemål.

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, Dyvskuplassen

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.

Før 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 motell/herberge. Det skal vera ein gjennomtenkt fasade mot E-134 og Ingrid Slettens veg. Det skal planleggjast tilkomst til planfri kryssing av fSa2 mot FATF1, tilkomsten skal koordinerast med kryssing. Høg standard i utforming og materialbruk på bygg og uteområde. Skal danne ein visuell portal inn til Seljord sentrum saman med teig fFVK1.

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: Innafør 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 anleggsforemål, 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 anleggsforemål. Maksimal gesimshøgde inntil 5,5 m, mønehøgde inntil 8,0 m eller tilpassa tilliggjande hus

Kombinert bebyggelse og anleggsforemål, 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 anleggsforemål, 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 ferdslinjer 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 tillatast bryggeanlegg ved teig fS2 og Kyrkjejordet, jf pbl § 11-9. nr 7

Gp2: Tusenårsstaden i Seljord.

Gp3: Lomodokki. 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 fradeling 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 fradelingssaker 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 gardstilknytte verksemdbasert på gardens ressursar. Bygningar og vegar skal ikkje leggast 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 oppretthaldast. Dersom det vert gitt løve 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 pøling av tursti gjennom området i samråd med naturvernmynde i Telemark.

LNFR22: Høve til etablering av kunstinnstallasjonen ”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 båtuset. 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 kunstinnstallasjonen. 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 løve til oppføring av heilårsbustader. Ved oppføring av heilårsbustader skal det takast omsyn til samfunnstryggleik 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: 7einingar

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 trafikkisikker 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. Fradeling 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 rekker, 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 ivareta takast. 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. Fradeling 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

