

**aktiv.**



Tjønnstul 30, 3697 TUDDAL

**Koselig og lun hytte med nærhet  
til naturen | Bilvei frem | 4  
soverom**





Eiendomsmeglerfullmektig

Anne Åsne Seljordslia

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

Aktiv Midt-Telemark  
Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-  
Omkostn.: Kr 38 850,-  
Total ink omk.: Kr 1 538 850,-  
Årlig festeavgift: Kr 2 670,-  
Selger: Jan Otto Pedersen  
Siri Therese Pedersen

Salgsobjekt: Fritidseiendom  
Eierform: Eiet  
Byggeår: 1986  
BRA-i/BRA Total 57/68 kvm  
Soverom: 4  
Antall rom: 5  
Gnr./bnr. Gnr. 92, bnr. 1  
Oppdragsnr.: 1308250035

Velkommen til Tjønnstul 30!

Aktiv v/Anne Åsne Seljordslia har gleden av å presentere Tjønnstul 30!

Sjarmerende hytte fra 1986 med tilbygg fra 2010, beliggende på Tjønnstul i Tuddal. Om vinteren finner du skiløypene rett utenfor hytta, mens om sommeren kan du ta deg et forfriskende bad i kulpene i nærheten. Ellers byr området på flotte turmuligheter, bærplukking og ekte fjellro.

Fritidsboligen inneholder: Vindfang, bad, gang, 4 soverom, kjøkken, spisestue og stue med utgang til veranda. Utvendig er det en bod og utedo.

Her får du en ekte fjellhytte uten innlagt vann/avløp, men med strøm og mange muligheter for å skape ditt eget fristed. Beliggenheten er usjenert og omgitt av vakker natur, perfekt for turgåing, ski og friluftsliv året rundt.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen .....2  
Om eiendommen .....28  
Tilstandsrapport .....39  
Egenerklæring .....55  
Energiattest ..... 119  
Nabolagsprofil ..... 125  
Forbrukerinformasjon ..... 130  
Budskjema ..... 133





























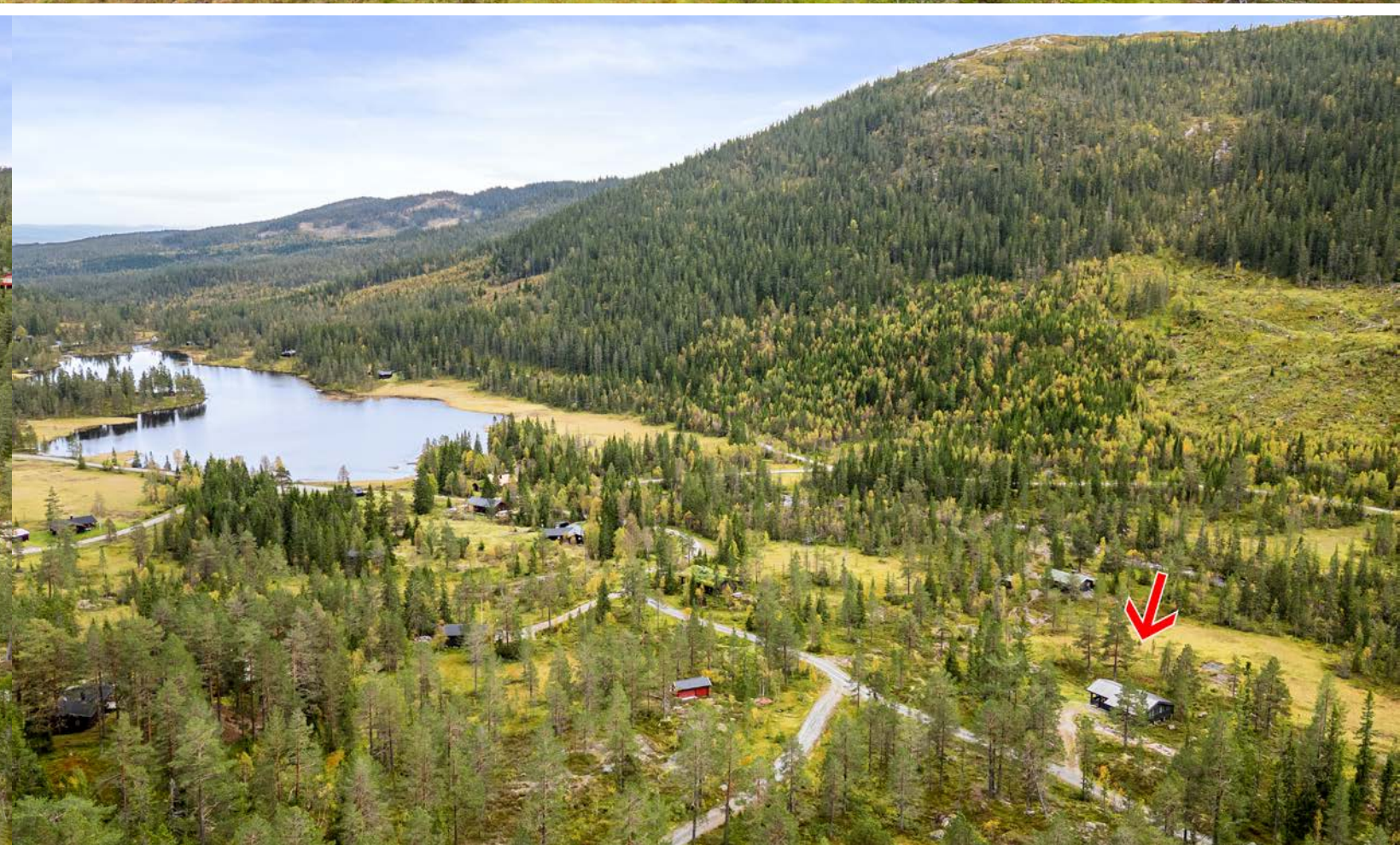
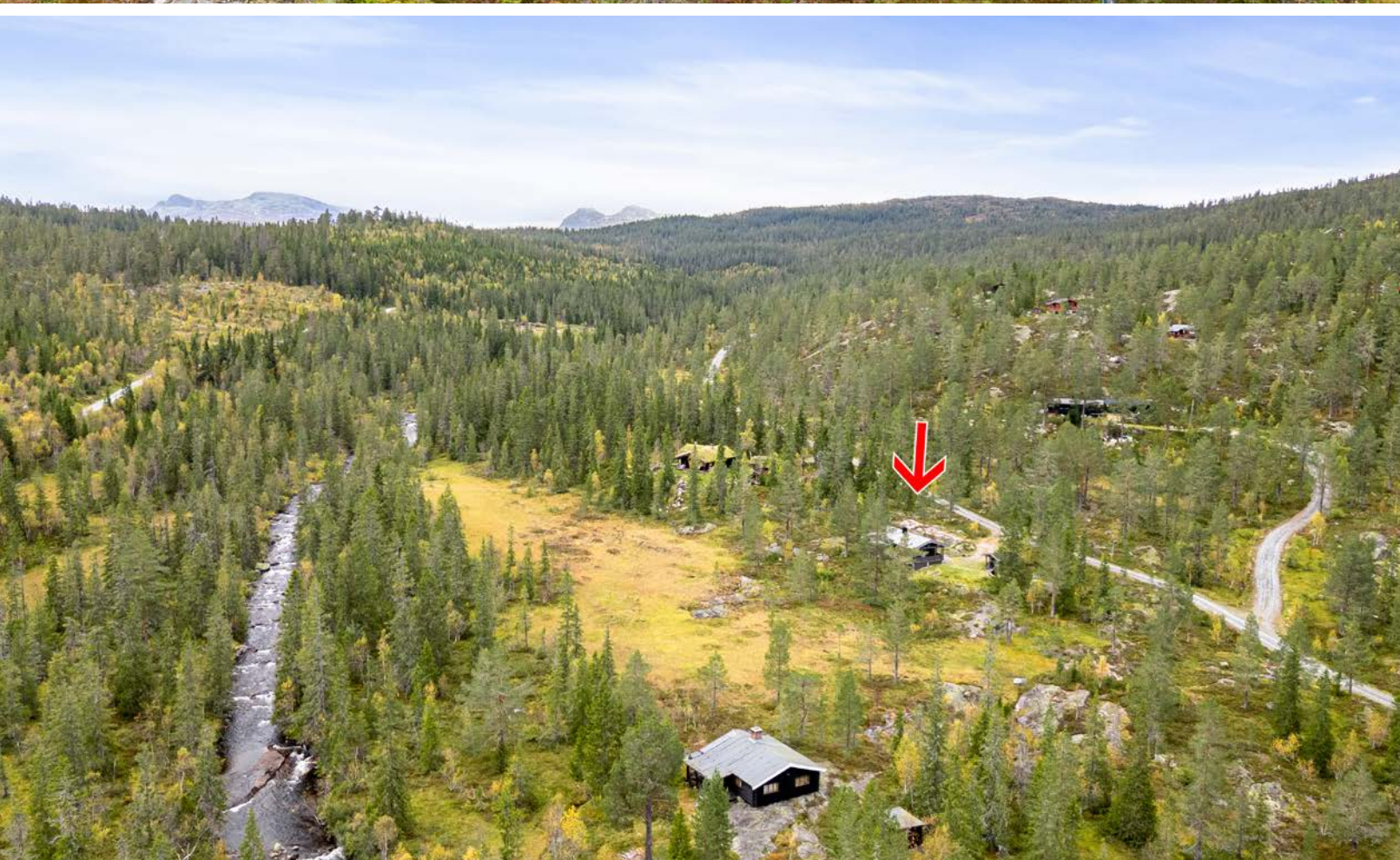
















Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold og rombenevnelser er ikke avstemt med byggegodkjenning/off. tillatelser. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

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

# Notater





# 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: 57 m²  
BRA - e: 11 m²  
BRA totalt: 68 m²  
TBA: 28 m²

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-i: 57 m² 1.etg: Vindfang, rom for vask, 4 stk soverom, stue/kjøkken åpen løsning, mellomgang.  
BRA-e: 4 m² 1.etg: Utvendig kald bod.

TBA fordelt på etasje  
1. etasje  
25 m²

### Garasje/Uthus

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 7 m² Utvendig kald bod og utedo

TBA fordelt på etasje  
1. etasje  
3 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt opprinnelig plan, fasade og snittegninger, samt tegninger av tilbygg som er i overensstemmelse med dagens rombruk. Utvendig

kald bod settes som BRA-e og S-rom. Rombruk beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

### Tomtetype

Festet

### Tomtebeskrivelse

Festetomt. Beliggende på Tjønnstul i Tuddal, Hjartdal kommune. Ligger i etablert område for spredt fritidsbebyggelse. Ligger usjenert til. Naturtomt omgitt av naturlig vegetasjon. Fjellgrunn. Det påløper årlig festeavgift på tomten.

Et punktfeste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Eierne av punktfestet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret som festet er registrert under. Et punktfeste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eierne av punktfestet har normalt disposisjonsrett for et areal på ett dekar, medregnet der huset eller husene står og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt.

### Årlig festeavgift

Kr 2 670

### Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 04.09.1985.

### Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2026 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for

gjeldende periode.

### Festekontrakt datert

04.09.1985.

### Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et stille og rolig hytteområde i nærheten av Flugonfjell og Sjøljufjellet. Det er nærhet til oppkjørte skiløyper og mange fine turmuligheter, både sommer og vinterstid. Tjønntultjønn kan tilby gode bade og fiskemuligheter (fiskekort). Joker Tuddal ligger kun 12 km unna hytta og er en døgnåpen dagligvare.

### Adkomst

Fra Tuddalsvegen tar du av til høyre opp mot Flugonvegen. Følg Flugonvegen 1,2 km før du tar til høyre inn på Kåldalsvegen, følg denne frem til Tjønntul.

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

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt fritidsboligbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Olav Øyen

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn. Fundamentert med pilar av betongblokk og lettklinker på fjell. Trebjelkelag med statikk fra byggeår, stubbeloft av asfaltplater mot grunn.

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av både stående og liggende trepanel. Vannbrett som skiller stående og liggende ytterkledning (Buenstil). Omramming rundt vinduer og dører med utskjært utsmykning. Veggkonstruksjonen har vinkel ved utvendig kald bod, og vinkel ved tilbygg. Gesimskasser av synlig tretaktro på både langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og limtre, røstet takkonstruksjon. Taktro av trebord, tekket med bordkledning på opprinnelig shingel. Takkonstruksjonen er trukket ut som forlengelse av sperrene over utvendig kald bod og som overbygg over hoveddør. Den er trukket ut som forlengelse av sperrene over tilbygg, samt trukket ut i gavlvegg ved stue som overbygg for terrasse.

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

Forhold som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter og grunnmur  
- Stubbeloft av asfaltplater. Asfaltplater buler og er stedvis utette slik at mus kan komme til. Fuktig under fritidsbolig, men luftig. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Yttervegger og veggkonstruksjon  
- Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Normalt vedlikeholdt ytterkledning. Ytterkledning med normale tørkesprekker. Fuktutsatt ytterkledning ned mot bunnstokk. Noe værbitte vannbrett som skiller liggende og stående ytterkledning. Ingen luftet veggkonstruksjon. Ingen



synlig lufttilgang for takkonstruksjon ved raft. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Vinduer og ytterdører  
- Vindu og dører fra byggeår. Normale bruksmerker. Noe værbitte utvendig. Værbitte omramming utvendig. Normalt vedlikehold. Videre vedlikehold må utføres for å opprettholde sin funksjon. Vedlikehold, påkostninger og utskiftinger må generelt påberegnes.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak  
- Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og limtre med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Ingen lufttilgang ved raft. Konstruert for lett takkonstruksjon med shingel. Vedlikeholdspunkt der taksperrer er koblet sammen ved overbygget terrasse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Lettklinkerpipe over yttertak nær mønet med heldekkende pipebeslag og bøyle på topp.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)  
- Taktekking av trebord fra antatt 2010. Lektet opp og lagt på eksisterende undertak av shingel. Etterslep på vedlikehold. Sprekkdannelser i trebord. Skjøter på trebord som er utette. Spiker kommer opp fra trebord. Taktekking av trebord er vedlikeholdspunkt. Det ligger noen løse mønebord. Trebord er i seg selv ikke tette og krever mye og jevnlig vedlikehold, det kan forekomme utettheter mellom sløyfer og shingel, det er god lufting mellom shingel og tretak, da det ikke er montert takfotbeslag, som også gjør inspeksjonen enklere, det er merker på underkant av trebord som tyder på at vann trenger mellom sprekker i tretekkingen. Avhenger av tett undertak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Renner, nedløp og beslag  
- Ingen takfotbeslag og ingen overband på takrenner. Noe skjeve takrenner etter snøras. Det er god luftgjennomstrømning mellom taktro og bordtak da det ikke er montert takfotbeslag. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Innvendig loft  
- Ingen lufting ved raft. Ingen ventil i gavlvegg. Muselort. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Terrasser, balkonger, trapper o.l.  
- Generelt værbitte overflater med noe etterslep på vedlikehold. Lave rekkverk på 74 cm. Søyler er fuktutsatt der de står ned på terrassebord. Værbitte overflate på terrassebord. Noe løst rekkverk. Ytterkledning blir fuktutsatt der terrassebord ligger mot ytterkledningen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Piper og ildsteder  
- Lettklinkerpipe fra byggeår uten merknader. Ingen feietrinn på yttertak som grunnlag for TG 2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

Etasjeskillere  
- Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Knirk i gulv. Noe planavvik på +/- 0 til 20 mm. Noe sprekkdannelser og kryp i gulv. Noe svak statikk ved hard gange. Asfaltplater i stubbeloft buler og må sjekkes så de ikke faller ned og gir tilgang for mus. Asfaltplater buler og er stedvis utette slik at mus kan komme til. Vedlikehold og påkostninger må

generelt påberegnes.

Garasje -Uthus  
- Noe etterslep på vedlikehold. Råte på utvendig tretrapp. Mose og grønske på takshingel. Ingen takrenne. Værbitte israft og vindskibord. Noe skjevhet på verandarekkverk. Generelt etterslep på vedlikehold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

**Verditakst**  
Kr 1 500 000

**Lånetakst**  
Kr 1 200 000

**Innhold**  
Fritidsboligen inneholder: Vindfang, bad, gang, 4 soverom, kjøkken, spisestue og stue med utgang til veranda. Utvendig er det en bod og utedo.

**Standard**  
Koselig og tradisjonsrik hytte fra 1986, med tilbygg fra 2010, beliggende flott til i usjenert og naturskjønne omgivelser. Om vinteren finner du skiløypene rett utenfor hytta, mens om sommeren kan du ta deg et forfriskende bad i kulpene i nærheten. Ellers byr området på flotte turmuligheter, bærplukking og ekte fjellro.

Fritidsboligen inneholder 4 soverom, åpen og romslig stue/spisestue- og kjøkkenløsning med både peis og vedovn. Perfekt for stemningsfulle og sosiale kvelder foran flammene. Kjøkkenet er heltre

og rose malt, noe som gir en ekte hyttefølelse. Utvendig finner du en bod og veranda, samt en frittliggende bod med utedo.

For ekstra komfort er hytta utstyrt med ring hytta varm system, slik at du kan ankomme til en varm og lun hytte året rundt.

Dette er en hytte med enkel standard uten innlagt vann og avløp, men med strøm, sjarm og masse potensial. Vannpost ligger like i nærheten. Hytta kan brukes som den er, men gir også rom for at nye eiere kan sette sitt personlige preg.

Her får du en sjelden mulighet til å eie en hytte med både sjel, beliggenhet og utallige naturopplevelser rett utenfor døra.

**Innbo og løsøre**  
Rose malt hjørneskap, hjørnesofa, stressless stoler, sofabord og sidebord, tvbenk, tv og hylle over tv medfølger ikke. Speil, teppe på vegg bak stressless stolene, samt gulv teppene i stua medfølger ikke.

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

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



**Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

**Forsikringsselskap**

Fremtind

**Polisenummer**

1282907

**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**

Rosemalt hjørneskap, hjørnesofa, stressless stoler, sofabord og sidebord, tvbenk, tv og hylle over tv medfølger ikke. Speil, teppe på vegg bak stressless stolene samt gulv teppene i stua medfølger ikke.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for

eksempel strømleverandører)

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.

**Energi**

**Oppvarming**

Vedovn og elektrisk.

**Info strømforbruk**

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

**Energikarakter**

F

**Energifarge**

Oransje

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon

se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 500 000

**Kommunale avgifter**

Kr 3 050

**Kommunale avgifter år 2025**

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr, 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.

**Eiendomsskatt**

Kr 3 166

**Eiendomsskatt år 2025**

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 3166,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

**Info formuesverdi**

Fant ikke formuesverdi.

**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.

Vegavgift Flugonfjell 5500,-  
Vegavgift Rue-Kålidalsvegen 2000,-  
Brøyting 3200,-

**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 92, bruksnummer 1, festenummer 25 i Hjartdal kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4024/92/1/25:  
22.07.1986 - Dokumentnr: 3469 - Urådighet  
Gjelder feste  
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES  
UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER



22.07.1986 - Dokumentnr: 3469 - Festekontrakt - vilkår  
Gjelder feste  
Festetid: 80 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,200  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
LEIEN KAN REGULERES  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 947757 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0827 Gnr:92 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 601949 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3819 Gnr:92 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1993 - Dokumentnr: 3701 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:152  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:153  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:154  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:157  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:158  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:161  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:162  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:163  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:164  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:165  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:166  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:167  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:171  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:174  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:175  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:176

Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:177  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:179  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:180  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:181  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:182  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:183  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:184  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:185  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:186  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:188  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:189  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:190  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:191  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:192  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:193  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:194  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:195  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:196  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:197  
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:92 Bnr:198  
Gjelder Flugongrenda-Tjønnstul.  
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.  
Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig

brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Ikke innlagt vann og avløp. Det er heller ikke septiktank eller etablert utslipp.  
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Vegavgift Flugonfjell 5500,-  
Vegavgift Rue-Kålidalsvegen 2000,-  
Brøyting 3200,-

Regulerings- og arealplaner

Følger reguleringsplan Tjønnstul Hytteområde (plan-ID 85), som regulerer eiendommen til fritidsbebyggelse. Hele eiendommen på 99.98 kvadratmeter er omfattet av planen. 17.06.2009

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel for Hjartdal, vedtatt 27.11.2013. I henhold til planen er 99.98 kvm av eiendommen avsatt til område hvor reguleringsplan skal fortsatt gjelde, og 95.3 kvm er avsatt til båndlegging etter andre lover.