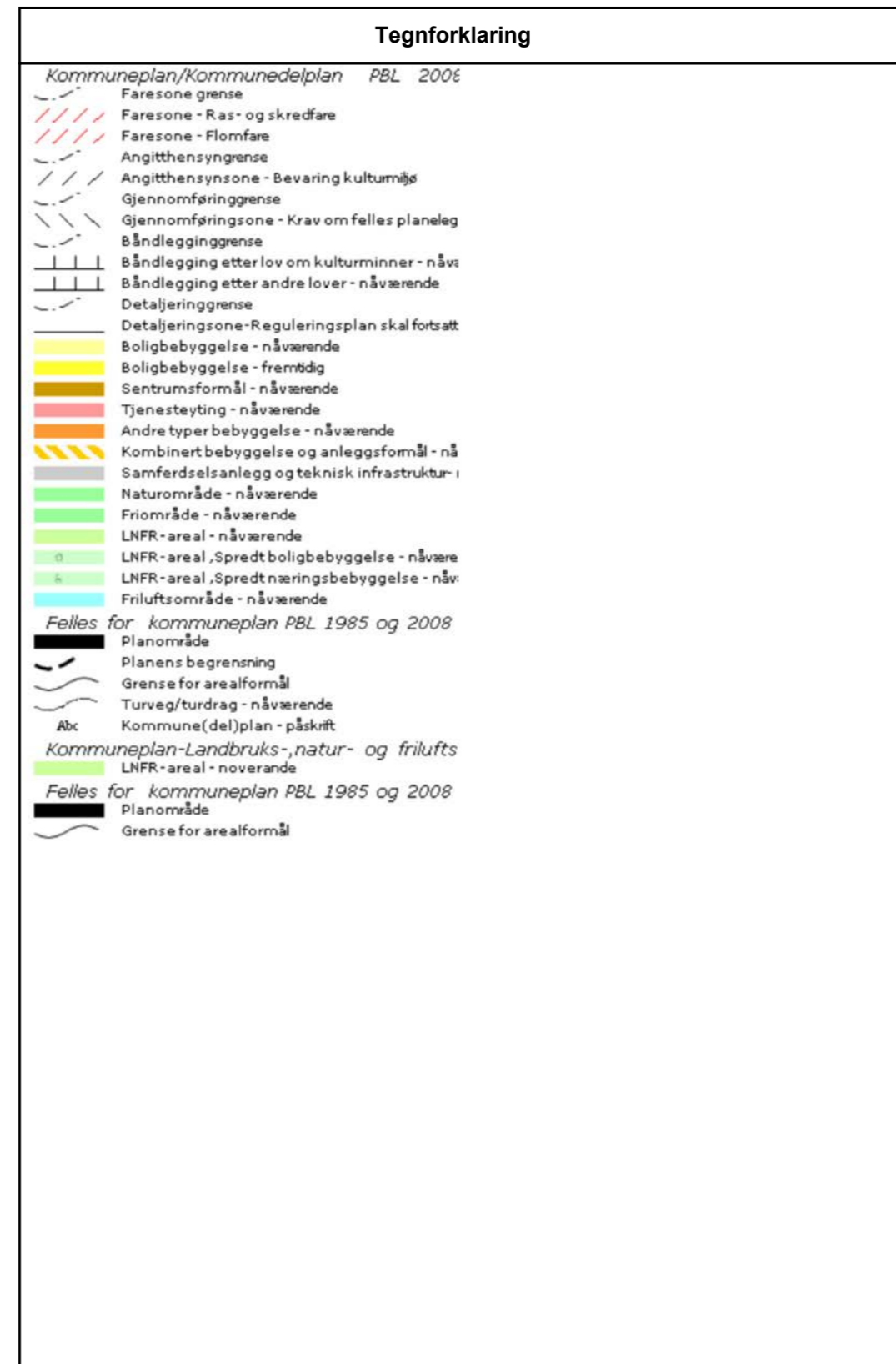
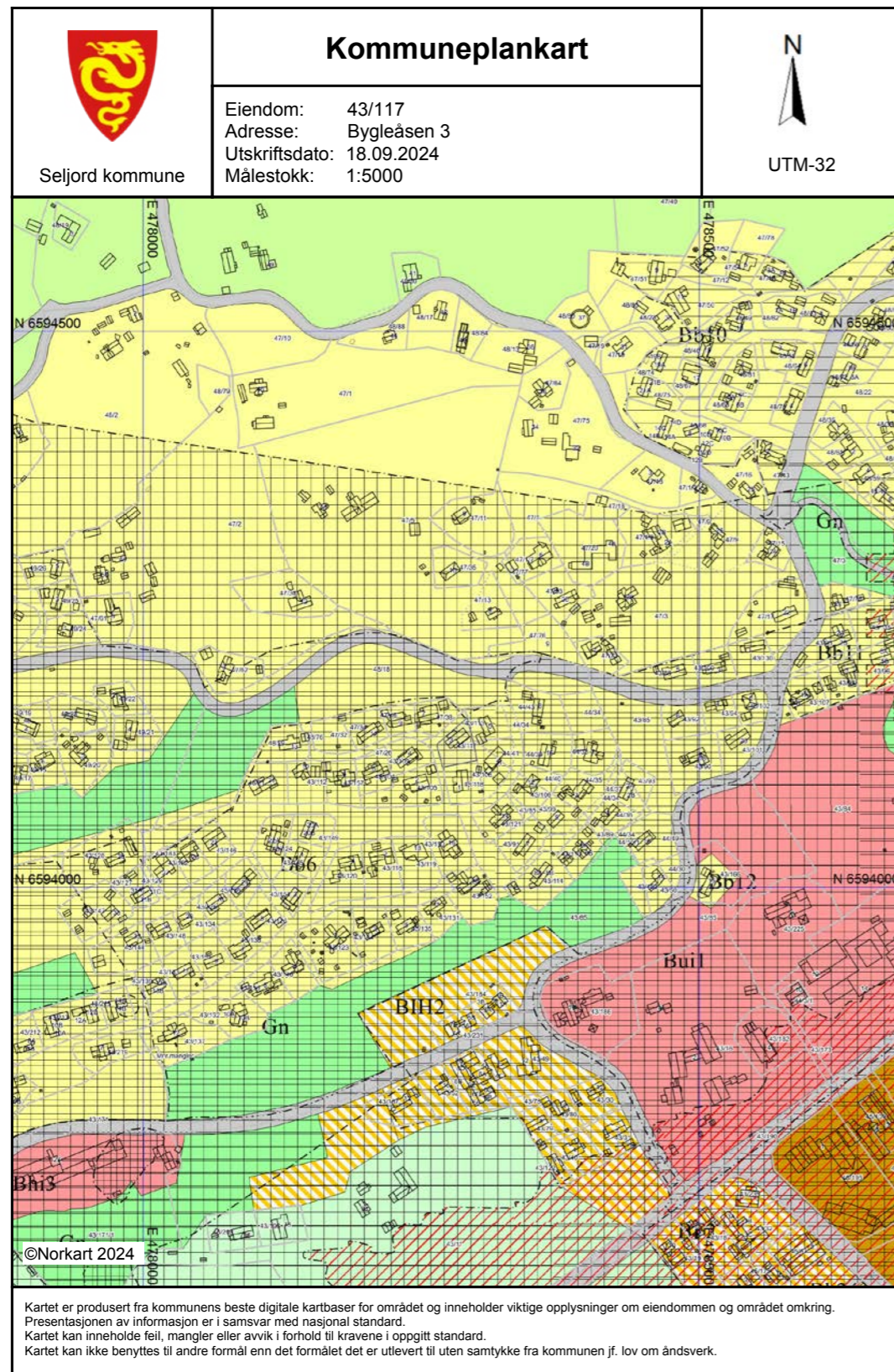
Vsh: Høgt estetisk nivå i utforming av bryggeanlegg.

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.





Seljord kommune

Adresse: Brøløvsvegen 13A, 3840 Seljord

Telefon: 35 06 51 00

Utskriftsdato: 18.09.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4022	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	117	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bygleåsen 3, 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	382020180004
Navn	Kommuneplanens Arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.2021
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4022/382020180004/Dokumenter/Foresegner%20og%20retningslinjer-20-05-22.pdf

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

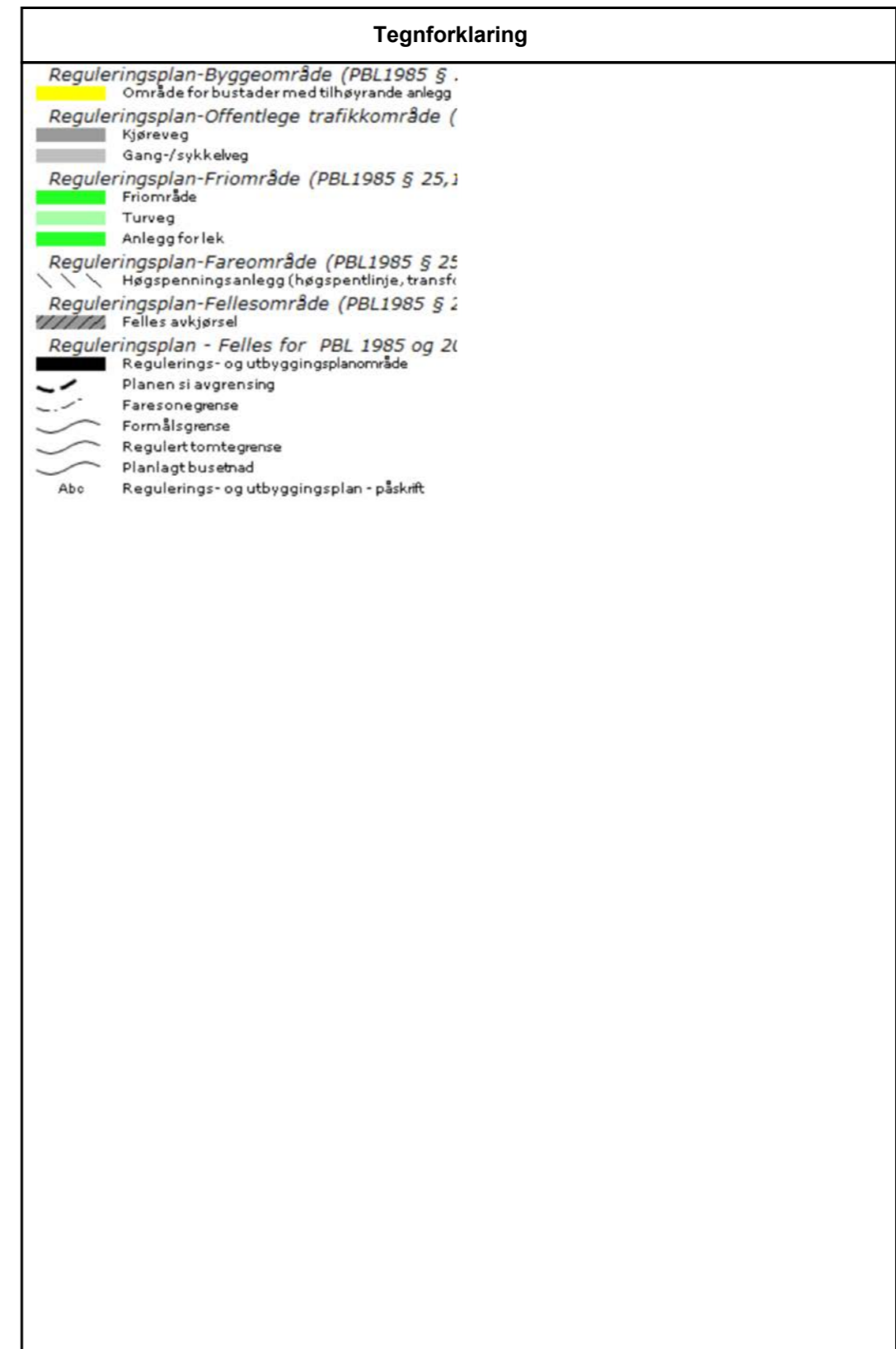
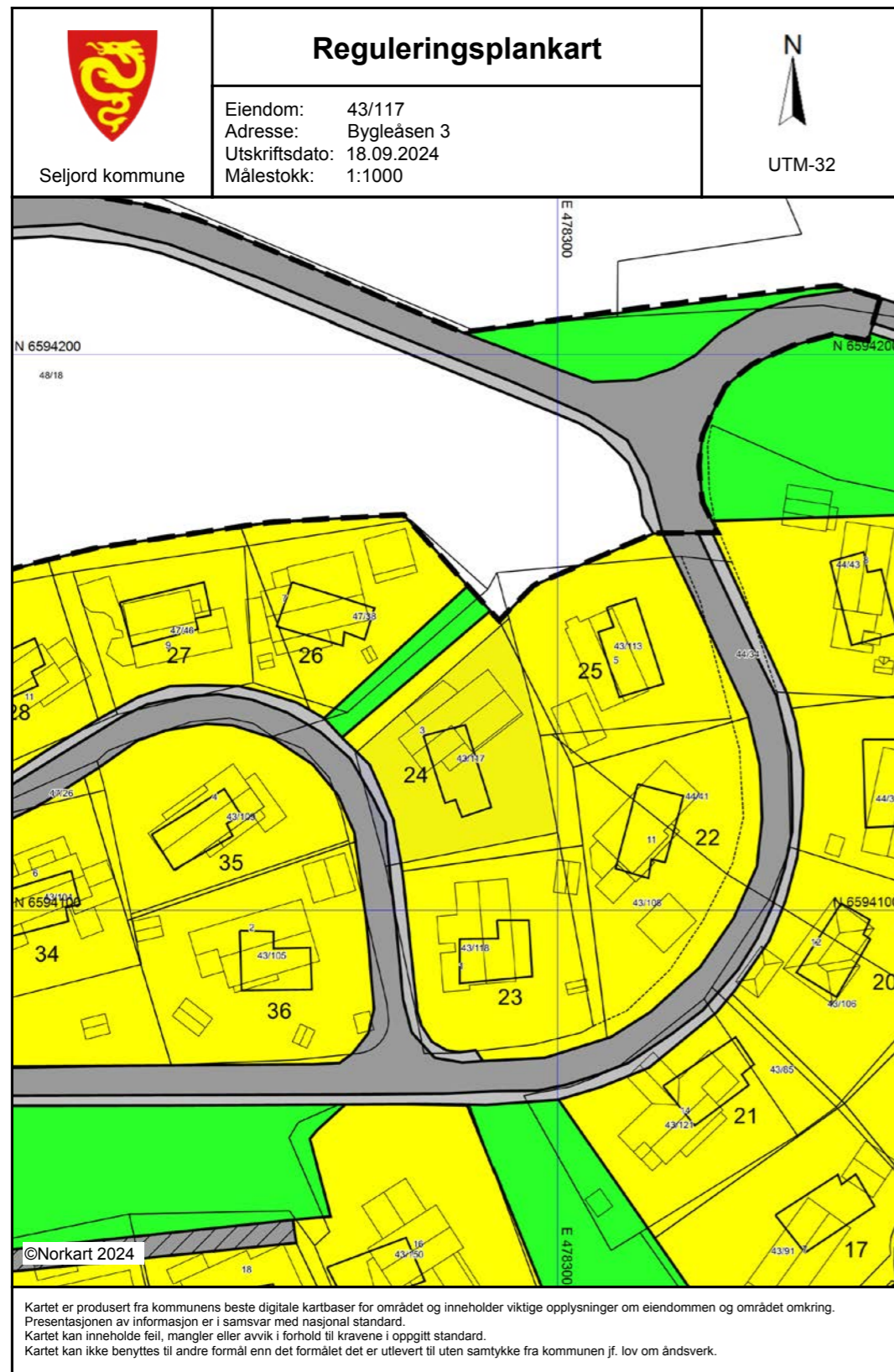
Id	082820100002
Navn	Kommunedelplan Seljord sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	29.06.2017
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4022/082820100002/Dokumenter/Kommunedelplan-foresegner-gjeldande.pdf
Delarealer	<p>Delareal 984 m² KPHensynsonenavn H910_ KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</p> <p>Delareal 984 m² KPHensynsonenavn H740_N KPBåndlagt fremtil 18000101 KPBåndlegging Båndlegging etter andre lover</p> <p>Delareal 984 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn Bb6</p>

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	082819690001
Navn	Gravshaugane
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.01.1969
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4022/082819690001/Dokumenter/082819690001_GRAVSHAUGANE.pdf
Delarealer	<p>Delareal 927 m² Formål Boliger</p> <p>Delareal 38 m² Formål Gang-/sykkelvei</p> <p>Delareal 19 m² Formål Kjørevei</p>