I henhold til reguleringsplanen er eiendommen omfattet av et fareområde for høyspentledning og trafo.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at



opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

**Overtakelse**  
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/

hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

**Budgivning**  
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

|                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Omkostninger kjøpers beskrivelse</b>                                 |
| 1 500 000 (Prisantydning)                                               |
| Omkostninger                                                            |
| 37 500 (Dokumentavgift)                                                 |
| 260 (Panteattest kjøper)                                                |
| 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)                                   |
| 545 (Tinglysningsgebyr skjøte)                                          |
| 15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))           |
| 2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)) |
| 38 850 (Omkostninger totalt)                                            |
| 54 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)                   |
| 57 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)      |

|                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 538 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)                                                             |
| 1 554 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))              |
| 1 557 550 (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 38 850

**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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 2500, -. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Marie Langseth

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

01.10.2025

Fritidsbolig 1 etg. Lav standard  
Tjønntul 30  
3697 Tuddal



www.mstr.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 2  | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 11 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0  | TG iu | Ikke undersøkt              |

Utført av:  
Takstmann  
Olav Øyen  
Dato: 28/09/2025

Heddalsveien 41  
NOTODDEN 3674  
90012125  
busy-bee@online.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| EIERSKIFTERAPPORT™                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 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:<br>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:<br>Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.                        |  |
| Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.           |  |
| For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt. |  |
| LEVETIDSBETRAKTNINGER:<br>Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.                                                                                                                                                                  |  |
| Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.                                                                                                                  |  |
| Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.                                                                                                                                                                                         |  |
| VÆR OPPMERKSOM PÅ<br>Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.                                                                                                                 |  |
| Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.                                                                                                                                 |  |
| KOSTNADSVURDERING VED TG3<br>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:<br>Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:<br>Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.                                                                                                             |  |
| Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.                                                                                                                                                                                         |  |

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 0  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| TG 1  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| TG 2  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

EIENDOMSDATA:

|                       |                                                       |
|-----------------------|-------------------------------------------------------|
| Matrikkeldata:        | Gnr:92, Bnr: 1                                        |
| Hjemmelshaver:        | Jan Otto Pedersen                                     |
| Tomt:                 | 0. Festetomt m²                                       |
| Konsesjonsplikt:      | Nei                                                   |
| Adkomst:              | Offentlig til privat                                  |
| Vann:                 | Ikke innlagt vann                                     |
| Avløp:                | Ikke innlagt avløp                                    |
| Regulering:           | Fritidsbebyggelse. Tjønnstul hyttefelt, gnr/bnr, 92/1 |
| Offentl. avg. pr. år: | kr 6 216,- årlig                                      |
| Forsikringsforhold:   | Fremtind                                              |
| Ligningsverdi:        | Oppgis av megler                                      |
| Byggeår:              | 1986                                                  |
| Fnr:                  | 25                                                    |

BEFARINGEN:

|                              |                                                                         |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Befaringsdato:               | 18.09.2025                                                              |
| Forutsetninger (hindringer): | Kun deler av takkonstruksjonen kan inspiseres da det er røstet himling. |
| Oppdragsgiver:               | Jan Otto Pedersen                                                       |
| Tilstede under befaringen:   | Rekvirent                                                               |
| Fuktmåler benyttet:          | Protimeter MMS2                                                         |

OM TOMTEN:

Festetomt. Beliggende på Tjønnstul i Tuddal, Hjartdal kommune. Ligger i etablert område for spredt fritidsbebyggelse. Ligger usjenert til. Naturtomt omgitt av naturlig vegetasjon. Fjellgrunn. Det påløper årlig festeavgift på tomten.



OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn. Fundamentert med pilar av betongblokk og lettklinker på fjell. Trebjelkelag med statikk fra byggeår, stubbeloft av asfaltplater mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av både stående og liggende trepanel. Vannbrett som skiller stående og liggende ytterkledning (Buenstil). Omramming rundt vinduer og dører med utskjært utsmykning. Veggkonstruksjonen har vinkel ved utvendig kald bod, og vinkel ved tilbygg. Gesimskasser av synlig tretaktro på både langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider. Saltakkkonstruksjon av plassbygget sperretak og limtre, røstet takkonstruksjon. Taktro av trebord, tekket med bordkledning på opprinnelig shingel. Takkkonstruksjonen er trukket ut som forlengelse av sperrene over utvendig kald bod og som overbygg over hoveddør. Den er trukket ut som forlengelse av sperrene over tilbygg, samt trukket ut i gavlvegg ved stue som overbygg for terrasse.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1986 og tilbygget i 2010. Fritidsboligen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt. for vesentlige endringer etter byggeår. Fritidsbolig uten innlagt vann og avløp, men med strøm. Enkel standard, men i god stand. Fritidsboligen fremstår normalt vedlikeholdt, men påkostninger til videre vedlikehold må uansett påberegnes. Fritidsboligen kan tas i bruk som den er uten påkostninger. Den har taktekking fra 2010, men underlagspapp er opprinnelig shingel, tretak krever jevnlig og godt vedlikehold. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid fritidsboligen siden 22.07.1986, ref. grunnbok. Det påløper utgifter til festeavgift på tomt og årsavgift på vei.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

1. etg: Takhøyde er: 2,82 m under limtredrager i røstet himling. Ca 2,18 m i flat himling.  
-Vindfang har panel i tak, skråtak. Panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn.  
-Rom for vask har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Panelovn. Benk og skap. Laminert benkeplate med nedfelt kum. Speilskap, lys og kontakt.  
-Soverom 1 har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Ventil i yttervegg. Varmeovn på vegg.  
-Soverom 2 har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Ventil i yttervegg. Plassbygget køyeseng.  
-Soverom 3 har panel i tak, panel på vegger, ulakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Ventil i yttervegg, panelovn. 400 V sikringsskap med automatsikringer. Røykvarsler i tak.  
-Soverom 4 har panel i tak, skråtak. Panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Ventil i yttervegg. Panelovn. Brannslukningsapparat.  
-Stue/kjøkken åpen løsning har panel i tak, røstet himling med synlig limtredrager i mønet, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Åpen løsning til stue. Tilbygget spisekrok. Ventil i yttervegger. Natursteinsatt lettklinkerpipe mellom stue og kjøkken med eldre vedovn som har kokeplater. Plassbygget peis med peisnnsats. Terrassedør. Panelovn. Røykvarsler i tak.  
-Mellomgang har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Røykvarsler i tak. Åpent til kjøkken.  
-Utvendig kald bod har synlig tretaktro og sperrer i tak. Ytterkledning på vegger og terrassegulv. Plassbygget hylleinnredninger. Kontakt og lys.  
Listverk: Malt og trehvitt listverk. Drammen taklister og glatte taklister. Glatte gerikter, glatte gulvlist. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Trehvite heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Normale bruksmerker på innerdører. Innerdører av heltre må påberegnes justering. Generelt: Overflater fra byggeår både 1987 og 2010. Normale bruksmerker. Noe mer bruksmerker på gulv. Noe kryp i panelbord. Knirk i gulv. Noe planavvik på +/- 0 til 20 mm. Noe sprekkdannelser og kryp i gulv. Noe svak statikk ved hard gange. Noe uferdig steinsetting på pipe og brannmur.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1986 og tilbygget i 2010. Fritidsboligen fremstår som bygget i 1986 og 2010, uten vesentlige endringer. Yttertak av trebord ble lagt på hele fritidsboligen ved tilbygging i 2010.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.  
Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

|                        |             |             |
|------------------------|-------------|-------------|
| Bolig, som ny i dag:   | 2 463 000,- |             |
| - Fradrag:             | 972 000,-   |             |
| = Teknisk verdi bolig: | 1 491 000,- | 1 491 000,- |

|                             |           |          |
|-----------------------------|-----------|----------|
| Verdi garasje som ny i dag: | 102 000,- |          |
| - Fradrag:                  | 69 000,-  |          |
| = Teknisk verdi garasje:    | 33 000,-  | 33 000,- |

|             |                |
|-------------|----------------|
| Tomteverdi: | 0,- Festetomt. |
|-------------|----------------|

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Markedsverdi (normal salgsverdi): | = 1 500 000,- |
|-----------------------------------|---------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Låneverdi: | 1 200 000,- (80%) |
|------------|-------------------|

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 24 590,-



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 m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| 1.etg       | 57    | 4     | 0     | 25  | 57       | 4        |
|             |       |       |       |     |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 57    | 4     | 0     | 25  | 57       | 4        |
| SUM BRA     | 61    |       |       |     |          |          |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Bod         | 0     | 7     | 0     | 3   | 0        | 7        |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 0     | 7     | 0     | 3   | 0        | 7        |
| SUM BRA     | 7     |       |       |     |          |          |

AREAL UTHUS/ANNEKS:

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
|             |       |       |       |     |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |          |          |
| SUM BRA     |       |       |       |     |          |          |

BRA-i:

1.etg: Vindfang, rom for vask, 4 stk soverom, stue/kjøkken åpen løsning, mellomgang.

BRA-e:

1. etg: Utvendig kald bod.

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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt opprinnelig plan, fasade og snittegninger, samt tegninger av tilbygg som er i overensstemmelse med dagens rombruk. Utvendig kald bod settes som BRA-e og S-rom. Rombruk beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Ingen feietrinn til pipe på yttertak.



BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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](http://www.BMTF.no)

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

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

Har bred erfaring som:

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

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

28/09/2025



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Ingen grunnmur. Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn. Fundamentert med pilar av betongblokk og lettklinker på fjell. Trebjelkelag med statikk fra byggeår, stubbeloft av asfaltplater mot grunn.

**Merknader:** Stubbeloft av asfaltplater. Asfaltplater buler og er stedvis utette slik at mus kan komme til. Fuktig under fritidsbolig, men luftig. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen krypekjeller.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen drenering. Pilarer med bjelkelag.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av både stående og liggende trepanel. Vannbrett som skiller stående og liggende ytterkledning (Buenstil). Omramming rundt vinduer og dører med utskjært utsmykning. Veggkonstruksjonen har vinkel ved utvendig kald bod, og vinkel ved tilbygg. Gesimskasser av synlig tretakro på både langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider.

**Merknader:** Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Normalt vedlikeholdt ytterkledning. Ytterkledning med normale tørkesprekker. Fuktutsatt ytterkledning ned mot bunnstokk. Noe værbitte vannbrett som skiller liggende og stående ytterkledning. Ingen luftet veggkonstruksjon. Ingen synlig lufttilgang for takkonstruksjon ved raft. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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.



| EIERSKIFTERAPPORT™                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Vinduer, terrassedør og hoveddør fra byggeår. Grå kostmalte sidehengslet vinduer med doble rammer og smårutet glass. Grå kostmalt terrassedør med smårutet glass. Grå kostmalt hoveddør med panelprofil på dørblad og glass i dørblad. Mørkbeiset boddør er opprinnelig innerdør, pålagt panel innvendig. Vinduer er hvitmalt innvendig. Utskjært utsmykning i Buenstil rundt vindu og dør.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |
| <b>Merknader:</b> Vindu og dører fra byggeår. Normale bruksmerker. Noe værbitte utvendig. Værbitte omramming utvendig. Normalt vedlikehold. Videre vedlikehold må utføres for å opprettholde sin funksjon. Vedlikehold, påkostninger og utskiftinger må generelt påberegnes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                       |
| <b>4. Tak</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |
| <b>TG 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak |
| Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.<br>Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.<br>Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.<br>Det er ikke påvist ventilering/lufting.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |
| Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og limtre med statikk fra byggeår, røstet takkonstruksjon. Taktro av trebord, tekket med bordkledning på opprinnelig shingel. Takkonstruksjonen er trukket ut som forlengelse av sperrene over utvendig kald bod og som overbygg over hoveddør. Den er trukket ut som forlengelse av sperrene over tilbygg, samt trukket ut i gavlvegg ved stue som overbygg for terrasse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |
| <b>Merknader:</b> Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og limtre med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Ingen lufttilgang ved raft. Konstruert for lett takkonstruksjon med shingel. Vedlikeholdspunkt der taksperrer er koblet sammen ved overbygget terrasse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Lettklinkerpipe over yttertak nær mønet med heldekkende pipebeslag og bøyle på topp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |
| <b>TG 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)   |
| Undertaket antas å være i fra 1986/2010<br><br>Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.<br>Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.<br>Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.<br>Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.<br>Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.<br><br>Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.<br>Høyden på skorstein er forskriftsmessig.                                                                                                                                                                                  |                                                       |
| Taktro av trebord fra 1986 og 2010, tekket med bordkledning fra 2010. Hvite sløyfer og lekter. Underlagspapp er shingel fra byggeår 1986.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |
| <b>Merknader:</b> Taktekking av trebord fra antatt 2010. Lektet opp og lagt på eksisterende undertak av shingel. Etterslep på vedlikehold. Sprekkdannelser i trebord. Skjøter på trebord som er utette. Spiker kommer opp fra trebord. Taktekking av trebord er vedlikeholdspunkt. Det ligger noen løse mønebord. Trebord er i seg selv ikke tette og krever mye og jevnlig vedlikehold, det kan forekomme utettheter mellom sløyfer og shingel, det er god lufting mellom shingel og tretak, da det ikke er montert takfotbeslag, som også gjør inspeksjonen enklere, det er merker på underkant av trebord som tyder på at vann trenger mellom sprekker i tretekkingen. Avhenger av tett undertak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. |                                                       |
| <b>TG 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 4.3 Renner, nedløp og beslag                          |
| Takrenner og nedløp av sort stål antatt fra 2010. Heldekkende pipebeslag med bøyle på topp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |
| <b>Merknader:</b> Ingen takfotbeslag og ingen overband på takrenner. Noe skjeve takrenner etter snøras. Det er god luftgjennomstrømning mellom taktro og bordtak da det ikke er montert takfotbeslag. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |
| <b>5. Loft</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |

| EIERSKIFTERAPPORT™                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>TG 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5.1 Innvendig Loft                      |
| Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.<br>Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.<br>Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.                                                                                                                                       |                                         |
| Kaldt kryploft med tilgang fra utvendig luke i gavlvegg. Ligger over soverom med flat himling. Synlig tretaktro. Taksperrer og limtretrager.                                                                                                                                                                                                                                                    |                                         |
| <b>Merknader:</b> Ingen lufting ved raft. Ingen ventil i gavlvegg. Muselort. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.                                                                                                                                                                                                                                                                |                                         |
| <b>6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                         |
| <b>TG 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.  |
| Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.<br>Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.<br>Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.                                                                                                                                                                                                                   |                                         |
| 1. Overbygget terrasse ved hovedinngang på 4 m2. Fundamentert på stedlig grunn av betongpilar. Terrassegulv av impregnerte trebord. Rekkverk av tre med profilerte rekkverksbord på 74 cm.<br><br>2. Terrasse på 21 m2 hvorav 12 m2 er overbygget. Fundamentert på stedlig grunn av betongpilar. Terrassegulv av impregnerte trebord. Rekkverk av tre med profilerte rekkverksbord på 74 cm.    |                                         |
| <b>Merknader:</b> Generelt værbitte overflater med noe etterslep på vedlikehold. Lave rekkverk på 74 cm. Søyler er fuktutsatt der de står ned på terrassebord. Værbitte overflate på terrassebord. Noe løst rekkverk. Ytterkledning blir fuktutsatt der terrassebord ligger mot ytterkledningen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.                                            |                                         |
| <b>7. Piper og ildsteder</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                         |
| <b>TG 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 7.1 Piper og ildsteder                  |
| Lettklinkerpipe fra byggeår, fundamentert på fjell under hytte. Sotluke under stubbeloft. Det er natursteinsatt lettklinkerpipe og brannmur mellom stue og kjøkken. Eldre vedovn med bakerovn og kokemuligheter. Plassbygget peis med peisinnsats mot stuedel. Lettklinkerpipe over yttertak nær mønet med heldekkende pipebeslag og bøyle på topp.                                             |                                         |
| <b>Merknader:</b> Lettklinkerpipe fra byggeår uten merknader. Ingen feietrinn på yttertak som grunnlag for TG 2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.                                                                                                                                          |                                         |
| <b>8. Etasjeskillere</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |
| <b>TG 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 8.1 Etasjeskillere                      |
| Ingen etg. skiller. Trebjelkelag med statikk fra byggeår, stubbeloft av asfaltplater mot grunn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                         |
| <b>Merknader:</b> Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Knirk i gulv. Noe planavvik på +/- 0 til 20 mm. Noe sprekkdannelser og kryp i gulv. Noe svak statikk ved hard gange. Asfaltplater i stubbeloft buler og må sjekkes så de ikke faller ned og gir tilgang for mus. Asfaltplater buler og er stedvis utette slik at mus kan komme til. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. |                                         |
| <b>9. Rom under terreng</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                         |
| <b>9.1 Ingen rom under terreng.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                         |
| <b>Ingen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater |
| Bygningsdelen eksisterer ikke.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                         |
| <b>Merknader:</b> Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft på pilar.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                         |
| <b>Ingen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9.1.2 Gulvets overflate                 |



| EIERSKIFTERAPPORT™                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Bygningsdelen eksisterer ikke.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                          |
| <b>Merknader:</b> Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft på pilar.                                                                                                                                                                                                                       |                                          |
| Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon          |
| Bygningsdelen eksisterer ikke.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                          |
| <b>Merknader:</b> Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft på pilar.                                                                                                                                                                                                                       |                                          |
| <b>10. Våtrom</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                          |
| <b>10.1 Ingen våtrom.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                          |
| Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 10.1.1 Overflate vegger og himling       |
| Bygningsdelen eksisterer ikke.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                          |
| <b>Merknader:</b> Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask/gang beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.                                                                                                                                                                       |                                          |
| Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 10.1.2 Overflate gulv                    |
| Bygningsdelen eksisterer ikke.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                          |
| <b>Merknader:</b> Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask/gang beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.                                                                                                                                                                       |                                          |
| Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk     |
| Membranen er fra ca.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                          |
| Bygningsdelen eksisterer ikke.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                          |
| <b>Merknader:</b> Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask/gang beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.                                                                                                                                                                       |                                          |
| <b>11. Kjøkken</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                          |
| <b>11.1 Kjøkken</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                          |
| TG 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 11.1 Kjøkken                             |
| Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.                                                                                                                                                                                                                                                            |                                          |
| Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.                                                                                                                                                                                                                                                        |                                          |
| Kjøkkeninnredning av heltre fra 1996. Lakkerte fronter på overskap, underskap og skuffer, og rosemalte speil. Benkeplate av heltre eik. Nedfelt stålkum. Lys og kontakt under overskap. Avtrekksvifte med kullfilter. Gassfyrt/el kjøleskap og vanlig stekeovn. Åpen løsning til stue med kokemuligheter på eldre vedovn. |                                          |
| <b>Merknader:</b> Fritidsboligen har ingen innlagt vann. Kjøkkeninnredning fra 1996 med normale bruksmerker og fin funksjon.                                                                                                                                                                                              |                                          |
| <b>12. Andre rom</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                          |
| Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 12.1 Andre rom                           |
| Bygningsdelen eksisterer ikke.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                          |
| <b>Merknader:</b> Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.                                                                                                                                                                                                                                   |                                          |
| <b>13. VVS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                          |
| Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| Bygningsdelen eksisterer ikke.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                          |

| EIERSKIFTERAPPORT™                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Merknader:</b> Fritidsboligen har ingen innlagt vann eller avløp. Det vannet som bæres inn i hytta slippes ut fra avløpsrør via gulv under stubbeloft til bakkenivå. Det er utedo i bod.                                                                                                                                                                                                                                            |                        |
| Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 13.2 Varmtvannsbereder |
| Bygningsdelen eksisterer ikke.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |
| <b>Merknader:</b> Fritidsboligen har ingen varmtvannsbereder. Ingen innlagt vann.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        |
| Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 13.3 Vannbåren varme   |
| Bygningsdelen eksisterer ikke.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |
| <b>Merknader:</b> Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |
| Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 13.4 Varmesentraler    |
| Bygningsdelen eksisterer ikke.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |
| <b>Merknader:</b> Fritidsboligen har ingen varmesentraler eller nedgravd oljetank.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |
| TG 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 13.5 Ventilasjon       |
| Boligen har naturlig ventilasjon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        |
| Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |
| Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler i vinduer. Avtrekk med kullfilter på kjøkken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |
| <b>Merknader:</b> Ved salg av fritidsbolig kan fuktbelastning på fritidsboligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.                                                                                                                                                                                                                        |                        |
| Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 13.6 Toalettrom        |
| Bygningsdelen eksisterer ikke.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |
| <b>Merknader:</b> Fritidsboligen har ingen eget toalettrom. Utedo i bod.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |
| <b>14. Garasje – uthus</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |
| TG 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 14.1 Garasje – uthus   |
| Bod med vedbod og utedo. Bygget tilnærmet samme stil som hytte. Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn. Fundamentert med pilar av betongblokk. Trebjelkelag. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak. Taktro av trebord, tekket med shingel. Takkonstruksjonen er trukket ut over inngangsdør med en terrasse på ca 3 m2. Boddør av glass og enkle bodvinduer. |                        |
| <b>Merknader:</b> Noe etterslep på vedlikehold. Råte på utvendig tretrapp. Mose og grønske på takshingel. Ingen takrenne. Værbitte israft og vindskibord. Noe skjevhet på verandarekkverk. Generelt etterslep på vedlikehold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.                                                                                                                                                      |                        |
| <b>15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |
| 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |



EIERSKIFTERAPPORT™

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. 2005

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2010 delvis

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 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.