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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FURUÅSEN	Beregnet areal	984.4
Etablert dato	07.12.1971	Historisk oppgitt areal	1070
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	43/117
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	43/117
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	07.12.1971			43/85, 43/117
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6594118.34	478280.67	0	Ja	984.4	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
NYHEIM TRUDE	Hjemmelshaver (H)	Smedgata 50	Bosatt (B)
F261279*****	1/1	3919 3919 PORSGRUNN	

Adresse

Vegadresse: Bygleåsen 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3840 SELJORD	Kirkesogn	05141604 Seljord
Grunnkrets	102 Seljord sentrum-nord for riksveg	Tettsted	3111 Seljord
Valgkrets	1 Seljord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	166154952		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	23.06.1972

1: Bygning 166154952: Enebolig (111), Tatt i bruk 23.06.1972

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	85
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	85
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	23.06.1972	03.02.2006
Endre bygningsdata	13.01.2021	13.01.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bygleåsen 3	H0101	43/117	85	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	85	0	85	0	0	0



Seljord kommune

Adresse: Brøløvsvegen 13A, 3840 Seljord

Telefon: 35 06 51 00

Utskriftsdato: 18.09.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	4022	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	117	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bygleåsen 3, 3840 SELJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	11 441,16 kr
Feiing	543,00 kr
Renovasjon	3 241,02 kr
Vann	12 757,98 kr
Sum	27 983,16 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastbeløp vatn	1 stk	5 751,00 kr	1/1	0 %	5 751,00 kr	3 834,00 kr
Vatn, stipulert forbruk grunnlag:150m3	150 m3	40,01 kr	1/1	0 %	6 001,88 kr	4 001,25 kr
Fastbeløp kloakk	1 stk	4 354,00 kr	1/1	0 %	4 354,00 kr	2 902,67 kr
Kloakk, stipulert forbruk grunnlag:150m3	150 m3	48,38 kr	1/1	0 %	7 256,25 kr	4 837,50 kr
Renovasjon St.Ab.	1 stk	3 380,00 kr	1/1	0 %	3 380,00 kr	2 253,33 kr
Feie- og tilsynsgebyr	1 stk	367,20 kr	1/1	0 %	367,20 kr	244,80 kr
				Sum	27 110,33 kr	18 073,55 kr

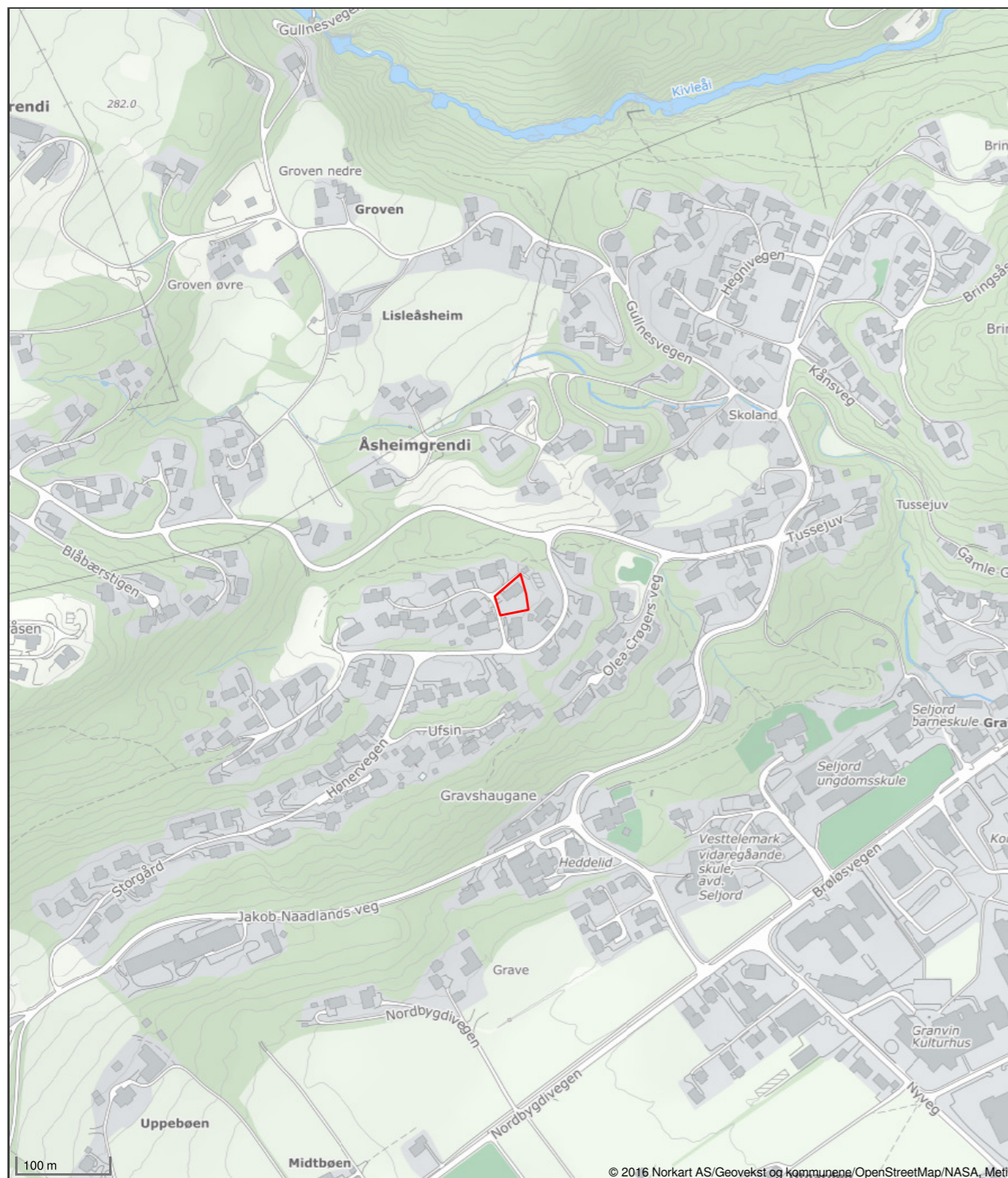
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



Oversiktskart for eiendom 4022 - 43/117//



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.

Dagbok nr: 2418 1971
S K Ø Y T E - Nedre Telemark sorenskriverembets 7/12.

Seljord kommune v/ordføreren skøyter med dette og let frå seg eiegen (tomta) Furuåsen gnr.43, bnr. 117 med skyld mk. 0,01 i Seljord til

Odd Kristoffer Wiik f. 8.januar 1944

Kjøpesummen kr. 5.000,- for tomta + kr. 10.000,- i refusjon for veg, vatn og kloakk, tilsaman kr. 15.000,- (kronerfemtensusen) + Summen er greidd etter avtale.

Som vilkår gjeåd elles retningslinjer for sal av tomter frå tomteområdet i Gravshaugane, vedtekne av formannskapet i møte 22.aug. 1969 etter fullmakt frå kommunestyret ved vedtak av 8.aug. 1969 i sak nr. 115 i 13 punkt. Av desse tek ein inn her:

1. Den fastsette prisen på tomta inkluderer veg, vatn og kloakk fram til mask. 5m frå tomtegrensa. Likeeins er påståande skog inkludert i prisen.
7. Kommunen tek unna rett til å føre kloakkledning og vassledning over tomta etter den er opparbeidd utan vederlag for anna enn mogeleg oppussingsarbeide etter gravearbeide Det same gjeld for mogeleg vølingsarbeide.
8. Kjøparen tek over tomta i naturleg tilstand slik tomta er etter at kommunen har opparbeidd veg, vatn og kloakk utan plikter for kommunen til å gjennomføre arbeid på tomta.
9. Kommunen har høve til å gjera mindre justeringar på tomtegrensene dersom dette syner seg turvande.
10. Kloakk- og vassavgifter vert å betale etter løpende vedtak i kommunestyret.
11. Det er ikkje høve til å taka til med arbeid på tomta før kommunen er ferdig med opparbeiding av veg, vatn og kloakk.
12. Det er ikkje høve til å nytte tomta til legerplass anna enn i samband med byggearbeidet.
13. Retningslinjene kan takast opp til revisjon når kommunestyret måtte finne det turvande.

Seljord formannskapskontor, den 15.november 1971

Eivind Kvaale
ordfører.

Underskrivne vitnar at ordfører Eivind Kvaale skreiv under dette skøytet medan vi såg på.

A. K. J. J. J.

E. J. J. J.

MÅLEBREV

Dagbok nr: 2417/1971
Nedre Telemark skretskrivambets. 7/12/71

År 1971 den 13/11 vart det, i samsvar med § 62 i bygningslova av 18. juni 1965, halde kart- og oppmålingsforretning over:

Gravshaugane 1. gnr 43 bnr 85 i Seljord.

Forretningen er rekvirert av Seljord kommune som er heimelshavar/med fullmakt frå heimelshavaren.*

Forretningen vart administrert av underskrivne, og som kartvitne var tilstades:

Torje Lindstøl

Alle var loveleg varsla den
Ved forretningen møtte:

For kommunen: Kommunetkn.

Kjøpar er: Odd Kristoffer Wiik

Bruksnavn: Furudsen.

Grenseliner: Grensa byrjar i pkt 1 ved regulert veg og går 33,5 m. i nordaustleg retn. til pkt 2. Frå pkt 2 går grensa 27,5 m. nedover bakken i søraustleg retn til pkt. 3. Frå pkt 3 går grensa 14 m. i sørleg retn. til pkt. 4. Frå pkt. 4 går grensa 32,5 m. i vestleg retn. til pkt. 5. Frå pkt. 5 går grensa oppover bakke langs reg. veg 24,5 m. attende til pkt 1.