---

400 V åpent elektrisk anlegg. Opprinnelig fra 2005. Delvis rehabilitert ved tilbygging i 2010. Sikringsskap med automatsikringer plassert i soverom 3. Nyere el-installasjon er dokumentert.

---

**Merknader:** Ingen opplysninger om siste tilsyn. Ujordet stikkontakter. Ved kjøp av brukt fritidsbolig, 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.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

14/16

52

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

---

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen ferdigattest på fritidsbolig bygget i 1986 eller tilbygg fra 2010. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk. Det er fremlagt tegninger fra byggeår og oppdaterte tegninger fra tilbygg.

---

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befarng av fritidsboligen, samt leser selger sin egenerklæring om denne foreligger.

---

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

15/16

53



| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                  |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1                             | Byggegrunn, fundamenter og grunnmur                                              |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.  |
| 2.1                             | Yttervegger og veggkonstruksjon                                                  |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.  |
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører                                                            |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.  |
| 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.  |
| 6.1                             | Terrasser, balkonger, trapper o.l.                                               |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.  |
| 7.1                             | Piper og ildsteder                                                               |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.  |
| 8.1                             | Etasjeskillere                                                                   |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.  |
| 14.1                            | Garasje – uthus                                                                  |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1. |

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Viken

Oppdragsnr.

1308250035

Selger 1 navn

Siri Therese Pedersen

Selger 2 navn

Jan Otto Pedersen

Gateadresse

Tjønnstul 30

Poststed

TUDDAL

Postnr

3697

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1985

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

40

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalendr.

1282907

### Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: STP, JOP



2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sauland

Arbeid utført av

Bøen elektro

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

Beskrivelse

Bøen elektro

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget ut hytta

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

Document reference: 1308250035

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1308250035



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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet 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 avhendigsloven § 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1308250035

Initialer selger: STP, JOP

4

58

E-Signing validated

secured by



| NAME OF SIGNER        | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Siri Therese Pedersen | 77d2214b841ae46dc7acee517cb6c5ee2d20892e | 08.09.2025<br>14:36:18 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Jan Otto Pedersen | 8819ff433c661ee570e006f145487bb96e603659 | 10.09.2025<br>18:57:15 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1308250035

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developper>

59





Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 92, Bruksnr 1, Festenr 25

Kommune:

4024 Hjartdal

Adresse:

Veiadresse:

Tjønnstul 30, gatenr 1081

3697 Tuddal

Oppdatert:

01.01.2024

Grunnkrets:

106 Hovde-Sønderland

Valgkrets:

3 Tuddal

Kirkesogn:

5140504 Hjartdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Bestående punktbeste

Tinglyst:

Ja

Reg.landbruksreg.:

Nei

Bruksnavn:

Tomt Nr. 3

Matrikkelført:

Ja

Antall teiger:

1

Etableringsdato:

07.07.1986

Har festegrunn:

Nei

Seksjonert:

Nei

Areal:

Skyld:

Arealkilde:

Arealmerknad:

Punktbeste

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

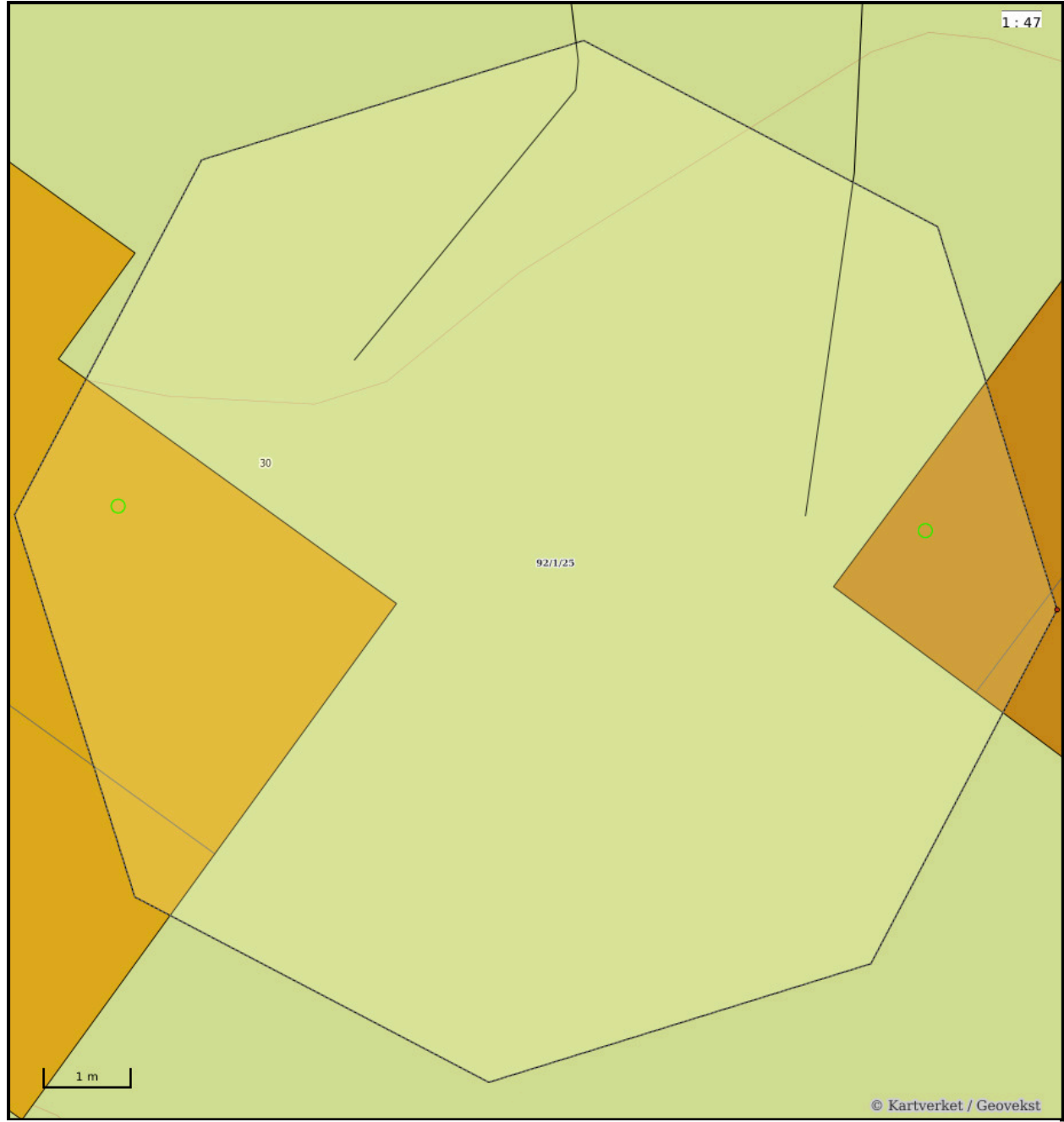


|                     |                |            |          |              |     |
|---------------------|----------------|------------|----------|--------------|-----|
| Omnummerering       | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker | 3819/92/1/4  | 0,0 |
|                     | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker | 3819/92/1/8  | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 3819/92/1/17 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 3819/92/1/20 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 3819/92/1/21 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 3819/92/1/33 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 3819/92/1/38 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 3819/92/1/41 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 3819/92/1/51 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 3819/92/1/53 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 3819/92/1/54 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 3819/92/1/55 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 3819/92/1/63 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1    | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/1  | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/2  | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/3  | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/5  | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/7  | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/10 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/12 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/13 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/14 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/16 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/22 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/23 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/24 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/25 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/26 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/27 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/28 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/29 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/30 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/31 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/34 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/35 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/37 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/42 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/43 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/44 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/45 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/46 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/47 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/48 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/50 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/52 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/56 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/57 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/58 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/61 | 0,0 |
|                     |                |            | Mottaker | 4024/92/1/62 | 0,0 |
| Feilretting         | Forretning:    | 13.04.2010 | Berørt   | 4024/92/1    | 0,0 |
|                     | Matrikkelført: | 13.04.2010 | Berørt   | 4024/92/1/25 | 0,0 |
| Etablering av feste | Forretning:    | 07.07.1986 | Avgiver  | 4024/92/1    | 0,0 |
|                     | Matrikkelført: |            | Mottaker | 4024/92/1/25 | 0,0 |

| Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter                                |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-------|-------------------|------------|------|-------|-------|--------|
| Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol                             |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
| Opplysninger om boliger/bruksenheter:                                     |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
| Adresse                                                                   |                          | Type                  | BRA   | Kjøkkenkode       | Antall rom | Bad  | WC    |       |        |
| Tjønnstul 30                                                              |                          | Fritidsbolig          | 63,0  | Kjøkken           |            |      |       |       |        |
| Bygningsopplysninger:                                                     |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
| Næringsgruppe:                                                            | Annet som ikke er næring | Bebygd areal:         | 72,0  | Rammetillatelse:  | 10.06.1986 |      |       |       |        |
| Bygningsstatus:                                                           | Tatt i bruk              | BRA bolig:            |       | Igangset.till.:   | 10.06.1986 |      |       |       |        |
| Energikilde:                                                              | Biobrensel               | BRA annet:            | 63,0  | Ferdigattest:     |            |      |       |       |        |
| Oppvarming:                                                               | Annen oppvarming         | BRA totalt:           | 63,0  | Midl. brukstil.:  |            |      |       |       |        |
| Avløp:                                                                    |                          | Har heis:             | Nei   | Tatt ibruk (GAB): | 10.07.1986 |      |       |       |        |
| Vannforsyning:                                                            | Privat ikke innlagt      |                       |       | Antall boliger:   | 1          |      |       |       |        |
| Bygningsnr:                                                               | 8653380                  |                       |       | Antall etasjer:   | 1          |      |       |       |        |
| Etasjeopplysninger:                                                       |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
| Nr                                                                        | Ant. boliger             | BRA:                  | Bolig | Annet             | Totalt     | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
| H01                                                                       |                          |                       |       | 63,0              | 63,0       |      |       |       |        |
| Kulturminner:                                                             |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
| Ingen kulturminner registrert på bygningen.                               |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
| Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering) |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
| Opplysninger om boliger/bruksenheter:                                     |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
| Adresse                                                                   |                          | Type                  | BRA   | Kjøkkenkode       | Antall rom | Bad  | WC    |       |        |
| Ingen registrert adresse                                                  |                          | Unummerert bruksenhet |       |                   |            |      |       |       |        |
| Bygningsopplysninger:                                                     |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
| Næringsgruppe:                                                            | Annet som ikke er næring | Bebygd areal:         |       | Rammetillatelse:  |            |      |       |       |        |
| Bygningsstatus:                                                           | Tatt i bruk              | BRA bolig:            |       | Igangset.till.:   |            |      |       |       |        |
| Energikilde:                                                              |                          | BRA annet:            | 5,0   | Ferdigattest:     |            |      |       |       |        |
| Oppvarming:                                                               |                          | BRA totalt:           | 5,0   | Midl. brukstil.:  |            |      |       |       |        |
| Avløp:                                                                    |                          | Har heis:             | Nei   | Tatt ibruk (GAB): |            |      |       |       |        |
| Vannforsyning:                                                            |                          |                       |       | Antall boliger:   |            |      |       |       |        |
| Bygningsnr:                                                               | 300387480                |                       |       | Antall etasjer:   |            |      |       |       | 1      |
| Etasjeopplysninger:                                                       |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
| Nr                                                                        | Ant. boliger             | BRA:                  | Bolig | Annet             | Totalt     | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
| H01                                                                       |                          |                       |       | 5,0               | 5,0        |      |       |       |        |
| Kulturminner:                                                             |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |
| Ingen kulturminner registrert på bygningen.                               |                          |                       |       |                   |            |      |       |       |        |

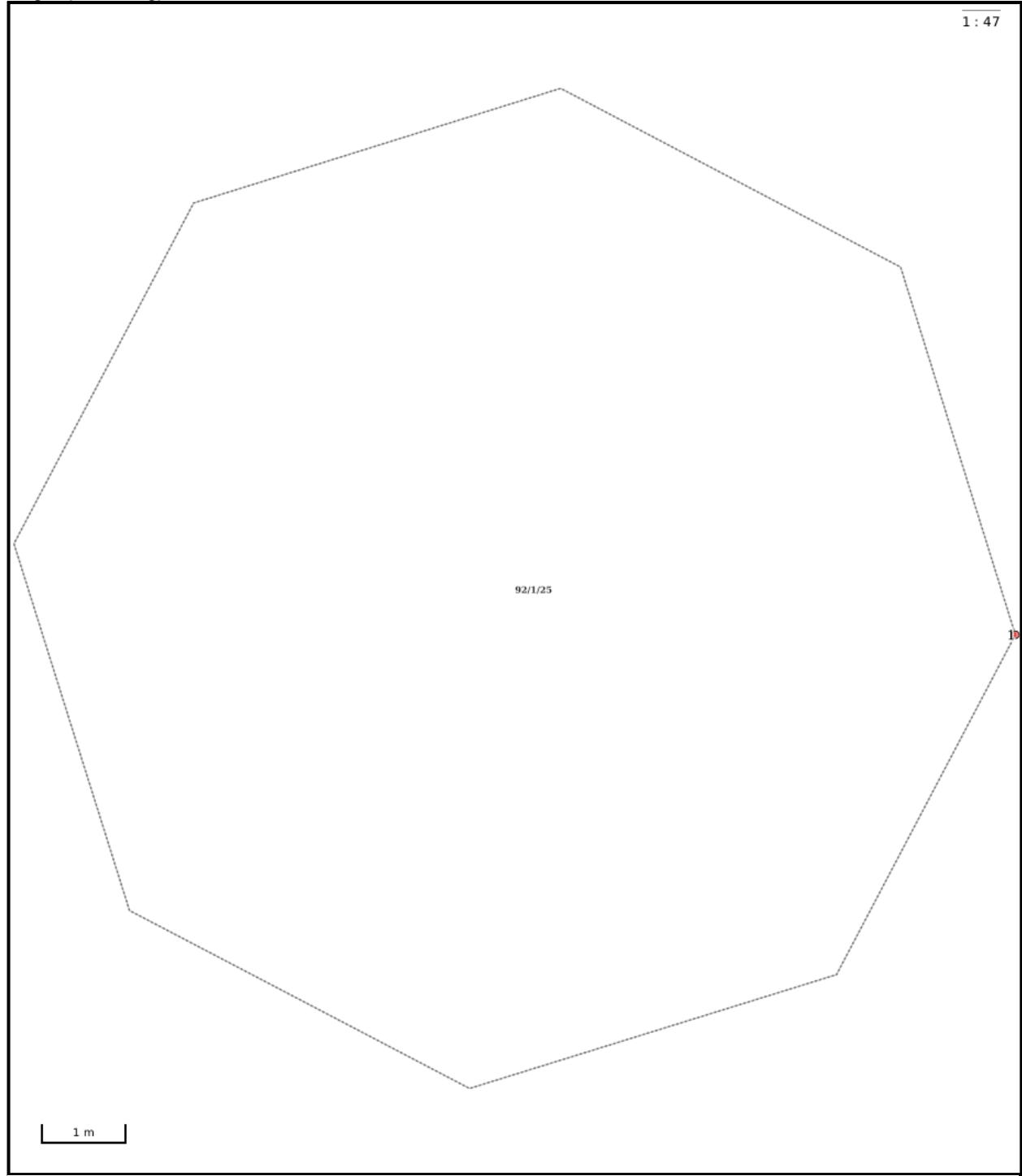


Oversiktskart



- | Nøyaktighet (standardavvik) |              | Hjelpelinjer |                          | Symboler                                                |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------------------|---------------------------------------------------------|
| 10 cm eller mindre          | 201 – 500 cm | --- Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler | ○ Bygningspunkt                                         |
| 11 – 30 cm.                 | Over 500 cm  | == Veikant   | ..... Punktfeste         | △ Sefrak kulturminne                                    |
| 31 – 200 cm                 | Ikke angitt  |              |                          | <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



- | Nøyaktighet (standardavvik) |              | Hjelpelinjer |                          | Symboler                                                |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------------------|---------------------------------------------------------|
| 10 cm eller mindre          | 201 – 500 cm | --- Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler | ○ Bygningspunkt                                         |
| 11 – 30 cm.                 | Over 500 cm  | == Veikant   | ..... Punktfeste         | △ Sefrak kulturminne                                    |
| 31 – 200 cm                 | Ikke angitt  |              |                          | <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |



Areal og koordinater

Areal: 0,00m²  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

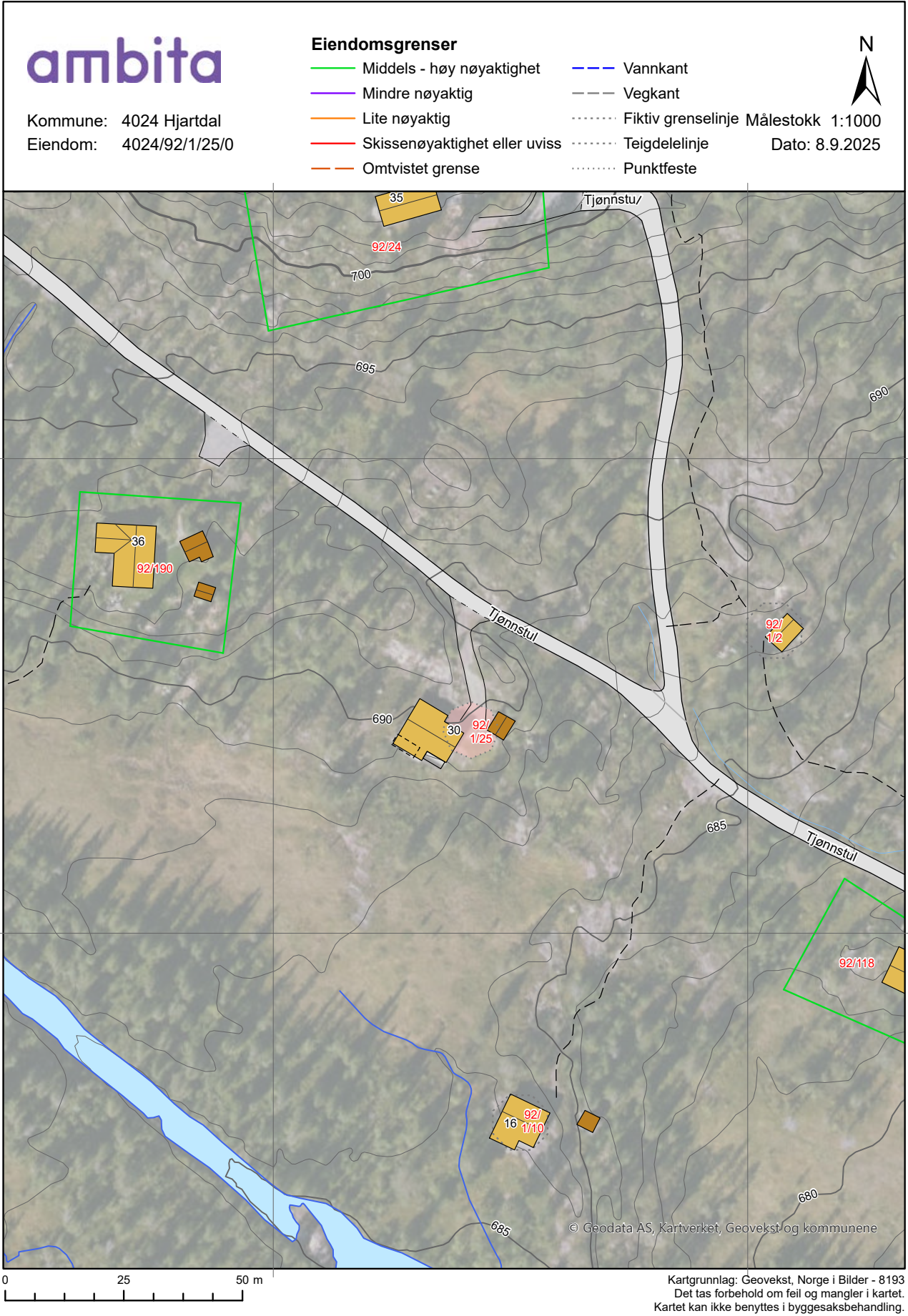
Arealmerknad: Punktfeste

| Ytre avgrensing |              |            |         |            |             |        |                  |             |                        |
|-----------------|--------------|------------|---------|------------|-------------|--------|------------------|-------------|------------------------|
| Punkt           | Nord         | Øst        | Lengde¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype        |
| 1               | 6 624 342,80 | 493 147,64 | 36,40m  | Ukjent     | 9999        |        | Ikke spesifisert | Ja          | Geometrisk hjelpepunkt |