Parsellen omfatar 1070 m².

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909, § 11, vart det samstundes med kart- og oppmålingsforretningen halde skylddeling.

Grensene er dei ovanfor nemnde. Parsellen skal nyttast til: byggetomt.

Skyld for den fråskilde delen er fastsett til: 1 øre.

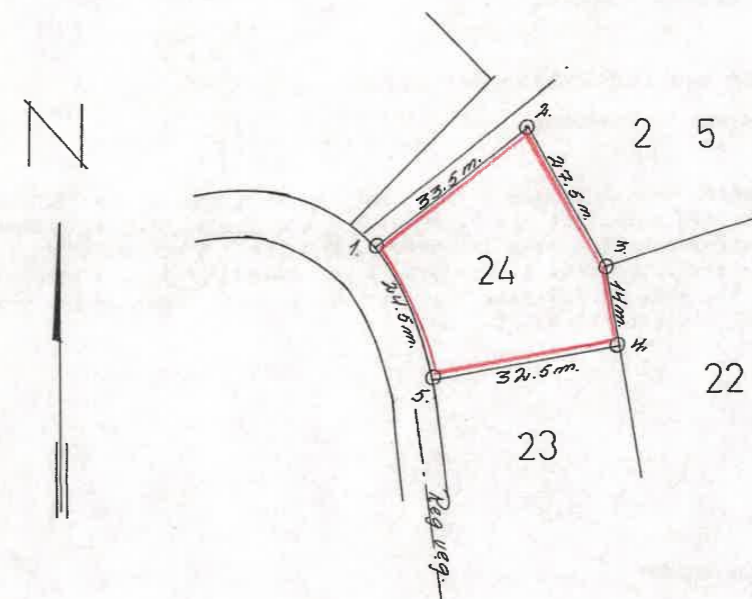
Vi sannar å ha utført skylddeling etter beste skjøn og overtiding og i samsvar med dei krav lova set.

Forretningen slutta den 13 nov. 1971

for O. Kåsa *O. Kåsa*
Olav Kåsa

Torje Lindstøl
Torje Lindstøl

(Kopi av målebrev-kart)



Nabolagsprofil

Bygleåsen 3 - Nabolaget Seljord - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Seljord sentrum 17 min
Linje R 1, 102, 129, 140, 301 1.3 km

Skoler

Seljord barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 22 min
274 elever, 16 klasser 1.7 km

Vest-Telemark vgs - avd. Seljord 20 min
130 elever, 9 klasser 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Vest-Telemark VGS avd. Seljord 19 min

Circle K Seljord 22 min

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

Sitat fra en lokalkjent

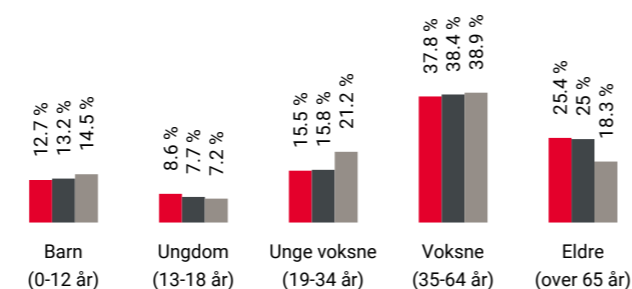


Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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) 12 min
41 barn 1 km