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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





Kommune: 4024 Hjartdal  
Eiendom: 4024/92/1/25/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

Omtvistet grense
- Vannkant

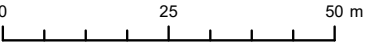
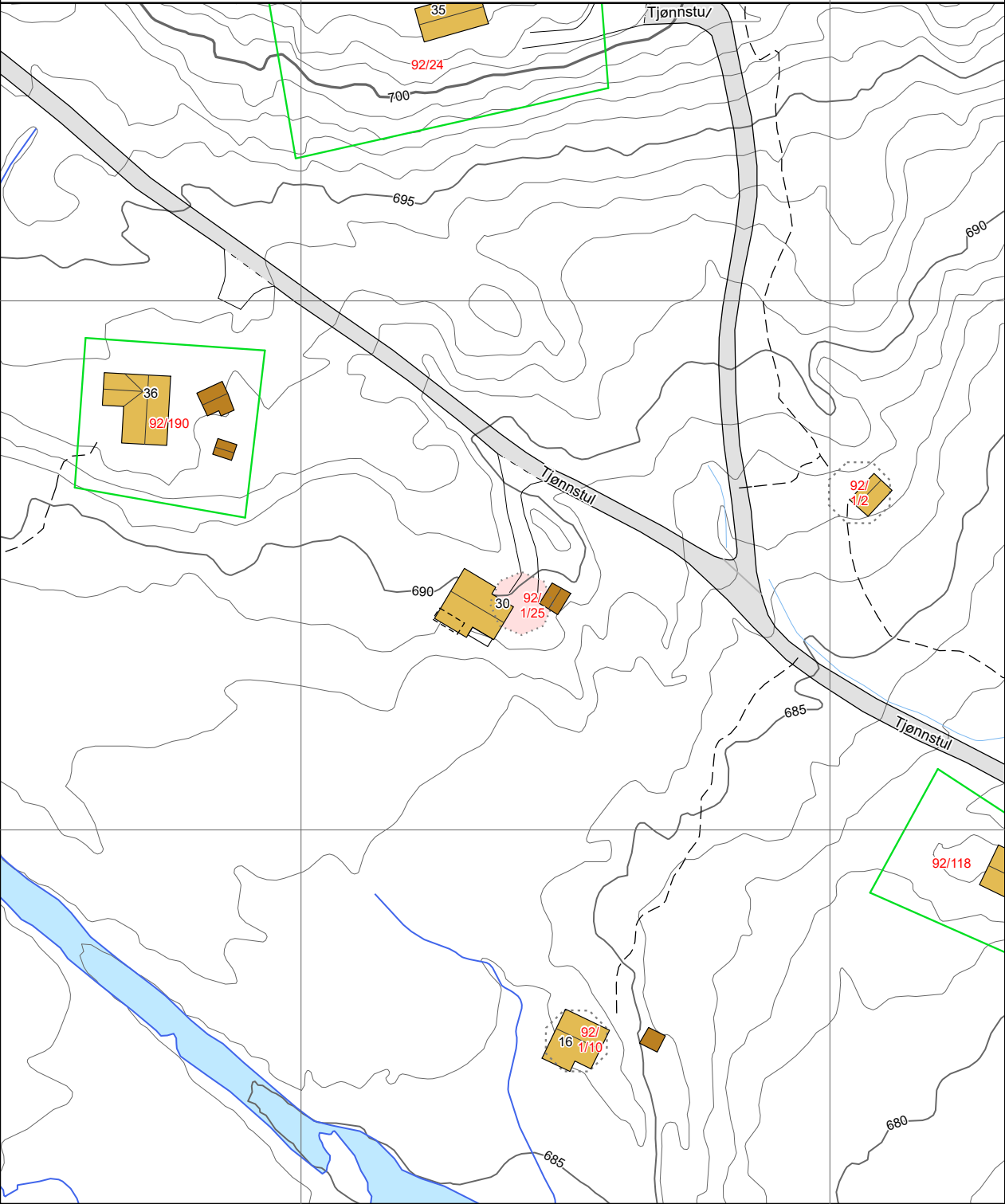
Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste

Målestokk 1:1000  
Dato: 8.9.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende
- Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/spesifiseringer





Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7    Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Hjartdal kommune

Gjeld eigedom

**Kommunenr.:** 4024 **Gardsnr.:** 92 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 25  
**Adresse:** Tjønntul 30, 3697 TUDDAL  
**Referanse:** 1308250035

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod

| Avgift                     | Grunnlag | Årleg avgift  |
|----------------------------|----------|---------------|
| Renovasjon                 | Gebyr    | 2716,00       |
| Brannsyn, feiing           | Gebyr    | 334,00        |
| Eigedomsskatt              | Avgift   | 3166,00       |
| Festeavgift, kommunal tomt |          | Ikkje aktuelt |

| Kommentar                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|
| Avgiftene er oppførte med mva. Eigedomsskatt og feiing er ikkje mva belagt. |

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde linjer som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.



Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7    Tilknytting til veg, vatn og avlaup

Kjelde: Hjartdal kommune

Gjeld eigedom

**Kommunenr.:** 4024 **Gardsnr.:** 92 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 25  
**Adresse:** Tjønntul 30, 3697 TUDDAL  
**Referanse:** 1308250035

|        |                                                                                               |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vatn   | Eigedomen er ikkje tilknytta offentleg nett.<br>Eigedomen har ikkje vassmålar                 |
| Avløp  | Eigedomen har ikkje avløp.<br>Eigedomen har ikke septiktank<br>Det er ikkje etablert utslepp. |
| Veg    | Eigedomen er tilknytta privat veg.                                                            |
| Pålegg | Det finst ikkje pålegg om endring av tilknytingsforhold.                                      |

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde linjer som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.





Hjartdal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

| Kommune                 | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse                   |
|-------------------------|-----|-----|-----|-----|---------------------------|
| 4024 - Hjartdal kommune | 92  | 1   | 25  | 0   | Tjønnstul 30, 3697 TUDDAL |

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato)                            | Areal               |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|
| Båndlegging etter andre lover                                                 | kommuneplanens arealdel Hjartdal (27.11.2013) | 95.3m <sup>2</sup>  |
| Reguleringsplan skal fortsatt gjelde                                          | kommuneplanens arealdel Hjartdal (27.11.2013) | 99.98m <sup>2</sup> |

GJELDENDE REGULERING

| Ligger eiendommen i et regulert område? |                                   |                   |                     |
|-----------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|---------------------|
| PLANID                                  | Plannavn (vedtaksdato)            | Reguleringsformål | Areal               |
| Ja                                      |                                   |                   |                     |
| 4024 85                                 | Tjønnstul Hytteområde (17.6.2009) | Fritidsbebyggelse | 99.98m <sup>2</sup> |

BEBYGGELSESPLAN

| Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL? |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| PLANID                                                                                | Plannavn |
| Nei                                                                                   |          |

REGULERING UNDER ARBEID

| Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen? |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| PLANID                                                                              | Plannavn |
| Nei                                                                                 |          |

PLANFORSLAG

| Eksisterer det planforslag som berører eiendommen? |          |
|----------------------------------------------------|----------|
| PLANID                                             | Plannavn |
| Nei                                                |          |

KOMMENTARFELT:

08.09.2025 10:52:21

Side 1 av 2



Hjartdal kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

| Kommune                 | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|-------------------------|-----|-----|-----|-----|
| 4024 - Hjartdal kommune | 92  | 1   | 25  | 0   |

BYGNING

| Bygningstype                                   | Bygningsnr   | Tilbyggnr        | Status      | Næringsgruppe            | Areal bolig      | Areal bebygd                        | Areal annet       | Areal totalt |     |     |     |
|------------------------------------------------|--------------|------------------|-------------|--------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------|--------------|-----|-----|-----|
| Fritidsbygg(hyttersommerh. ol                  | 8653380      | 0                | Tatt i bruk | Annet som ikke er næring | 0                | 72                                  | 63                | 63           |     |     |     |
| Representasjonspunkt                           |              |                  | Heis        | Ant. boliger             | Godkjentdato     | Igangsettingstillatelse Tatt i bruk |                   |              |     |     |     |
| Nord: 6624343 Øst: 493136.9 System: EPSG:25832 |              |                  | Nei         | 0                        |                  |                                     |                   |              |     |     |     |
| Energikilder                                   |              | Oppvarming       |             |                          |                  |                                     |                   |              |     |     |     |
| Biobrensel                                     |              | Annen oppvarming |             |                          |                  |                                     |                   |              |     |     |     |
| Bygningstatushistorikk                         |              | Dato             |             | Registrertdato           |                  | Slettetdato                         |                   |              |     |     |     |
| RA-Rammetillatelse                             |              | 10.06.1986       |             | 10.06.1986               |                  |                                     |                   |              |     |     |     |
| IG-Igangsettingstillatelse                     |              | 10.06.1986       |             | 10.06.1986               |                  |                                     |                   |              |     |     |     |
| TB-Tatt i bruk                                 |              | 10.07.1986       |             | 10.07.1986               |                  |                                     |                   |              |     |     |     |
| Bolignr.                                       | Type         | Bruksaral        | Antall rom  | Kjøkken                  | Antall bad       | Antall WC                           | Adresse           | Gnr          | Bnr | Fnr | Snr |
| H0101                                          | Fritidsbolig | 63               | 0           | Kjøkken                  | 0                | 0                                   | Tjønnstul 30      | 92           | 1   | 25  | 0   |
| Etasjenummer                                   | Etasjeplan   | Alt. areal       | Alt. areal2 | Boenheter                | Bruksareal bolig | Bruksareal annet                    | Bruksareal totalt |              |     |     |     |
| 1                                              | Hovedetasje  | 0                | 0           | 0                        | 0                | 63                                  | 63                |              |     |     |     |

BYGNING

| Bygningstype                              | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status                      | Næringsgruppe            | Areal bolig  | Areal bebygd                        | Areal annet | Areal totalt |
|-------------------------------------------|------------|-----------|-----------------------------|--------------------------|--------------|-------------------------------------|-------------|--------------|
| Tilbygg                                   | 8653380    | 1         | Meldingssak tiltak fullført | Annet som ikke er næring | 0            | 14                                  | 12          | 12           |
| Representasjonspunkt                      |            |           | Heis                        | Ant. boliger             | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse Tatt i bruk |             |              |
| Nord: 6624342.923 Øst: 493136.671 System: |            |           | Nei                         | 0                        |              |                                     |             |              |

08.09.2025 10:53:25 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2



EPSG:25832

|                                 |                       |             |            |            |                |           |                  |                  |     |                   |     |
|---------------------------------|-----------------------|-------------|------------|------------|----------------|-----------|------------------|------------------|-----|-------------------|-----|
| Energikilder                    |                       | Oppvarming  |            |            |                |           |                  |                  |     |                   |     |
| Bygningstatushistorikk          |                       | Dato        |            |            | Registrertdato |           |                  | Slettetdato      |     |                   |     |
| MF-Meldingssak tiltak fullført  |                       |             |            |            | 15.08.2013     |           |                  |                  |     |                   |     |
| MT-Meldingssak registrer tiltak |                       | 26.10.2010  |            |            | 26.10.2010     |           |                  |                  |     |                   |     |
| Bolignr.                        | Type                  | Bruksaral   | Antall rom | Kjøkken    | Antall bad     | Antall WC | Adresse          | Gnr              | Bnr | Fnr               | Snr |
|                                 | Unummerert bruksenhet | 0           | 0          |            | 0              | 0         |                  | 92               | 1   | 25                | 0   |
| Etasjenummer                    |                       | Etasjeplan  |            | Alt. areal | Alt. areal2    | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet |     | Bruksareal totalt |     |
| 1                               |                       | Hovedetasje |            | 0          | 0              | 0         | 0                | 12               |     | 12                |     |

BYGNING

|                                                      |            |           |             |                          |              |                                     |             |              |             |              |
|------------------------------------------------------|------------|-----------|-------------|--------------------------|--------------|-------------------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Bygningstype                                         | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status      | Næringsgruppe            |              |                                     | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
| Garasjeuth.anneks til fritidb                        | 300387480  | 0         | Tatt i bruk | Annet som ikke er næring |              |                                     | 0           | 0            | 5           | 5            |
| Representasjonspunkt                                 |            |           | Heis        | Ant. boliger             | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse Tatt i bruk |             |              |             |              |
| Nord: 6624343.556 Øst: 493146.068 System: EPSG:25832 |            |           | Nei         | 0                        |              |                                     |             |              |             |              |

|                        |                       |             |            |            |                |           |                  |                  |     |                   |     |
|------------------------|-----------------------|-------------|------------|------------|----------------|-----------|------------------|------------------|-----|-------------------|-----|
| Energikilder           |                       | Oppvarming  |            |            |                |           |                  |                  |     |                   |     |
| Bygningstatushistorikk |                       | Dato        |            |            | Registrertdato |           |                  | Slettetdato      |     |                   |     |
| TB-Tatt i bruk         |                       |             |            |            | 15.08.2013     |           |                  |                  |     |                   |     |
| Bolignr.               | Type                  | Bruksaral   | Antall rom | Kjøkken    | Antall bad     | Antall WC | Adresse          | Gnr              | Bnr | Fnr               | Snr |
|                        | Unummerert bruksenhet | 0           | 0          |            | 0              | 0         |                  | 92               | 1   | 25                | 0   |
| Etasjenummer           |                       | Etasjeplan  |            | Alt. areal | Alt. areal2    | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet |     | Bruksareal totalt |     |
| 1                      |                       | Hovedetasje |            | 0          | 0              | 0         | 0                | 5                |     | 5                 |     |

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

## REGULERINGSBESTEMMELSER

|                                |                                      |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| KOMMUNE                        | : Hjørtedal                          |
| REGULERINGSOMRÅDE              | : Tjønnstul hyttefelt, gnr/bnr, 92/1 |
| DATO FOR PLANFORSLAGET         | : 03.02.07                           |
| DATO FOR 1 GANGS BEHANDLING    | : 05.11.08                           |
| DATO FOR 2 GANGS BEHANDLING    | : 13.01.09                           |
| DATO FOR KOMMUNESTYREVEDTAK    | : 17.06.09                           |
| DATO FOR KUNNGJØRING AV VEDTAK | : 29.07.09                           |
| DATO FOR SISTE REVISJON        | :                                    |

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist innenfor planens begrensning i målestokk 1:4000

### 1 Generelt

#### 1.1 Reguleringsformål

|                |                                       |
|----------------|---------------------------------------|
| byggeområde    | fritidsbebyggelse                     |
| spesialområder | privat veg<br>kommunaltekniske anlegg |

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| fareområder | høyspent ledninger/ Trafo |
|-------------|---------------------------|

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| landbruksområde | jord og skogbruk |
|-----------------|------------------|

|              |                  |
|--------------|------------------|
| Fellesområde | Felles parkering |
|--------------|------------------|

#### 1.2 hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge en del av eiendommen gnr/bnr 92/1 ut til fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse med høy sanitær standard.

### 2 Felles bestemmelser

#### 2.1 rekkefølgekrav

- Før det gis byggetillatelse skal veier frem til tomten være bygd ferdig.
- Tette tanker kan brukes som midlertidig løsning inn til avløpsplan er godkjent.

### 3 Byggeområder pbl 25-1

#### 3.1 Terrengtilpassing/ vegetasjon

Fritidsbebyggelsen skal plasseres innenfor avmerkede tomter og tilpasses landskap/ vegetasjon. Stikk er satt ut og tenkt plassert tilnærmet midt i bygningskropp. Det tillates ikke planering av større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktmessig plassering av hytta. Det tillates kun fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av hytter og biloppstillingsplasser samt anlegg av atkomstveger og ledningsnett. I byggeområdene skal



skog og terrengbehandling ha som hovedmål å bevare særpreget og fremme rekreasjonsverdien. Grunneier kan drive nødvendig plukkhogst. Særmerkte gamle furutrær må ikke fjernes uten at grunneier er involvert. Vegetasjon i randsoner å bestå.

Avkjøring fra veg inn til hver tomt legges mest fornuftig i terrenget, og med tanke på hyttas planløsning.

2 parkeringsplasser skal anlegges inne på hver tomt.

Vedlagt byggesøknaden skal det følge med skisse som viser byggets plassering på tomta og en skisse med snitt/ profiler av byggets plassering i terrenget. Avkjøring og parkeringsplasser skal og vises på skissen.

Gjerder tillates ikke.

**3.2 bygningsform**

På tomtene kan det bygges hytter med maks bebygd areal på 100 m2 (BYA). I tillegg kan det bygges uisolert bod/uthus på maksimalt 15 m2 BYA. Bod plasseres maksimalt 5 meter fra bytta og skal innordne seg utseendemessig hytta. For områdene B8- B9 kan det føres opp hytter med maks BYA på 135 m2. Mønehøyde skal ikke overstige 5.0 meter over topp grunnmur/ fundament. For oppstugu er topp mønehøyde 6.0 meter over topp grunnmur/ fundament. Sokkelhøyde skal ikke overstige 0.7 m over laveste del av tomta målt fra eksisterende terreng. Der det er mest hensiktsmessig kan det brukes steinfylling. Møneretning skal ligge som vist på plankartet, men kan fravikes noe dersom stedlige forhold tilsier det. Hyttene skal ha saltak mellom 22 og 30 grader. Hyttene skal oppføres i bindingsverk eller som tømmerhytte. Taktekking skal utføres med torv eller materiale som gir en mørk og matt fargevirkning.

Fargene skal være mørke jordfarger.

**4 fareområder pbl § 25-5**

**5 spesialområder**

**5.1 renovasjon**

Området er satt av på plankartet. Ordningen administreres av kommunen.

**5.2 drikkevann**

Frem til vann og avløpsplan er godkjent er det ikke lov å legge vannledninger frem til hyttene. Det er satt av 7 brønnposter. Gjelder ikke dersom tett tank benyttes.

**5.3 avløp**

Frem til vann og avløpsplan er godkjent kan det som midlertidig løsning brukes tett tank.

**5.4 veger**

Veger innom feltet skal holde standard som landbruksveg klasse 3



AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN

Reivdert og vedtatt av Hjartdal kommunestyre 6.2.2019

KOMMUNEN SOM AREALFORVALTAR

Ambisjon

Langsiktig og balansert tenking skal medvirke til formålsteneleg og berekraftig utnytting av kommunen sine arealressursar.

Slik kjem vi dit

Langsiktig tidsperspektiv skal ligge til grunn for all arealforvalting

Fokus på heilskapsløysingar, miljøkrav og estetikk

Ta vare på balansen mellom nærings- og bufunksjonar, biologisk mangfald, verneområde, kulturminne og friluftsiinteresser

Berekraftig forvalting til lokalsamfunnet sitt beste skal ligge til grunn for all utvikling

Legge til rette for positiv utnytting av ressursane i natur- og verneområde, og gjennom dette fremme trivsel og helse blant fastbuande og gjester i kommunen

VISJON OG AMBISJONAR

Arealdelen skal samsvare med føringane som er gitt i samfunnsdelen av kommuneplanen. Visjon for kommuneplanarbeidet er:

|                |                                             |
|----------------|---------------------------------------------|
|                | HJARTDAL – bygder med fortid og framtid     |
| Verdi:         | Mot – til å ta eigne val                    |
| Overordna mål: | Tre livskraftige bygder                     |
|                | Trygge oppvekstvilkår- og buvilkår for alle |
|                | Ein kommune med befolkningsauke             |

FØRESEGNAR TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL 2010 – 2020

Overordna føringar:

- Plan og bygningslova av 1985 og 2008
- Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging, rundskriv T-5/93
- Rikspolitiske retningslinjer om Barn og Planlegging, rundskriv T-2/08
- Rikspolitiske retningslinjer for vernde vassdrag, rundskriv T-1078
- Rikspolitiske retningslinjer om ”tilgjengelighet for alle”, rundskriv T-5/99
- T-1459 ”Grad av utnytting”
- T-3/00 ”Forvaltning av kyrkje, kirkegård og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø”
- T-4/92 ”Kulturminnevern og planlegging etter plan- og bygningsloven”
- Den europeiske landskapskonvensjonen
- St.meld. nr. 29 (1996-1997): Om regional planlegging og arealpolitikk
- St.meld. nr. 39 (2000-2001): Friluftsliv. En veg til høgare livskvalitet
- St.meld. nr. 23 (2001-2002): Betre miljø i byer og tettsteder
- St.meld. nr. 16 (2002-2003): Resept for et sunnere Norge
- St.meld. nr. 16 (2004-2005): Leve med kulturminner
- St.meld. nr. 20 (2006-2007): Nasjonal strategi for å utgjevne sosiale forskjeller
- St.meld. nr. 26 (2006-2007): Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand
- St.meld. nr. 34 (2006-2007): Norsk klimapolitikk
- St.meld. nr. 22 (2007-2008): Samfunnssikkerhet, samvirke og samordning
- St.meld. nr. 39 (2008-2009): Klimautfordringene – landbruket en del av løsningen

Overordna planar:

- Fylkesvegplan, 21.06.10
- Reiseliv og opplevelser, 15.06.11
- Kollektivplan for Telemark, 28.04.10
- Regionalplan for nyskaping og næringsutvikling, 15.06.11
- Ulike regionale planar når det gjeld Miljø og Klima
- Fylkesdelplan for senterstruktur, 18.03.05
- Forvaltningsplan for Brattefjell-Vindeggen landskapsvernområde 2010 – 2014. Forskrift om vern, 15.12.00



Kommunale temaplanar:

Desse kommunale temaplanane skal takast omsyn til ved planlegging og bygging:

Samfunnsdelen av kommuneplanen 2017-2027

Kommuneplanen sin handlingsdel

Overordna ROS analyse

Plan for kommunal kriseleiing

Folkehelsemelding 2012

Skjøtselsplan for Nordbygda

Skjøtselsplan for Bondal

Plan for idrett og friluftsliv

Trafikksikkerheitsplan

Plandokument

Plandokument i tilknytning til rullering av kommuneplanen er inndelt slik:

Samfunnsdel

Planomtale

Plankart med tilhøyrande føresegn

Uttrekk av plankartet av sentrumsområda (dei tri bygdene)

Plankart og føresegner er juridisk bindande.

Føresegner og retningslinjer

Juridisk bindande føresegner med tilhøyrande heimel i lov er skrive i mørke grøne tekstboksar, medan retningslinjer står i ljose grøne tekstboksar. Retningslinjene er ikkje juridisk bindande, men skal leggjast til grunn ved planlegging og sakshandsaming.

1. BUSETNAD OG ANLEGG

1.1. OMRÅDE AVSETT TIL UTBYGGINGSFØREMÅL – GENERELLE FØRESEGNER

- A. PLANKRAV (pbl § 11-9 nr. 1)**

I område avsett til eksisterande og framtidig utbyggingsføremål kan arbeid og tiltak som nemnd i pbl08 §§ 20-1 unntatt bokstav, b, c, d, e, f, g, h, i, j, og m avgrensa til bebygde tomter, kan ikkje finne stad før området inngår i reguleringsplan. Det er heller ikkje krav til plan for tilbygg, påbygg og underbyggingen på inntil 100 m² BYA jf. bokstav 20-1 a, og for frådeling av bebyggd festetomt.
- B. UTFORMING (pbl § 11-9 nr. 5)**

Bygg og utomhusareal der ålmenta skal ha tilgang, skal utformast etter prinsippet om universell utforming.
- C. SAMMFUNNSTRYGGLEIK, RISIKO OG SÅRBARHEIT (pbl § 11-9, nr 8)**

I framlegg til reguleringsplan skal det liggje føre ROS-analyse.
- D. BORN OG UNGE SINE INTERSSER (pbl § 11-9 nr. 8)**

I dei tilfelle der tidligare avsette fellesareal eller leikeareal for born skal omregulerast/ omdisponerast, skal dette erstattast med areal som er minst like godt eigna.
- E. KULTURMINNE (pbl § 11-9 nr. 7)**

Alle reguleringsplanar skal sendast fylkeskommunen til fråsegn jamfør kulturminnelova § 9.

Ved byggjing av vegar, frådeling av hytte- og bustadtomter og ved tiltak i område for spreidd bustad og yrkesbygg der det ikkje ligg føre plankrav, skal den regionale kulturminneforvaltninga ha melding om saka med frist, før vedtak vert fatta.

Alle tiltak som kjem direkte i berøring med eller ligg i nærleiken av kulturminne eller kulturmiljø freda etter kulturminnelova skal sendast regional kulturminneforvaltning til godkjenning, jamfør pbl § 11-9 nr. 7.

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 utilbørlig skjemme automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje. Dersom ein ved tiltak i marka støyter på automatisk freda kulturminne, må ein straks stanse arbeidet og varsle den regionale kulturminneforvaltninga, jamfør kulturminnelova § 8, 2. ledd.

Tiltak på freda bygningar og deira omgjevnad, utover vanleg vedlikehald, er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep i eit freda kulturminne sendast rette antikvariske mynde som er Telemark fylkeskommune, i god tid før arbeidet er planlagt satt i gang.
- F. REKKEFØLGEKRAV (pbl § 11-9 nr 4)**

Utbygging innafor desse områda skal ikkje finne stad før godkjente vassforsynings- og avlaupsanlegg, elektrisitetsforsyning, veganlegg og avkøyring er etablert. Fellesareal, som til dømes felles parkeringsplassar, tilkomstvegar, friområde og leikeplassar skal opparbeidast og ferdigstillast til bruk samstundes med at tomtene blir bygd ut.



G. UTBYGGINGSAVTALAR (pbl § 17-2)

Hjartdal kommune kan krevje at det vert inngått utbyggingsavtale med grunneigarar og/eller utbyggjarar som fremmar planar for utbygging.

RETNINGSLINER FOR OMRÅDER AVSETT TIL UTBYGGINGSFØREMÅL

1. Lokalisering og utforming av nye bygg skal skje slik at dei harmonerer med eksisterande bygningsmiljø med tanke på tomteplassering, struktur, volum, takform, materialbruk og farge. Det skal nyttast materiale som høyrar saman med omgjevnadane. Bygningane skal og kunne spegle av preg og byggeskikk frå si tid.
2. Nye bygningar skal plasserast skånsamt i terrenget slik at landskapet ikkje bli vesentleg endra. Terrenginngrep skal samlast og minimaliserast. Landskapselement som bekkar, kantvegetasjon, grøntdrag, friområde og andre naturareal med økologisk funksjon skal vernast om. Ein bør unngå bortsprenjing av terreng som gir synlege skjeringar.
3. Utbyggingsavtalar skal vere eit verkemiddel for å sikre at gjennomføring av utbygging er i tråd med kommuneplanen. Utbyggingsavtalar blir inngått i samband med handsaming av områdeplanar og detaljplanar. Utbyggingsavtalane skal gjensidig forplikte partane med omsyn til kvalitet på bygg, utomhusareal, infrastruktur, fellesområde og felles tiltak, jamfør vedtak i kommunestyret i sak 32/17 og 30/18
4. Statens Vegvesen sine normalar og retningslinjer skal gjelde.
5. Askeladden skal nyttast i samband med planar og enkeltsaker.
6. Det er krav til støyskjerming der det ligg føre støymålingar høgare enn krav sett i retningslinene for behandling av støy i arealplanlegging T-1442\_2016.
7. Ved planlegging av hytte-/ bustadområde, må det setjast av plass for renovasjonskontainerar ved offentleg veg. Det er utbyggars ansvar å halde plassen tilgjengeleg for renovasjonsselskapet sine bilar.

1.2 BUSTADER

Attraktive bustadtomter er viktig som ein del av det å skape lyst til å bu og å etablere seg og for å skape utvikling i kommunen.

Det er feltutbygging som er omtala under dette punktet og ikkje enkelt bustader.

H. FUNKSJONSKRAV FOR LEIKEAREAL (pbl § 11-9 nr. 5)

Leike- og opphaldsplassar, og der det ligg til rette for akebakkar og skiareal, skal inngå i reguleringsplanar for bustadfelt. Plasseringa skal vere skjerma og ha gode soltilhøve. Dei skal ikkje plasserast i nærleiken til høgspenlinjer eller kraftleidning.

RETNINGSLINER FOR BUSTADOMRÅDE

1. Bustadar skal vurderast opp mot stadeigne trekk i byggeskikken, men skal og kunne spegle av preg og byggeskikk frå si tid.
2. Ved planlegging av nye bustadfelt eller omregulering av eksisterande bustadfelt skal omsynet til born og unge prioriterast høgt. Blant anna skal behov for leike- og opphaldsplassar og trygge gang- og sykkelveggar og anna trafikkssikring prioriterast. Gangveggar skal planleggast slik at dei tek omsyn til lettvtint og naturleg ferdsel internt i og mellom bustadfelt.
3. Det er ikkje tillete å setje opp bom i bustadfelt.

FRAMTIDIGE OMRÅDE FOR BUSTADER:

For områda B2 og B3 må omsynet til biologisk mangfald greiast ut, sjå punkt 5.2, omsynssone med særlege interesser (pbl §11-8 c).

| Nr. (på kartet) | Stad                   | Eventuelle retningslinjer      |
|-----------------|------------------------|--------------------------------|
| B1              | Åsberga                | Kommunalt VA                   |
| B2              | Haugen                 | Privat brønn og avlaup         |
| B3              | Staurhaugen            | Kommunalt VA                   |
| B4              | Langverkstangen        | Kommunalt avlaup               |
| B5              | Hovdegrend             | Privat brønn og avlaup         |
| B6              | Tuddal sentrum         | Kommunalt avlaup               |
| B7              | Bonsvatn               | Vidareført frå gjeldande plan. |
| B8              | Hagen, Sauland sentrum | Kommunalt VA                   |

1.3 OMRÅDE FOR FRITIDSBUSETNAD (pbl § 11-7, NR. 1)

Etterspurnaden etter tomter for fritidsbustader i kommunen er høg.

Utbygging av fritidsbustader skal fortrinnsvis skje i regulerte felt. Hyttefelt i området Russmarken – Kovstulheia skal ha høg standard, dvs innlagt vatn og utslepp til felles anlegg.

I. FRITIDSBUSTADER (pbl § 11-9 nr. 4 og nr. 5)

Maksimal mønehøgder er 5,5 m målt frå overkant golv hovedetasje til overkant utvendig møne.

Ved ark/takopplett/oppstugu skal denne ikkje vere større enn 1/3 av hovudtak, maksimal mønehøgde er 6 meter målt frå overkant golv hovedetasje til overkant utvendig møne.

I ope/eksponert landskap er maks BYA for bygg på tomta 100 m2,. Maksimal mønehøgde skal er 5,0 m målt frå overkant golv hovedetasje til overkant utvendig møne. Uthus/anneks er tillat innfor maksimalt BYA med maks mønehøgde på 3,7 m. Det må sikrast parkering for minst to bilar på eiga tomt. Hytter som ligg eksponert i landskapet skal vere bygd i naturmateriale, tre, stein, glas og torv, med mørke, avdempa naturfargar. Tak skal vere tekt med torv, takpapp eller tre.

Tilknyting til offentleg vass- og avlaupsleidning:  
Krav til tilknyting til offentleg vass- og avlaupsleidning etter pbl § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd, gjeld òg for fritidsbusetnad, jf. pbl § 30-6,



RETNINGSLINER FOR FRITIDSBUSTADER

1. maks BYA for bygg på tomta 160 m2 m2, Uthus/anneks er tillat innafor maksimal BYA med maks mønehøgde på 4,5 m.
2. Maksimalt utbygd areal for nye fritidsbustader skal fastsettast etter ei vurdering av landskapstilpassing, lokal byggeskikk og omkringliggjande bygningsmiljø. Som hovudregel bør nye einskildtomter ikkje overstige 1.000 m2. Antal bueiningar skal fastsetjast i reguleringsplan
3. For fritidsbustader skal det nyttast materiale som er tilpassa omgjevnadane og stadeigne trekk i byggeskikken. Fritidsbustader skal vere i naturtilpassa fargar. Det er ikkje tillete med kvite kontrastar utanom sjølve ramma rundt glaset.
4. Fritidsbustader skal ha ei best mogleg plassering i terrenget. Møneretning skal følgje høgdekotane. Ein skal unngå plassering på høgdedrag. Terrenginngrep skal avgrensast til eit minimum. Fritidsbustader skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande vegetasjon kan bevarast.
5. Ved plassering av fritidsbustader skal det takast omsyn til tomta si utforming, ålmenta si rett til ferdsel i området og til sti- og løypenett.
6. Leike- og opphaldsplassar, også akebakkar og skiareal skal inngå i reguleringsplanar for fritidsbustader. Plasseringa skal vere skjerma og ha gode soltilhøve. Dei skal ikkje plasserast nær høgspenline eller anna kraftleidning.
7. Det er ikkje ønskjeleg med bom i område for fritidsbustader. Ei eventuell oppsetting av bom må gjerast i samråd med kommunen, slik at bomløysinga er handterleg for mellom anna utrykkingskøyretøy.
8. For å motvirke konflikhtar mellom beiting og turisme, kan det i reguleringsplanane vurderast og fastsettast korleis det i samband med tunløysingar og andre utbyggingsløysingar, kan etablerast gjerder mot beiteområda utan at dette kjem i konflikt med fri ferdsel og estetiske omsyn. Bruk av gjerder vil krevje tilpassing i dei enkelte områda.

FRAMTIDIG OMRÅDE FOR FRITIDSBUSTADER MED RETNINGSLINER:

Val av V/A løysing blir vurdert konkret i den enkelte reguleringssak. Tett tank skal så langt som mogleg unngås. Alle nye reguleringsplanar i Russmarken reinsedistrik skal legge til rette for høg sanitær standard.

| Nr. (på kartet) | Stad             | Retningslinjer                                                                |
|-----------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| H1              | Breivatn         | felles V/A plan.                                                              |
| H2              | Valoset/Fyristul | felles plan                                                                   |
| H3              | Slåkja           |                                                                               |
| H4              | Kleppen          |                                                                               |
| H6              | Flugonfjell      |                                                                               |
| H7              | Langetjønn       |                                                                               |
| H8              | Seterskardhovda  |                                                                               |
| H9              | Kovstulvatn nord |                                                                               |
| H10             | Fikstjønn vest   |                                                                               |
| H11             | Blåtjønn         |                                                                               |
| H12             | Bærtjønn         | fortetting                                                                    |
| H13             | Gunnstjønnndalen |                                                                               |
| H14             | Dokkje           |                                                                               |
| H15             | Åsen             |                                                                               |
| H16             | Brekke           |                                                                               |
| H17             | Løytetul         |                                                                               |
| H18             | Langelid         |                                                                               |
| H19             | Fikstjønn        |                                                                               |
| H20             | Årahovde         | Omsynet til biologisk mangfald må greiast ut jf. omsynssone etter pbl § 11-8c |
| H21             | Flugonfjell Vest | Omsynet til biologisk mangfald må greiast ut jf. omsynssone etter pbl § 11-8c |

1.4 NÆRINGSUTVIKLING

Næringsutvikling er eit viktig fokusområde i kommuneplanen, med mål om å ”*Ta vare på og skape varige og lønsame arbeidsplassar*”. Det er viktig å legge til rette for gode og attraktive næringsområde i kommunen, samt infrastruktur og anna. Det å skape næringsaktivitet har og samanheng med bustadbygging og andre tema i kommuneplanen, fordi heilskap er viktig med tanke på å skape bulyst og å tiltrekke seg arbeidskraft.

1.4.1 Reiseliv og service

Reiselivsutviklinga i kommunen vil fortsette og med fleire besøkande er det viktig at infrastrukturen ligg til rette for dette. Ei utfordring er ferdsel i og rundt dei store verneområda i kommune. Kanalisering av ferdsel/trafikk er viktig, og det er blitt innarbeidd med turstiar og skiløyper med tilhøyrande parkeringsplassar. Det erl utarbeida eigen kommunedelplan for sti- og løypenett. Viktige



friluftsområde i kommunen, saman med parkeringsanlegg i tilknytning til utfarten, skal vurderast i denne samanheng. Det er godkjent reguleringsplan for utvida parkeringskapasitet ved Stavsro..

Det skal leggst vekt på at næringslivet som er, og som skal etablerast, får gode vilkår. Det er ønskeleg for kommunen (som turistdestinasjon) at det blir fleire varme senger og at det vert lagt til rette for heilårsdrift. For å skape attraktive turistområde kring satsingsområda for hytteutbygging i kommunen, er det viktig å leggje til rette for aktivitetsanlegg og næringsareal i tilknytning til hytteområda

FRAMTIDIG OMRÅDE FOR FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL MED RETNINGSLINER:

| Nr. (på kartet) | Stad       | Retningslinjer                                          |
|-----------------|------------|---------------------------------------------------------|
| FT1             | Laughaug   | Hotell/motell/utleige                                   |
| FT2             | Hovdegrend | Golfbane, camping m.m.                                  |
| FT3             | Hovde      | Aktivitetsanlegg, skiheis/ skitrekk. Ikkje overnatting. |

RETNINGSLINE FOR NÆRINGSUTVIKLING

Kommunen vil halde fast ved at areal og bygningar i område som er regulert til næring ikkje blir teke i bruk som fritidsbustader. Kommunen vil krevje at bueiningane blir utleigd minst 50 % av året, fordela på dei ulike sesongane, og at utleigeverksemda blir organisert som næringsverksemd i fellesdrift, basert på langsiktige kontraktar mellom eigarane av bueiningane og dei som driv utleigeverksemda.

1.4.2 Industri/næringsareal

Det er stor bygge aktivitet i kommunen, og dette vil truleg fortsette fram i tid. Dette er ei viktig næring, som nest etter offentleg sektor og landbruket  sysselset flest arbeidstakarar i kommunen.

Arealmessig er oppstillingsplass for maskinar og utstyr viktig.  Slike oppstillingsplassar og lager skal plasserast i tilknytning til industriområde, eller slik at ein unngår konfliktar med andre interesser.  For byggesøknadar i industriområda skal det følgje med ein utomhusplan som syner parkering og tilkomst, samt korleis opparbeiding og terrengarbeid skal utførast.

Industriverksemdar sysselset ein liten prosentandel av arbeidstakarane i kommunen. Likevel er dette viktige heilårsarbeidsplassar og det er døme på industri som går godt. Det er viktig med godt tilrettelagte tomter, og for å kunne skape synergieffektar er det ynskjeleg at industriverksemdar vert plassert i nærleiken av kvarandre.

Industriverksemd er ofte plasskrevjande, og ved utvikling og utbygging av industriområde er det viktig å ta omsyn til omliggande areal.  Grundig planlegging bør ligge til grunn, slik at områda i minst mogleg grad kjem i konflikt med omgjevnadane.

Det skal leggst vekt på gode estetiske kvalitetar på bygga og skjøtsel av dei ubebygde areala i tilknytning til industrien.

FRAMTIDIGE OMRÅDE FOR NÆRINGS-/ INDUSTRIFØREMÅL

| Nr. (på kartet) | Stad    | Retningslinjer                         |
|-----------------|---------|----------------------------------------|
| N1              | Gvammen | Vidareført frå gjeldande plan          |
| N2              | Ørvella | Nytt område, innspel frå arbeidsgruppe |
| N3              | Ørvella | Vidareført frå gjeldande plan          |

1.4.3 Sentrumsområde/forretningsområde

Det skal leggst til rette for sentrumsutvikling i Sauland, Tuddal og Gvammen. Dette må skje gjennom revisjon av reguleringsplanar for områda. I førekant av planarbeid skal føremål, ev. krav om konsekvensutgreiingar og andre føringar for planarbeidet avklarast.

1.4.4 Kombinert føremål bustad/næring

| Nr. (på kartet) | Stad                |                                                                                                                                                          |
|-----------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BN1             | Sauland sentrum sud | Viktig å utvikle området i høve til sentrumsfunksjonar. Utnyttingsgrad 4 bustader/daa. Området må inngå i ein områdereguleringsplan for Sauland sentrum. |

1.4.5 Kombinert føremål bustad/offentleg tenesteyting

| Nr. (på kartet) | Stad                   | Retningslinjer                                                                                                                                                                            |
|-----------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BOT1            | Hagen, Sauland sentrum | Viktig å utvikle området i høve til framtidig behov for helse/omsorgsrelaterte butilbod. Utnyttingsgrad 4 bustader/daa. Området må inngå i ein områdereguleringsplan for Sauland sentrum. |

1.5 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (pbl § 11-7 nr. 1)

J. PLANKRAV (pbl § 11-9 nr. 1)

1. Utviding av eksisterande massetak kan ikkje settast i verk før det ligg føre godkjent detaljregulering, driftsplan, avslutningsplan og utbyggingsavtale for området.