Tussejuv barnehage (1-5 år) 20 min
57 barn 1.5 km

Brunkeberg barnehage (1-5 år) 13 min
30 barn 11.8 km

Dagligvare

Coop Extra Seljord 23 min

Rema 1000 Seljord 23 min
Post i butikk 1.8 km

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

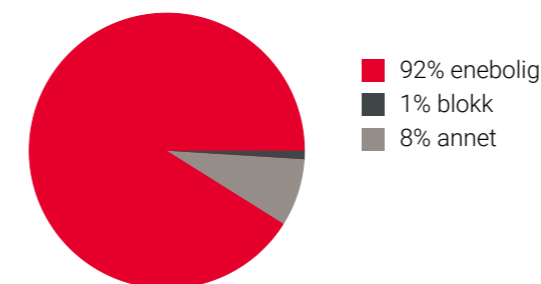
Gateparkering
Lett 89/100

Sport

Gravshaugane fotballøkke 4 min
Ballspill 0.3 km

Bringsås fotballøkke 11 min
Ballspill 0.8 km

Boligmasse

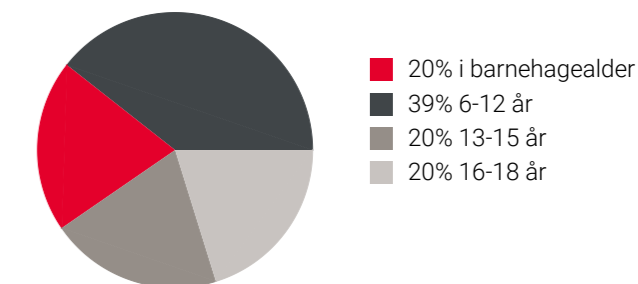


Varer/Tjenester

Telesenteret 24 min

Apotek 1 Seljord 26 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



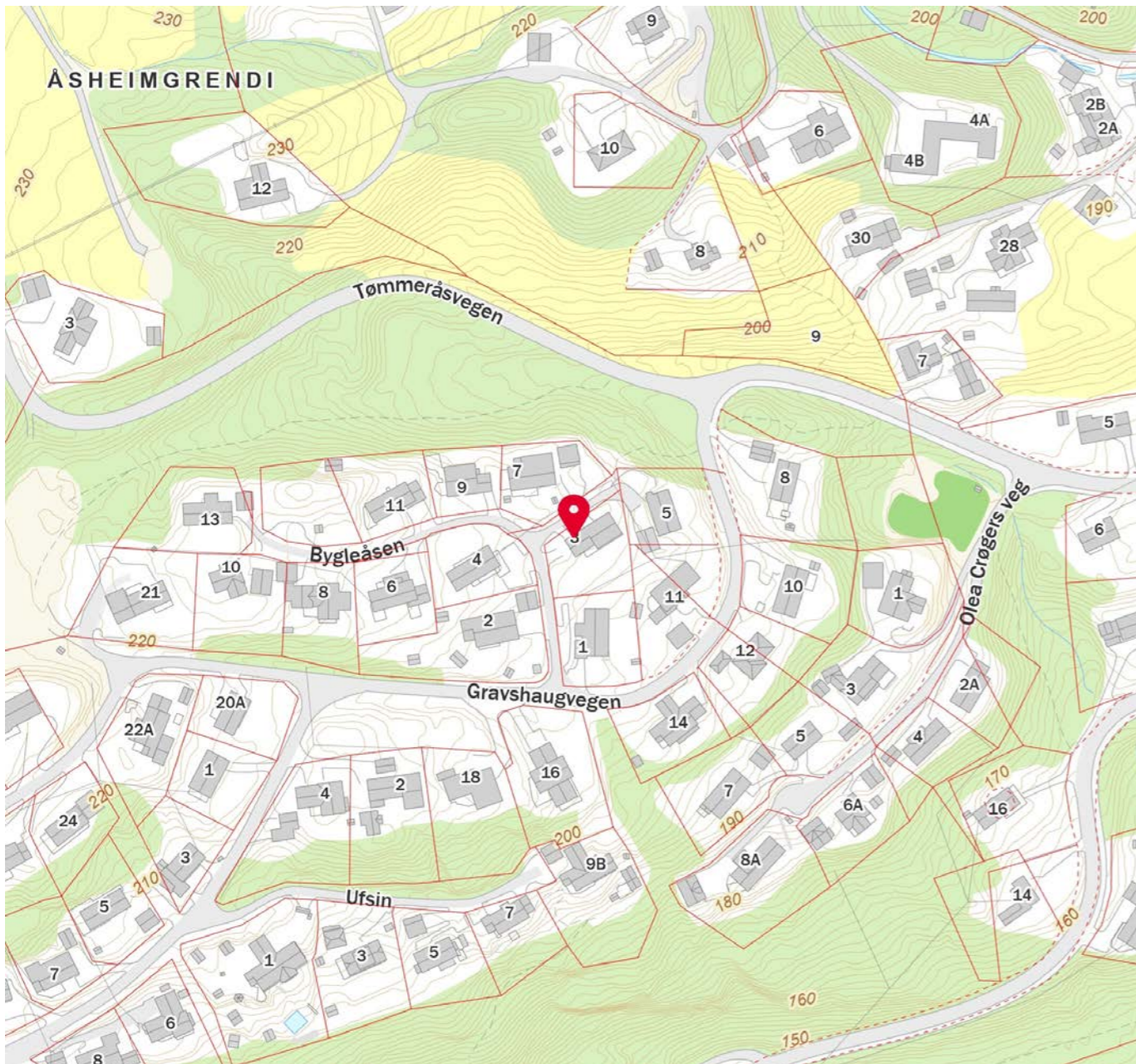
Flerfamilier



0% 45%

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding 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).

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bygleåsen 3
3840 SELJORD

Meglerforetak: Aktiv Midt-Telemark
Saksbehandler: Vilde Juvet Steinmoen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave 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