2. Driftsplan må og vere godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmeisteren for Svalbard.



| RETNINGSLINER FOR MASSEUTTAK |                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                           | Ved regulering til uttak må det takast omsyn til landskapsbiletet og sikrast estetiske gode løysingar. Randsoner og kantvegetasjon, spesielt inntil vassdrag, skal takast vare på.   |
| 2.                           | Ved regulering til råstoffutvinning må tryggleiksumsynet til nærmiljøet vere skildra og sikra.                                                                                       |
| 3.                           | Det skal leggjast vekt på at det ikkje vert for mange massetak av same slag innan det same geografiske området. I slike tilfelle skal ein vurdere å nytte føresegner om rekkefølgje. |
| 4.                           | Ved regulering for masseuttak knytt til vassdrag skal ikkje naturleg elvelaup endrast. Masseuttak skal ikkje skje i område som er påverka av flaum.                                  |
| 5.                           | Lov om erverv og utvinning av mineralressurser (minerallova) gjeld eitkvart uttak av mineralske førekomstar.                                                                         |

FRAMTIDIG OMRÅDE FOR MASSETAK:

| Nr. (på kartet) | Stad      | Eventuelle retningslinjer |
|-----------------|-----------|---------------------------|
| M1              | Ålamoen   |                           |
| M2              | Tjønnstul |                           |
| M4              | Årastul   |                           |

1.6 BYGGJEOMRÅDE FOR ANDRE ANLEGG (ENERGIANLEGG) (pbl §11-7 NR. 1)

Eksisterande område for energi-/ kraftanlegg er lagt inn som byggjeområde på plankartet. Innafor områda gjeld eigne konsesjonar i høve til vassdragsreguleringslovverket.

2. SAMFERDSELSANLEGG (pbl § 11-7 nr. 2) OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

E134 og Rv651 (over Råen) er viktig for fastbuande, for næringslivet og for tilreisande i Hjartdal. Kommunen vil vere pådrivar og støttespelar i arbeidet med å utbetre vegane. Hjartdal kommune/Hjartdal Elverk er langt framme i arbeidet med breibandsutbygging og dette skal og takast omsyn til i planlegging av nye område.

| RETNINGSLINER SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR |                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                                                       | Eventuell endringar av traseval skal følgje forslag i kommuneplanens arealdel og skal avklarast nærare gjennom eigen reguleringsplan.               |
| 2.                                                       | Omsynet til eksisterande busetnad, næringsverksemd, landbruk, trafikktryggleik og landskapsbilete må vektleggast ved vurdering av ulike alternativ. |
| 3.                                                       | Byggjeavstand til E134 og riksvegane følgjer dei byggegrensene som ligg i gjeldande reguleringsplanar. I uregulerte område gjeld veglova si § 29.   |
| 4.                                                       | Kommunen si vegnormal gjeld for prosjektering og opparbeiding av kommunale og private vegar.                                                        |

2.1 GANG- OG SYKKELVEGAR

Kommunen er opptatt av trafikktryggleik, og å sikre trygg ferdsel til skular, barnehagar og fritidsområde. Framtidig gang- og sykkelveg Fossen – Sauland er lagt inn som informasjon i plankartet.

2.2 TURVEGAR/STIAR OG SKILØYPER

Gode turvegar/stiar og skiløyper er viktige for trivsel og helse blant fastbuande og besøkande i kommunen. Reiselivsnæringa er sær s viktig for kommunen og det er då avgjerande med gode løysingar på dette området. I høve dei store verneområda i kommunen er kanalisering av trafikk viktig.

Det skal utarbeidast eigen kommunedelplan for sti- og løypenett. Viktige friluftsområde i kommunen, saman med parkeringsanlegg i tilknytning til utfarten, skal vurderast i denne samanheng. Utvida parkeringskapasitet ved Stavsro er under arbeid.

Tilrettelegging av løyper/stiar som fører til inngrep, skal til høyring hjå fylkeskommunen.

2.3 SAMFUNNSKRITISK INFRASTRUKTUR

Samfunnskritisk infrastruktur er dei anlegga og system som er naudsynte for å oppretthalde samfunnet sine kritiske funksjonar som dekker dei grunnleggande behov i samfunnet og tryggleik for innbyggjarane.

Gjennom ei rekke studiar og døme er det gjort tydeleg at samfunnet si evne til å vere i funksjon er svært avhengig av ei rekke fysiske og tekniske infrastrukturar. Dersom det skulle oppstå alvorleg svikt i desse infrastrukturane er samfunnet ikkje i stand til å oppretthalde dei leveransar av varer og tenester som innbyggjarane er avhengige av. Døme på slik svikt i Hjartdal kommune kan vere; større trafikkulykker på E134, alvorleg svikt i elektrisitetsforsyning, telesambandet eller vassforsyning, naturkatastrofar, dambrot eller flaum og atomkatastrofar.

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF)

3.1 LANDBRUK

For landbruket er det særleg viktig å oppretthalde hevd på all dyrka jord, og å utnytte utmarksbeite. For Hjartdalsbygda er det laga detaljert skjøtselsplan. Utfordringa er å fylgje opp denne og halde oppe aktiviteten i det tradisjonelle landbruket. Hjartdal kommune ynskjer å oppretthalde drift på alle bruk.

Hjartdal kommune skal stø opp under idear og tiltak som styrker gardsbruka, både når det gjeld det tradisjonelle landbruket og nye næringar. Målet er at ein stopper nedbygging og fråflytting frå gardsbruka. Dyrka og dyrkbar jord må ikkje byggast ned. Bygningsmiljø må ivaretakast. Driftsbygningar, driftshytter og støyler skal ikkje delast frå hovudbruket.

I LNF-områda skal omsynet til landbruk, natur og friluftsliv prioriterast, og det er pr. definisjon ikkje lov med anna utbygging enn det som er knytt til stadbunden næring.



**K BYGG I LNF (pbl § 11-11 nr. 2)**

For driftshytter (bygg som brukast i utmarksnæring og som ikkje er skilt frå hovudbruket) i LNF-område kan BYA på bygg ikkje overstige 100 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøgde er 5,0 m målt frå overkant golv hovedetasje til overkant utvendig møne.

**RETNINGSLINER FOR BYGG I LNF**

1. Trongen for nye driftshytter i landbruks- og utmarksnæring skal vurderast. Jakt og fiske er viktig her og skal telle med ved vurderinga av trongen for driftshytter.
2. Nye bygg i LNF-område skal ha storleik og utforming som passar til byggeskikken i området.

**3.2 OMRÅDE FOR LNF – SPREIDD UTBYGGING - GENERELT (pbl § 11-11 NR. 2)****L OMRÅDE FOR LNF – SPREIDD UTBYGGING (pbl § 11-7 nr. 1)**

- a) I samband med handsaming av enkeltsøknader, skal tiltaket vurderast i høve til risiko og sårbarheit. Omsyn til mogleg flaum og ras/skred, skal vere dokumentert nærare før det vert gjeve byggjeløyve.
- b) Søknader i LNF område med høve til spreidd utbygging skal sendast på høyring til Telemark fylkeskommune, kulturminneseksjonen, før vedtak vert fatta.

**RETNINGSLINER OMRÅDE FOR LNF – SPREIDD UTBYGGING**

1. Frådelingar skal handsamast etter jordlova.
2. Dersom frådeling etter jordlova er gitt, er det ordinær byggesakshandsaming knytt til utbygging innanfor desse områda.
3. Bustader og hytter skal ikkje plasserast nærare enn 50 m frå dyrka mark
4. Tilkomst skal ikkje leggst i konflikt med gardstun eller landbruksveg
5. Nye bustader og hytter skal ikkje plasserast nærare landbruksbygg eller anna næringsverksemd enn 50 m.
6. Bustader og hytter skal plasserast minimum 30 m frå automatisk freda kulturminne.
7. Bustader og hytter skal plasserast minimum 50 m frå riksveg og fylkesveg, og 15 m frå kommunal veg. Bustader skal fortrinnsvis knytast til eksisterande, godkjente avkøyrslar, og skal ha godkjent vatn- og avlaupsanlegg, jamfør pbl08 §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

**3.3 OMRÅDE FOR LNF - SPREIDD BUSTADBYGGING (pbl § 11-11 NR. 2)**

| Nr. (på kartet) | Stad         | Omfang | Eventuelle retningslinjer                                           |
|-----------------|--------------|--------|---------------------------------------------------------------------|
| SB1             | Hovdegrend   | 5      |                                                                     |
| SB2             | Øverbøgrenda | 5      | Omsyn til bio.mangfald må utgreiast jf omsynssone etter pbl § 11-8c |

**3.4 OMRÅDE FOR LNF - SPREIDD FRITIDSBUSTADBYGGING (JAMFØR PBL §§ 11-11 NR. 2)**

Utbygging av fritidsbustader i Hjartdal kommune skal fortrinnsvis skje i regulerte felt. I følgjande område er det valt å opne for spreidd fritidsbustadbygging med angjeve omfang. Val av V/A løysing blir vurdert konkret i den enkelte sak. Tett tank skal så langt som mogleg unngås.

| Nr. (på kartet) | Stad         | Omfang | Eventuelle retningslinjer                                                    |
|-----------------|--------------|--------|------------------------------------------------------------------------------|
| SH1             | Heggelinuten | 8      | Krav om felles detaljreguleringsplan                                         |
| SH2             | Bollås       | 1      | Vidareført frå gjeldande plan                                                |
| SH3             | Hundemyr     | 2      | Vidareført frå gjeldande plan                                                |
| SH4             | Gammen       | 5      | Vidareført frå gjeldande plan                                                |
| SH5             | Beggestul    | 5      | Vidareført frå gjeldande plan                                                |
| SH6             | Stavstjønn   | 1      | Vidareført frå gjeldande plan                                                |
| SH7             | Slåkja       | 8      | Gjeld totalt begge sider av vegen                                            |
| SH8             | Øystul       | 5      |                                                                              |
| SH9             | Hogstul      | 4      | Vidareført frå gjeldande plan                                                |
| SH10            | Solemstjønn  | 4      | Vidareført frå gjeldande plan                                                |
| SH11            | Sveigen sør  | 5      | Vidareført frå gjeldande plan                                                |
| SH12            | Sveigen nord | 5      | Omsynet til biologisk mangfald må utgreiast jf. omsynssone etter pbl §11-8 c |
| SH13            | Løystul      | 1      |                                                                              |
| SH14            | Ståldalsvatn | 3      |                                                                              |
| SH15            | Uvås         | 3      |                                                                              |
| SH16            | Skjesvatn    | 4      |                                                                              |

**M HYTTER SPREIDD I LNF (pbl § 11-11 nr. 2)**

For spreidd hyttebygging i LNF-område kan BYA på bygg ikkje overstige 100 m<sup>2</sup> eksl. parkering. Maksimal mønehøgde er 5,0 m målt frå overkant golv hovedetasje til overkant utvendig møne.

**3.5 OMRÅDE FOR LNF - SPREIDD NÆRINGSBYGGING (pbl § 11-11 NR. 2)**

| Nr. (på kartet) | Stad    | Omfang | Evt. retn.line |
|-----------------|---------|--------|----------------|
| SN1             | Myrstul | 3      | Utleiehytter   |



4 OMRÅDE FOR VERN OG BRUK AV VASSDRAG

4.1 VASSDRAG

N BYGGJEFORBODSSONE VASSDRAG (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr. 5)

Kring tjønner og vatn på over 2 daa og langs følgjande vassdrag gjeld ei byggjeforbodssone på 50 meter til kvar side for vassdraget:

|           |              |            |
|-----------|--------------|------------|
| Grunnåi   | Björdøla     | Kyrkjeåi   |
| Skogsåa   | Vangsåi      | Kåla       |
| Mjella    | Kova         | Gjuva      |
| Heddøla   | Tveitåi      | Kråkenesåi |
| Hjartdøla | Bonsåi       | Kvitåi     |
| Ørvella   | Hovdeåi      | Uppstigåi  |
| Skorva    | Hovda /Dålåa | Gvitåi     |
| Svorte    | Heddevassåi  | Vesleåi    |
| Gaulåsåa  | Gausdøla     |            |

I byggjeforbodssonene kan arbeid og tiltak som nemnt i pbl §§ 20-1, 20-2, og 30-1 eller frådelling til slikt føremål ikkje tillatast, med unntak av båthus til landbrukseigedom, mindre fasadeendring jf 20-5 f, og frådelling av bebygde festetomt

Langs mindre vatn og vassdrag gjeld byggjeforbodssone på 20 meter for dei same tiltak som over

I regulerte områder følgjer byggeavstand til vatn og vassdrag dei byggegrensene som ligg i gjeldande reguleringsplanar.

RETNINGSLINER BYGGJEFORBODSSONE VASSDRAG

1. Byggjeforbodssonene er lagt med omsyn til landskapet kring vassdraga, vassdragsnaturen, omsyn til ålmenta sin ferdsel langs vassdrag, samt omsynet til fare for flaum og erosjon.
2. Våtmarksareal langs vassdraget bør ikkje drenerast eller fyllast opp. Vassdragsnære område bør ikkje avdekkast eller overflatebehandlast, slik at det medfører fare for erosjon eller avrenning av overflatevatn direkte i vassdraget.

5. OMSYNSSONER, OMRÅDE MED BANDLEGGING/ SÆRLEGE OMSYN

5.1 SIKRINGS- OG FARESONER (pbl § 11-8 A)

Sikringssone drikkevatn

O SIKRINGSSONE DRIKKEVATN

I områda gjeld eigne klausuleringssoner med føresegner.

RETNINGSLINE SIKRINGSSONE DRIKKEVATN

Det er ikkje tillate med tiltak som kan forureine drikkevasskjelda og tilhøyrande nedslagsfelt.

Omsynssone skred og flaum

P OMSYNSSONE SKRED OG FLAUM

Innanfor omsynssone skred- og flaumfare er det ikkje tillete med bygging av ny busetnad før det ligg føre godkjent reguleringsplan, med tilhøyrande fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tryggleik, jamfør teknisk føreskrift (TEK10).

I omsynssone for flaumfare er det ikkje tillete å etablere ny busetnad langs vatn og vassdrag lågare enn nivået for ein 200 års flaum, med mindre det blir gjort tiltak som sikrar ny busetnad mot flaum. Særskilt sårbare samfunnsfunksjonar skal vere sikra mot flaum med gjentaksintervall 1/1000.

Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak i beredskapsmessig samanheng, skal dette vere etablert før bygging kan settast i gong/før løyve til tiltak kan gis.

Faresoner – overføringslinjer for energi

Q FARESONER – OVERFØRINGSLINER FOR ENERGI

Omsynssoner gjeld 100 meter til kvar side av overføringslinene som går gjennom kommunen. I omsynssonene er det ikkje tillate med oppføring av nye bygg for varig opphald, jfr. føreskrifter. Ved utviding av eksisterande bygg innanfor sona skal tiltaket vurderast i høve til styrka på elektromagnetisk felt.

RETNINGSLINE OVERFØRINGSLINER FOR ENERGI

I høve til andre, mindre høgspenningsanlegg gjeld byggjeforbodssoner etter gjeldande føreskrifter. Desse skal leggjast til grunn ved enkeltsaker og ved utarbeiding av reguleringsplanar.



5.2 OMSYNSSONER MED SÆRLEGE INTERESSER (pbl §11 – 8 C)

Bevaring av naturmiljø/ biologisk mangfald

R BEVARING AV NATURMILJØ OG BIOLOGISK MANGFALD

Innanfor omsynssona er det ikkje tillate med bygging eller anlegg før det ligg føre godkjent reguleringsplan, med tilhøyrande fagleg utgreiing av naturmangfaldet etter DN –handbok 13-1999 (revidert utgåve 2007). Det kan gjerast unnatak frå plankravet dersom fagleg utgreiing av naturmangfaldet ligg føre i delings-/ byggjesøknad.

Omsynssone villrein

Omsynssone villrein ligg i all hovudsak innanfor verneområde Brattefjell – Vindeggen der det ligg føre eigen forvaltningsplan som skal leggjast til grunn ved handsaming av tiltak.

S OMSYNSSONE VILLREIN

Omsynet til villreininteressene skal i leggjast stor vekt når det gjeld alt av tiltak som kan føre til auka ferdsel inn i villreinområda.

Omsynssone viktig kulturlandskap

RETNINGSLINE VIKTIG KULTURLANDSKAP

I omsynssona til kulturlandskapet i Bondal og Nordbygda skal det i samband med planar og tiltak takast særskilt omsyn til kulturminne, plassering, landskap og estetikk. Den visuelle opplevinga av landskapet skal oppretthaldast som grunnlag for landbruk, kunnskap, oppleving og verdiskaping.

Søknadar om tiltak som vil kunne få konsekvensar for kulturlandskapet, skal sendast til uttale til regional kulturminnemyndigheit.

I soner med særleg omsyn til kulturlandskapet må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje gjerast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen. Utvikling skal syne respekt for det eksisterande historiske kulturlandskapet.

Ved planlegging av vegar og anlegg for teletenester og energioverføring skal ein stille krav til estetisk kvalitet og utforming. Nye, mindre kraftleidningar skal leggjast som jordkabel. Ein skal opparbeide kantar og fyllingar på ein naturleg og god måte, og avrunde dei mot eksisterande terreng.

Skjøtselsplanar og byggjeskikkrettleiar skal leggjast til grunn for planar og tiltak i Bondal og Nordbygda.

Ein skal ha omsyn til tunstruktur og landskap ved plassering av nye bygg i kulturlandskapet.

Omsynssone – geologisk ressurs

RETNINGSLINE GEOLOGISK RESSURS

Innanfor omsynssona skal det ved vurdering av tiltak og planar takast omsyn til mogleg framtidig utnytting av den geologiske ressursen.

Omsynssone - verna vassdrag

Følgjande vassdrag i Hjartdal kommune er omfatta av vassdragsvern: **Kåla (supplering, 2005), Digeråi (supplering, 2005), Lifjellområdet, Mjella (verneplan III)**

RETNINGSLINE VERNA VASSDRAG

I omsynssona 100 meter til kvar side for hovudvasstrengen til det verna vassdraget, gjeld byggjeforbodssone. Innanfor denne sona gjeld rikspolitiske retningsliner (RPR) som gjeld særleg vassdragsbeltet, dvs. hovudelvar, sideelvar, større bekkar, sjøar og tjørnar. RPR for verna vassdrag skal òg nyttast ved handsaming av saker innanfor nedslagsfeltet for verna vassdrag.

5.3 OMSYNSSONE – BANDLEGGING (pbl §11 – 8 d))

Omsynssone med krav om områdeplan, Nordbygda

U BANDLEGGING I PÅVENTE VEDTATT OMRÅDEPLAN

Heile området må vere omfatta av ein områdeplan før utbygging som ikkje går inn under LNF – føremålet kan tillatast. Plankravet er avgrensa til oppføring av nye bustadhus, fritidshus og næringsbygg som ikkje er knytt til landbruksdrift, og frådeling til slike føremål.

RETNINGSLINE FOR UTARBEIDING AV OMRÅDEPLAN NORDBYGDA

1. Planen skal avklare plassering av ny bustadbygging, næringsbygg og evt. andre aktuelle arealføremål i Nordbygda.
2. Omsynet til kulturlandskapet skal leggjast til grunn ved plassering av ny busetnad og ved utforming av føresegner om byggjeskikk i planen.
3. Landskapskvalitetar, terreng, biologisk mangfald, kulturminne og omsynet til verneverdig busetnad, skal leggjast særleg vekt på.
4. Ny busetnad skal som hovudregel knytast til eksisterande avkøyring og vegar.

Eksisterande bandlagde område etter anna lovverk

Følgjande område i Hjartdal kommune er bandlagde etter naturvernlova.



| Stad                                         | Føremål                                           | Lovverk |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------|
| Brattefjell/Vindeggen<br>Landskapsvernområde | Landskapsvernområde med dyrelivsfredning, 206 km2 | Nml     |
| Flottin<br>fuglefredningsområde              | Fuglefredning, 14,8 km2                           | Nml     |
| Kleppefjell<br>naturreservat                 | Naturreservat - kalkfuruskog, 1095 da             | Nml     |
| Ambjørndalen<br>naturreservat                | Naturreservat - edellauvskog                      | Nml     |

5.4 OMSYNSSONE – KRAV OM FELLES PLANLEGGING (pbl §11 – 8 e)

W OMSYNSSONE – KRAV OM FELLES PLANLEGGING (pbl §11 – 8 bokstav e)

I områda med omsynssone felles planlegging, kan kommunen krevje at reguleringsplan skal utarbeidast for eit større område, over fleire eigedomar.

RETNINGSLINE FELLES PLANLEGGING

Kommunen skal ved oppstart av reguleringsplan ta stilling til kva eigedomar som må lage felles plan. Dette skal vurderast ut frå omsynet til felles løysingar med veg og anna infrastruktur, eller andre tilhøve som bør løysast med felles plan.

5.5 OMSYNSSONE – GJELDANDE REGULERINGSPLANAR (pbl §11 – 8 ff)

Jamfør pbl §§ 1-5 og 11-6 skal kommuneplanen leggst til grunn ved planlegging, forvalting og utbygging i kommunen. Når ikkje anna er bestemt, gjeld kommuneplanen sin arealdel framføre eldre rikspolitiske føresegn, områderegulering og detaljregulering, men fell bort i den grad den strid mot slike føresegner som seinare blir gjort gjeldande.

Dersom det skal utførast nye tiltak eller byggast på ubebygde tomter i område der det ligg føre disposisjonsplanar, må området vere lagt ut til eit føremål som opnar for dette. Disposisjonsplan er ikkje lengre ei godkjent plantype som det kan byggjast ut etter.

Reguleringsplanane som er lista opp under gjeld likevel etter at arealdelen til kommuneplanen er vedteken, og er synt med punkt og Plan Id i plankart.

Reguleringsplanar som skal vidareførast uendra, er i tillegg lagt inn med omsynssone.

| Plan |                        |                                          | Godkjent   | Endra      |
|------|------------------------|------------------------------------------|------------|------------|
| id   | Plan-navn              | Gnr - Bnr - Grunneier                    | dato       | dato       |
| 1    | Bondal Søndre          | 116/1 – Thor Tveiten                     | 01.10.1984 | 03.07.1986 |
| 2    | Bjørndalen             | 116/2 - Nils O. Klonteig                 | 28.02.1989 |            |
| 3    | Åkre og Breihøvdmarken | 114/1-115/3 - Olav Aakre                 | 03.07.1986 | 23.09.1997 |
| 4    | Nordre Bonsvatn        | 115/4-115/5 - Bjørg Bondal - Hilde Fosse | 20.11.1986 |            |
| 7    | Solheimsbeitet         | 104/1-2-3-4-Bøen,Øya,Kasin,Skårdal       | 24.03.1988 |            |

|      |                                      |                                         |            |                   |
|------|--------------------------------------|-----------------------------------------|------------|-------------------|
| 8 1  | Tuddal høyfjellssenter               | 103/3 og 103/9 - Rune Gurholt Pedersen  | 26.01.1989 |                   |
| 8 2  | Tuddal høyfjellssenter               | 103/3 og 103/9 - Rune Gurholt Pedersen  | 26.01.1989 |                   |
| 9 1  | Omr. Tuddal Høgfjellshotell          | 97/9 og 103/3 -                         | 03.07.1980 |                   |
| 9 2  | Omr. Tuddal Høgfjellshotell          | 97/9 og 103/3 -                         | 05.05.1986 |                   |
| 9 3  | Tuddal Høgfjellshotell               | 103/61 - Rune Gurholt Pedersen          | 28.06.2001 |                   |
| 10   | Landsverk hytteområde                | 96/1-97/1-2-12-Asland,Tjønn,Bøen,Sollid | 30.06.1988 |                   |
| 11   | Røyslia Hytteområde                  | Knut Bøen, Jan Tjønn                    | 20.11.1986 |                   |
| 12   | Røyslia II Hytteområde               | Knut Bøen, Jan Tjønn                    | 30.06.1988 |                   |
| 13 1 | Tuddal Fjellgrend                    | 100/2, 100/3 - Anne Bøen, Karin Bølum   | 26.11.1987 |                   |
| 13 2 | Tuddal Fjellgrend Detaljplan         | 100/2, 100/3 - Anne Bøen, Karin Bølum   | 26.11.1987 |                   |
| 14   | Gvålsheia hytteområde                | 98/1-99/1 - Kjell Tore Våle, Knut Buen  | 20.08.1987 | 31.03.2004        |
| 15   | Langehaug hytteområde                | 102/1 - Geirmund/Halvard Rui            | 20.08.1987 | 31.03.2004        |
| 16   | Lislimarken u/Greivjord              | 100/1 Sigrid Dahl                       | 28.02.1989 | 22.10.2004        |
| 17   | Russmarken Hytteområde               | 101/1 - 101/2 - Geirmund Rui            | 20.11.1986 | 28.01.2009        |
| 18   | Gjuvstul nordre Hytteområde          | 103/1 - Hans Hansen                     | 10.06.1987 |                   |
| 19   | Løkjestul hytteområde                | 94/4 - Kjell Høiseth                    | 26.04.1990 | 09.05./22.082012  |
| 20   | Opplandet Hytteområde                | 92/4 - Dag Rune Teigen                  | 20.08.1987 | 05.11.2008        |
| 21   | Flugonfjell-Kålidalen-<br>Trytetjønn | 92/1 m fl Olav H Flugon m fl            | 21.06.1990 |                   |
| 24   | Gvåle bustadsfelt                    | Kommunen                                | 25.11.1985 |                   |
| 25   | Øymarken hytteområde                 | 89/11 - Gunleik O. Hovde                | 20.11.1986 |                   |
| 26   | Åråhovde hyttefelt                   | 98/2 - John Bondal                      | 15.09.1999 | 13.05.2009        |
| 31   | Ørvella industriområde               | Kommunen                                | 07.05.1982 |                   |
| 32   | Omnesfossen<br>Reguleringsplan       | 81/1 - 81/4 - L.T.T.Omnes, Kommunen     | 22.10.1987 |                   |
| 33   | Øygardsjordet industriområde         | Kommunen og 81/1, Leif Skoje            | 26.09.1983 |                   |
| 34   | Sauland sentrum                      | Kommunen                                | 20.11.1986 |                   |
| 35   | Bø bustadsfelt                       | Kommunen                                | 26.09.1983 |                   |
| 36   | Øvstebø bustadsfelt                  | Kommunen                                | 22.06.1989 | 10.12.2008        |
| 37   | Frøland Bustadsfelt                  | Kommunen                                | 20.09.1978 |                   |
| 38   | Frøland Bustadsfelt II               | Kommunen                                | 20.11.1986 |                   |
| 42 B | Heksfjell-området                    | 77/2 - Torkel Flatland                  | 07.11.2001 | 01.09.2004        |
| 44   | Bruluten Industriområde              | Kommunen                                | 20.11.1986 |                   |
| 47   | Mellom/Sør-Våle, Lofthus N           | 19/6 - 19/8 - 21/7-Wåle,Våle,Sem        | 03.06.1982 |                   |
| 50   | Grønnlia Hyttefelt                   | 30/3 - Sverre Haugan                    | 20.11.1986 | 09.07.2003        |
| 54   | Tuddal sentrum                       | Kommunen                                | 30.04.1992 |                   |
| 55   | Bondal N./Flømyren<br>Hytteomr       | 116/2, 3 - Klonteig, Aanestad           | 01.03.1995 |                   |
| 56   | Blåtjønn Hytteområde                 | 110/3 - Jan Roar Teigen                 | 01.03.1995 |                   |
| 57   | Rennevatn Hytteområde                | 60/1 - 60/3 - Olav Asland               | 13.08.1996 |                   |
| 58   | Øverbø Hytteområde                   | 29/2 - Olaf Øverbø                      | 30.04.1997 | 21.10.09/07.03.12 |
| 59   | Kleppen Industriområde               | 68/1 - Kommunen                         | 23.09.1997 |                   |
| 60   | Moen Byggefelt                       | 94/2 - 94/7 - Kommunen                  | 16.06.1999 |                   |
| 61   | Nordre Gjuv Hytteområde              | 35/1 - Håvard Haugen                    | 14.05.2001 |                   |
| 62   | Raunlia Hytteområde                  | 89/2 - Knut Buen                        | 09.01.2002 |                   |
| 63   | Blindingsdalen Hytteområde           | 84/10 - Levi Olsen                      | 31.10.2001 | 22.09.2010        |
| 64   | Heddevassåi hytteområde              | 115/1 - Nils Bondal                     | 06.06.2001 |                   |
| 65   | Kilodden hytteområde                 | 112/2 - Roar Beckmann                   | 31.10.2001 | 21.11.2012        |
| 66   | Steinsarmen hyttefelt                | 92/2 - Olav N. Flugon                   | 23.10.2002 |                   |
| 67   | Heddal mølle - Omnesfossen           | 81/1 - 81/4 - L.T.T.Omnes, Kommunen     | 21.01.1998 |                   |
| 68   | Skarstullia                          | 116/2 - Nils O. Klonteig                | 29.11.2006 |                   |
| 70   | Bærtjønn                             | 111/1 - Jan Roar Teigen                 | 22.09.2004 |                   |



|    |                              |                                         |            |            |
|----|------------------------------|-----------------------------------------|------------|------------|
| 71 | Langetjønn II                | 94/5 - Nina Rui                         | 17.09.2008 |            |
| 72 | Løyning                      | 45/1 - Svalastog og Svanstrøm           | 21.09.2005 | 13.05.2009 |
| 73 | Gaulås Langeli               | 8/1 og 5, 10/5 - Haug, Larsen og Haugan | 29.03.2006 |            |
| 74 | Fikstjønn hyttefelt          | 107/6 - Kåre Karlberg                   | 21.09.2005 |            |
| 75 | Nestulodden                  | 30/1 - Jan Haugan                       | 21.09.2005 |            |
| 76 | Kåsa Hyttefelt               | 97/3 - John Tveiten                     | 06.02.2008 |            |
| 77 | Måsåfjell Hyttefelt          | 97/7 - Kåre Karlberg                    | 06.02.2008 |            |
| 78 | Toppen                       | 36/1 - Torgunn Opsal                    | 17.09.2008 |            |
| 79 | Bergstuen                    | 113/1 - Hilde Reisjå                    | 13.12.2006 |            |
| 80 | Solheimsbeitet, Søndre del   | 104/1-2-3-4-Bøen,Øya,Kasin,Skårdal      | 11.02.2004 |            |
| 81 | Storekleiv                   | 84/4 - Jan Bekkhus                      | 16.09.2009 |            |
| 82 | Ørvella 2 Industriområde     | 81/1 - Hjartdal kommune                 | 19.06.2002 |            |
| 83 | Vigard                       | 84/8 - Arnfinn Hafsteen                 | 04.02.2009 | 30.04.2009 |
| 84 | Flugonfjell Vest             | 92/1 - Olav H Flugon                    | 06.02.2002 | 15.05.2013 |
| 85 | Tjønnstul hytteområde        | 92/1 - Olav H Flugon                    | 17.06.2009 |            |
| 86 | Nord-Bondal                  | 116/1 - Tor Tveiten                     | 17.06.2009 |            |
| 87 | Gvammen - Århus              | Statens Vegvesen                        | 25.08.2004 | 11.04.2012 |
| 88 | Moen massedeponi             | 58/6, 7 - Statens Vegvesen              | 25.08.2004 | 12.09.2012 |
| 89 | Tuddal Kraft AS              | Tuddal Kraft AS                         | 22.09.2010 |            |
| 90 | Løkjestul ved Vatnartjønnane | 49/1 – Statens vegvesen                 | 17.06.2010 |            |
| 91 | Masseuttak Grasåsen          | 97/7 – Kåre Karlberg                    | 01.06.2011 |            |

RETNINGSLINE GJELDANDE REGULERINGSPLANAR

Reguleringsplanar som er lagt inn med omsynssone, dvs. føresett uendra, kan søkjast reviderte, men då etter nærare avklaring av reguleringsspørsmålet i kommunen.

Følgjande kriteria skal leggjast til grunn for å imøtekome revisjon av desse planane:

- Tiltak vil vere i samsvar med ynskt utvikling i dette området/ vedtatt arealpolitikk
- Revidering av plan vil føre til at nye krav og føringar blir innarbeidd og ein får ein fagleg sett betre plan (miljørevisjon).

INFORMASJON I PLANKARTET:

Kulturminne

SEFRAK er ei registrering av eldre bygningar og/eller hustufter. Bygningar frå før år 1537 er automatisk freda. I tillegg er det knytt verneføresegner til bygg frå før år 1849. Kulturminne i heia er kartfesta m.a. i samband med verneprosessen i Brattefjell/Vindeggen.

ASKELADDEN er database for kulturminne, som kontinuerleg blir oppdatert. Databasen skal nyttast i samband med handsaming av planar og ved handsaming av enkeltsaker.

Dei automatisk freda kulturminna som er kartfesta i Hjartdal kommune, er lagt inn i plankartet.

Aktuelle småkraftverk

Utgangspunktet er at alle kraftanlegg skal handsamast både etter energilovverket og PBL. Unnataket er overføringsliner.

Aktuelle småkraftverk som er kome innspel om er merka av i plankart som informasjon. Slike saker må vurderast etter energilovverket (NVE) og PBL (kommune) i kva einskild sak, for å vurdere aktuell saksgang og tilhøyrande krav ut frå storleik og effekt på anlegget.

Framtidig trase E 134 og G/S – vegar

Nye trase for E134 er lagt inn som informasjon i plankartet. Det same gjeld gang- og sykkelveg Fossen – Sauland, Tuddal og Gvammen.

Desse tiltaka må gjennom vidare utgreiingar og reguleringsplanar før dei er endeleg avklara.







Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Godkjente byggetiltak

Veg

Planlagt bebyggelse

Fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse - Nåværende

Privatveg gatenavn\_

Bygningslinje

Bygning

Elv

Bebyggelse som inngår i planen

Jord- og skogbruk

LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Mønelinje

Elv og bekk

RpGrense

Regulert senterlinje

Privat veg

KpOmråde

08.09.2025 10:52:48 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

102

Hjartdal kommune

Kommuneplan

Eiendom:

Gnr: 92

Bnr: 1

Fnr: 25

Snr: 0

Adresse:

Tjønnstul 30

3697 TUDDAL

Annen info:

kommuneplanens arealdel Hjartdal

N

Målestokk

1:5000

N=6623770.77

O=492689.71

6624800

6624800

6624700

6624600

6624500

6624400

6624300

6624200

6624100

6624000

6623900

492700

492800

492900

493000

493100

493200

493300

493400

493500

08.09.2025 10:53:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

103



Tegnforklaring

-  TakoverbyggKant

 Godkjente byggetiltak

 Elv og bekk

 Bru

 KULTURMINNELINJE

 Grense for angitt hensynsoner

 Grense for faresoner

 Båndlegging etter andre lover - Fremtidig

 Råstoffutvinning - Fremtidig
-  Traktorveg midtlinje

 Bygning

 Traktorveg

 Elv

 Atkomstveg - På bakken - Nåværende

 Grense for båndleggingssoner

 Bevaring naturmiljø

 Ras- og skredfare

 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
-  Udefinert bygning

 Kanal og grøft

 Veg

 Innsjø

 Grense for arealformål

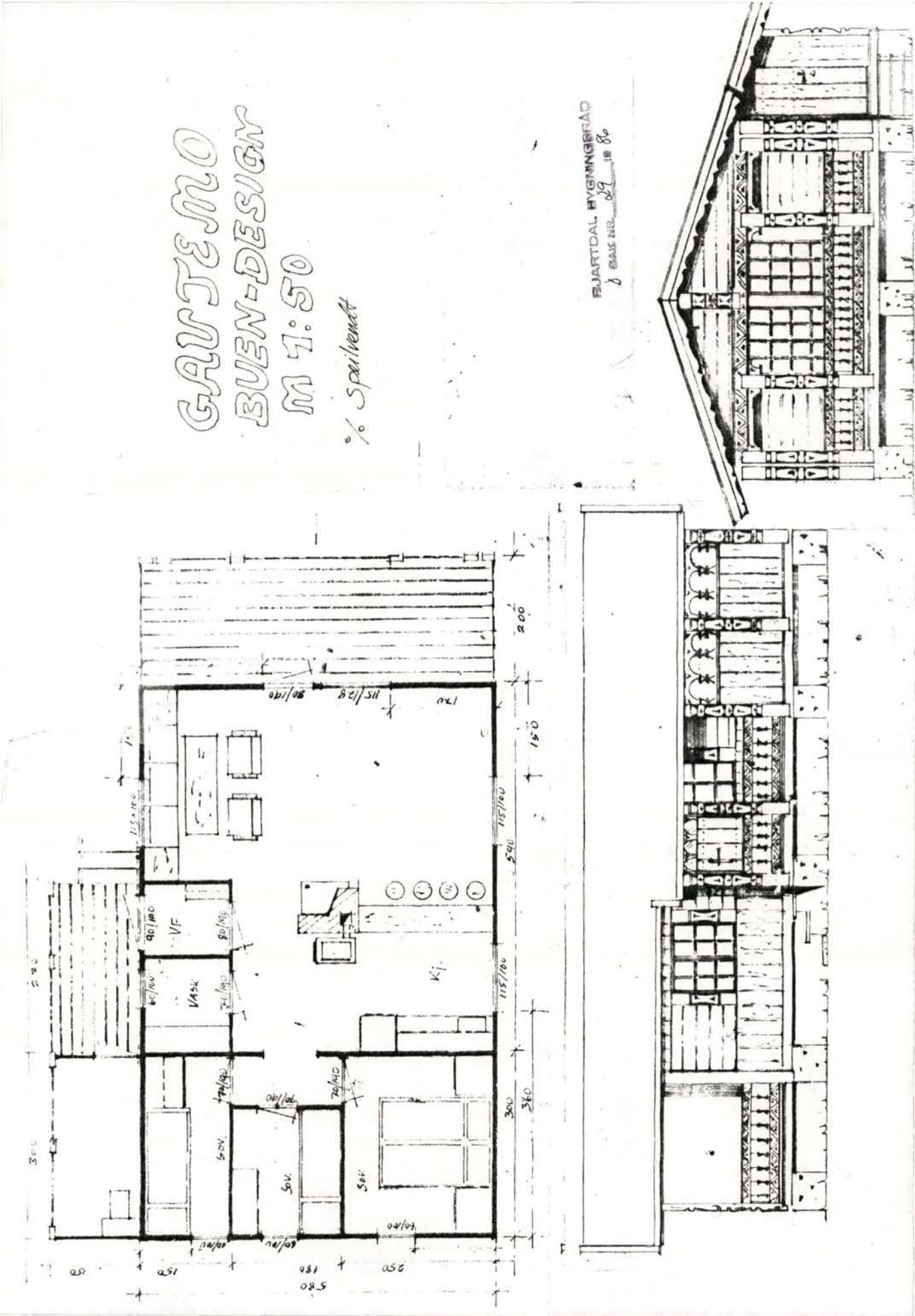
 Grense for detaljeringssoner

 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

 Fritidsbebyggelse - Fremtidig

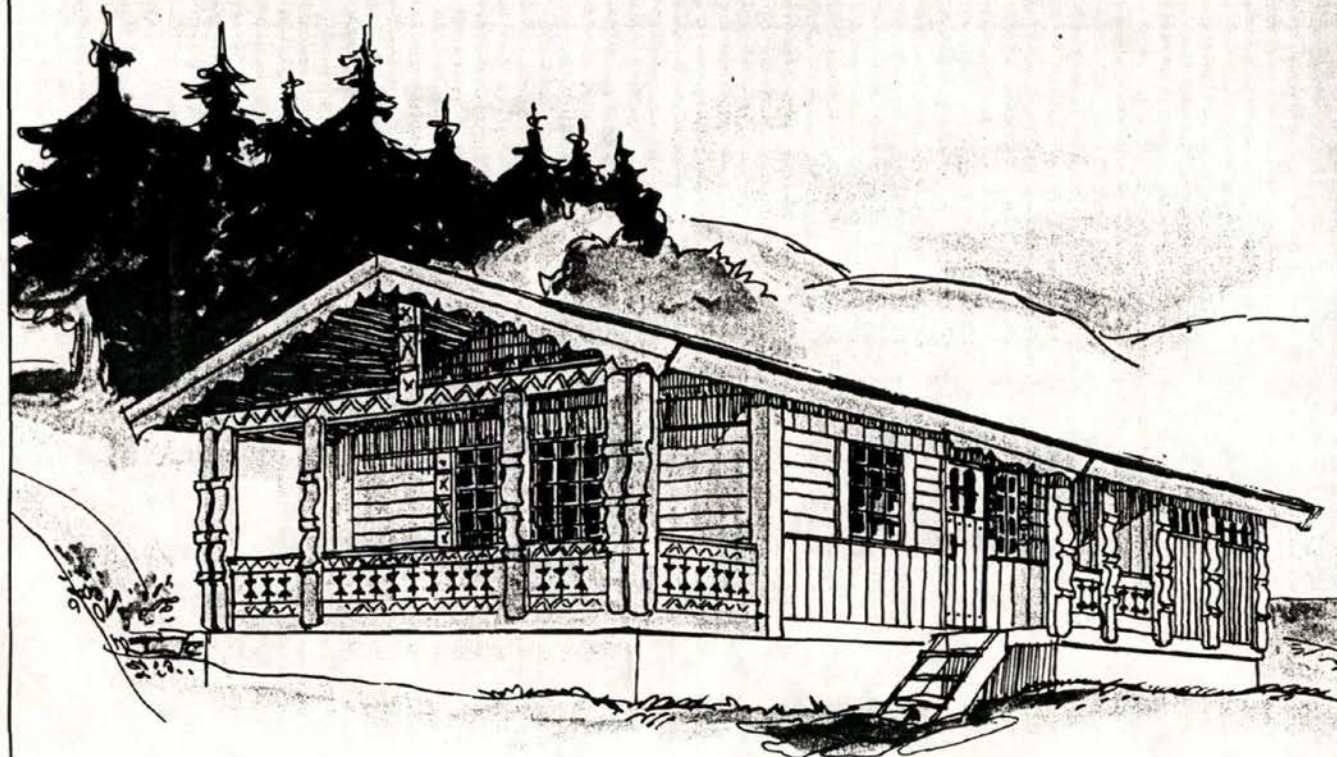
 Privatveg gatenavn\_

Skogsbilveg gatenavn\_



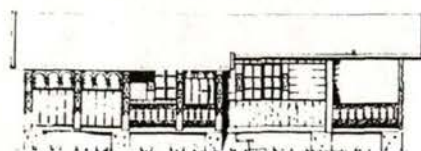
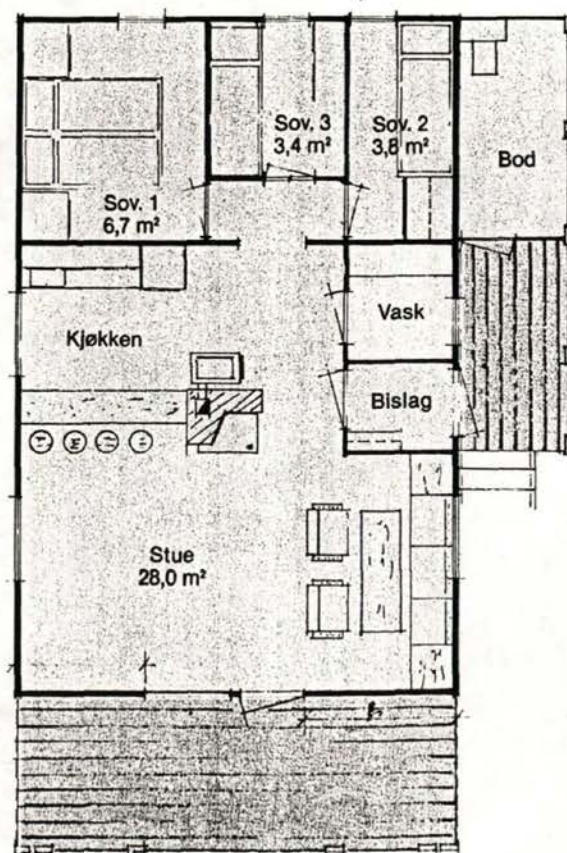


# Gautemo

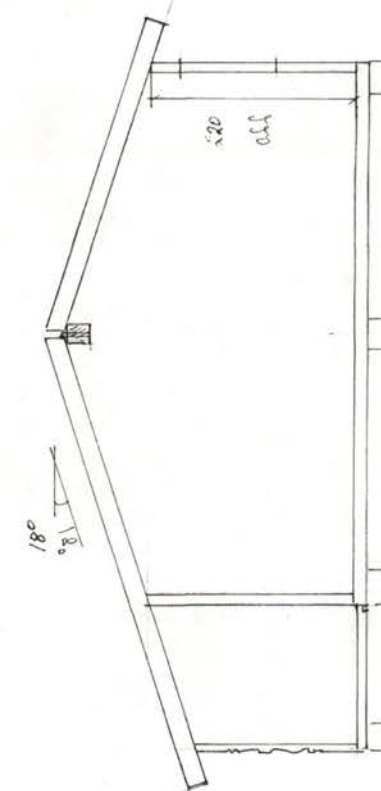
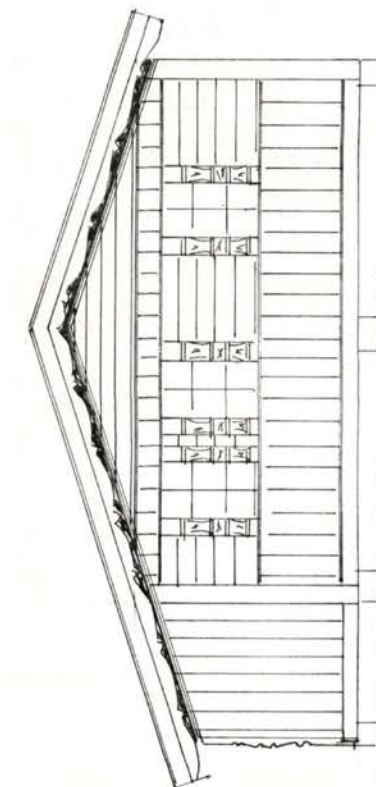
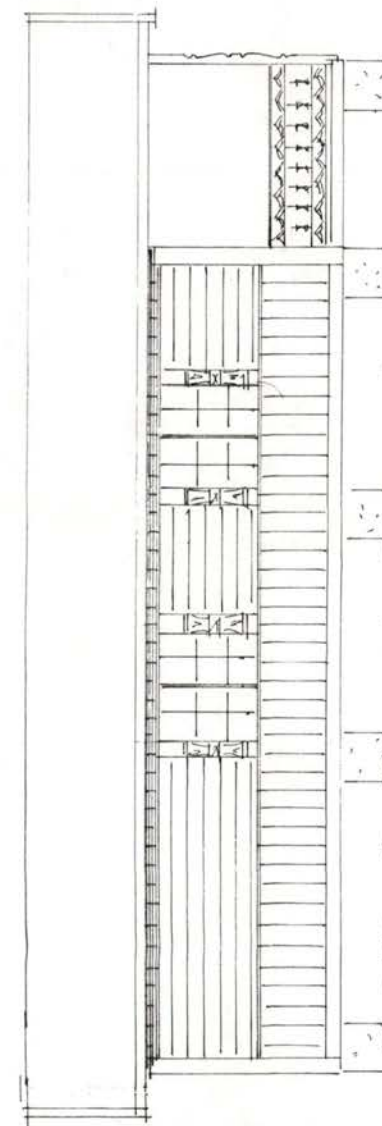


HJARTDAL BYGNINGSRÅD  
1 BAK NR. 29 19 82

Romslig familiehytte med stor stue m/kjøkken, 3 soverom, vaskerom, bislag og bod. Lunt overbygget inngangsparti. Dør fra stue til solterrasse i front på hytten. Hytten er lett å plassere i terrenget. Tung konstruksjon.

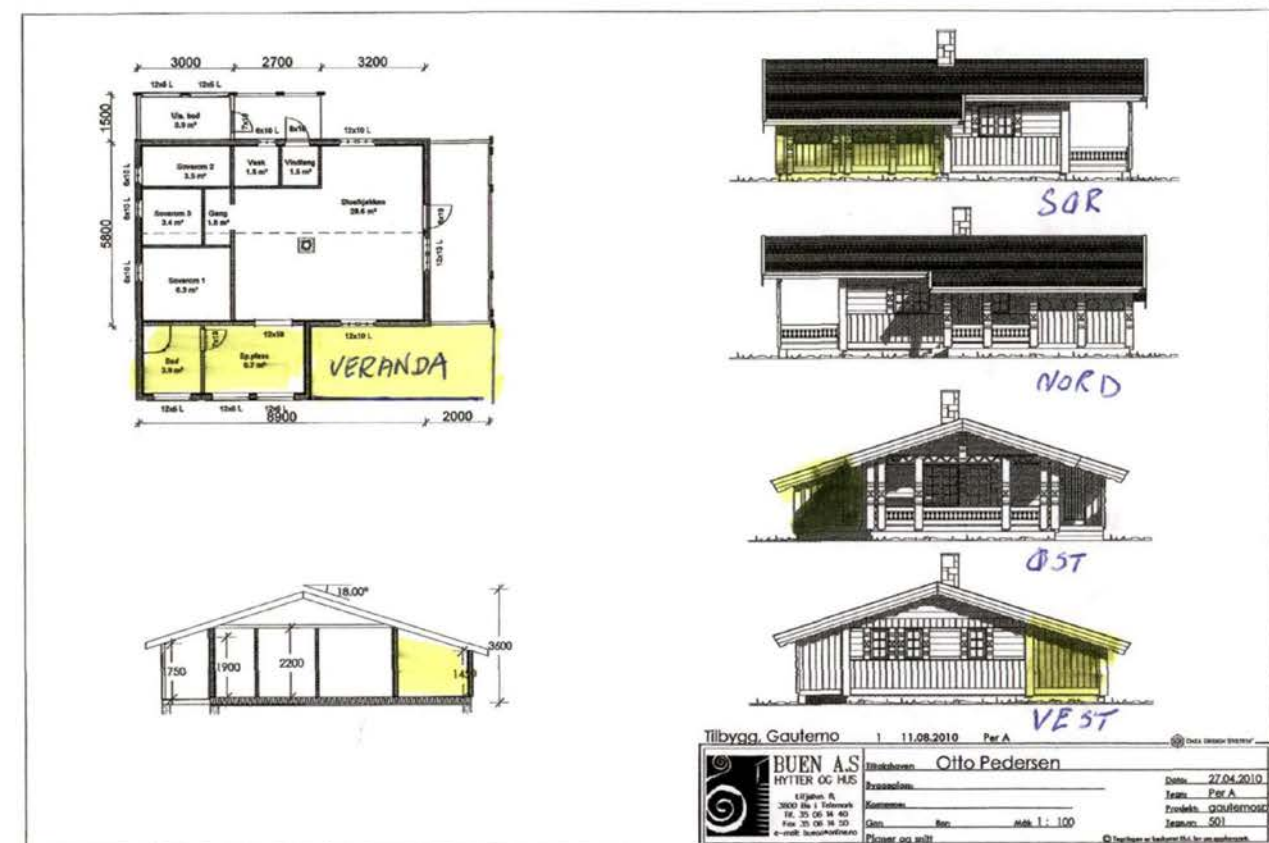
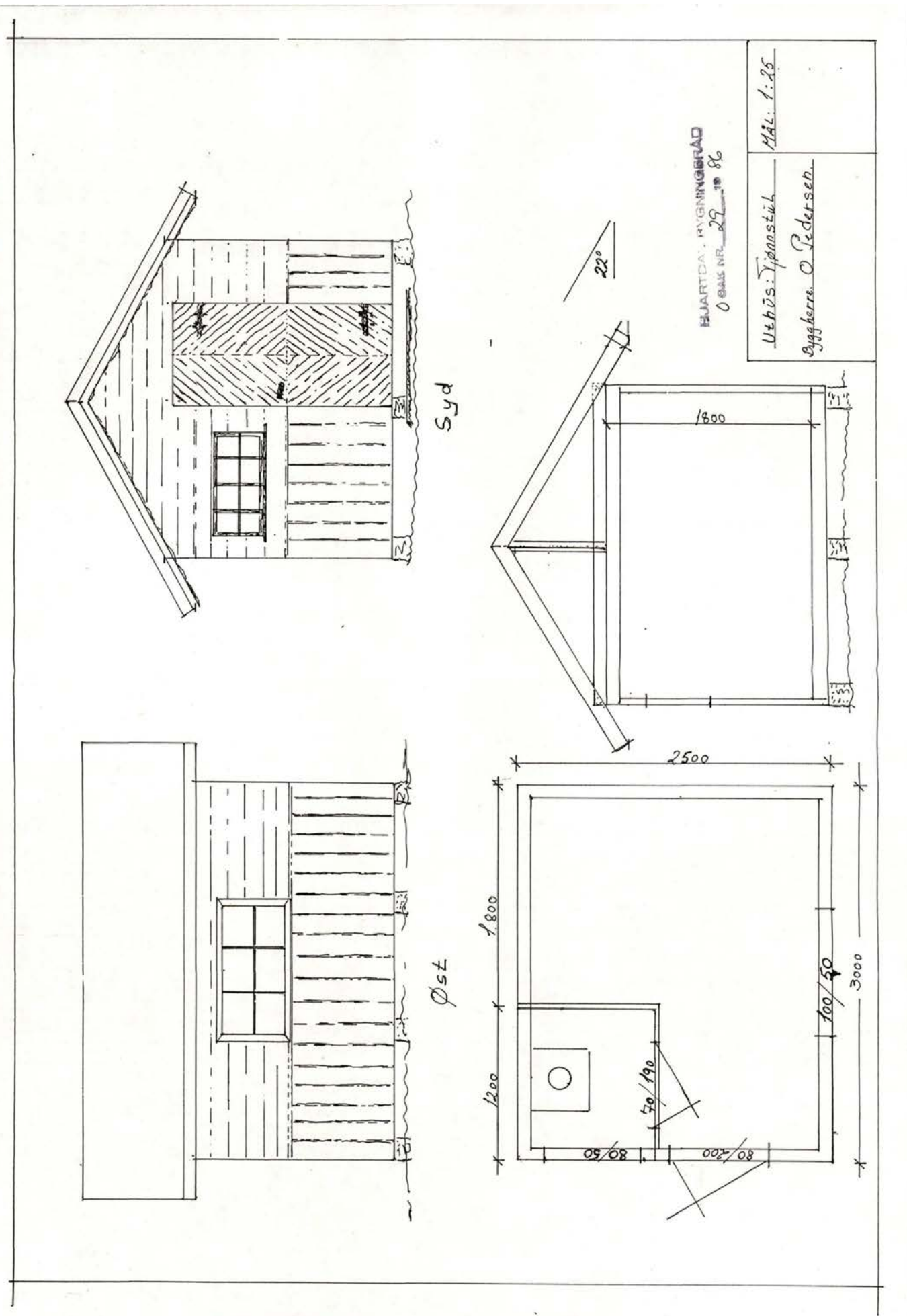


Mål:  
Bredde 7,30 m  
Lengde 10,90 m  
Brutto areal 71,8 m²  
Isolert areal 51,5 m²

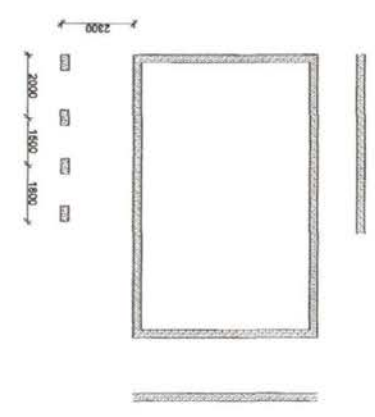


W 1:20 GAUTEMO BVD 3  
2.0 1982  
GAUTEMO BLAD 2 SPEILVENDT









**Hjarthdal kommune**  
**Adresse** Sauland, 3692  
**Telefon**

Utskriftsdato: 08.09.2025

### Opplysninger til eigedomsmeklar

|         |                                    |                           |
|---------|------------------------------------|---------------------------|
| EM §6-7 | Ferdigattest/mellombels bruksløyve | Kjelde: Hjarthdal kommune |
|---------|------------------------------------|---------------------------|

### Gjeld eigedom

**Kommunenr.:** 4024 **Gardsnr.:** 92 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 25  
**Adresse:** Tjønnstul 30, 3697 TUDDAL  
**Referanse:** 1308250035

Det finst ingen ferdigattest / mellombels bruksløyve i kommunenarkiva.

| Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tilbygget er fra 2010 (sak 2010/1006)(uten ansvarsretter)(se vedlegg), og er i matrikkel registrert som tiltak fullført 15.08.2013. Hytta er godkjent 10.07.1986. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. |

| ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk. |
| Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde linjer som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.                                |
| Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.                                                                                                                                                                                                                   |



Hjartdal kommune

KOPI

| Styre, råd, utval                  | Møtedato   | Saknummer | Sakshandsamar |
|------------------------------------|------------|-----------|---------------|
| Fullmaktsvedtak plan og byggesaker | 26.10.2010 | 343/10    | KS            |

|                                |                            |  |                   |
|--------------------------------|----------------------------|--|-------------------|
| Saksansvarleg: Kristin Sandven | Arkiv:<br>GBNR-<br>92/1/25 |  | Arkivnr.: 10/1006 |
|--------------------------------|----------------------------|--|-------------------|

**GODKJENT SØKNAD OM TILBYGG PÅ GNR. 92/1/25 - TJØNNSTUL  
TILTAKSHAVAR: OTTO PEDERSEN**

**Dokument i saka:**

| Nr | T | Dok.dato   | Avsender/Mottakar | Tittel                            |
|----|---|------------|-------------------|-----------------------------------|
| 1  | I | 20.10.2010 | Otto Pedersen     | SØKNAD OM TILTAK UTAN ANSVARSRETT |
| 2  | I | 20.10.2010 | Otto Pedersen     | KVITTERING FOR NABOVARSEL         |
| 3  | I | 20.10.2010 | Otto Pedersen     | KART OG TEIKNINGAR                |

**Aktuelle lovar, forskrifter, avtaler m.m.:**  
Plan- og bygningslova.

**Bakgrunn for saka:**  
I søknad av 19.10.2010 vert det meldt oppføring av tilbygg på hytte på gbnr. 92/1/25 - i Tuddal på tomt innom reguleringsplan for Tjønntul hyttefelt.

**BEHANDLING:**  
Med heimel i plan og bygningslova § 20-2 godkjenner kommunen motteken søknad vedkomande oppføring av tilbygg på hytte på gbnr. 92/1/25 - i Tuddal på tomt innom reguleringsplan for Tjønntul hyttefelt.

I følge søknaden er tilbygget sitt bruksareal ca. 12 m<sup>2</sup> og bebygd areal ca. 14 m<sup>2</sup>.  
Bygningen si plassering med møneretning skal følge situasjonsplanen.  
Ved eventuelle endringar må de kontakte kommunen.  
Bygningen/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna formål enn det meldinga føreset.

Meldinga er teken til etterretning under føresetnad av at naboar og gjenbuerar ikkje har merknader til planane. Desse kan i løpet av 2 veker etter at nabovarsel er sendt, krevje at planane handsamast som søknad om byggeløyve. Arbeidet må difor ikkje utførast før denne fristen er gått ut eller alle naboar og gjenbuerar positivt har stadfesta at dei ikkje har merknader til planane.

Rett utskrift

Kopi til:

Dato:26.10.10

Otto Pedersen

Hågåskeiet 2

3691

GRANSHE  
RAD

Kristin Sandven  
Kristin Sandven  
byggesakshandsamar



FOR TINGLYSING  
DAGBOKFØRT  
22 JUL 86 03 169  
SORENSKRIVAREN I  
TINN OG HEDDAL

92/1-25  
3469

Sett à 4 stk. hvorav 1 for tinglysning: 529-0578-1.  
Pakker à 25 stk. vanlige: 529-0576-5.  
Pakker à 25 stk. for tinglysning: 529-0577-3.  
Landbruksforlaget, Postboks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.

Kontraktsformularet er utarbeidet av  
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund.  
Ettertrykk forbudt

FESTEKONTRAKT

Mellom Ingebjørg Pløgen, person nr. 151226, [redacted]  
adr.: 3697 Heddal  
eier av Pløgen, GNR. 92, BNR. 1  
i Hjørdal kommune, heretter kalt eieren, og  
Ole Pedersen, person nr. 230447, [redacted]  
adr.: 3682 Gransherød, heretter kalt  
festeren, er det i dag inngått følgende festekontrakt:

§ 1. Tomta.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom Pløgen  
GNR. 92, BNR. 1 i Hjørdal kommune.  
Tomta gis nr. 3, på Ljønnstulmarken hyttefelt.  
Tomta er godkjent for hyttebebyggelse i.h.t. reguleringsplan/disposisjonsplan, stadfestet.

A. Tomtas beliggenhet er avmerket på plankartet for området og har fått koordinatene  
x = , y =  
eller:

B. Tomta er oppmålt, jfr. vedlagte kartforretning av  
hvor tomtas grenser er angitt.  
Festetiden er 80 år og regnes fra kontraktens underskrift.

C. Annen beskrivelse:

114

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1986/3469/33  
Attestingstidspunkt 2025-09-11 08:56

Side 2 av 4

§ 2. Festeavgiften.

Festeavgiften pr. kalenderår er kr. 1300 som betales forskuddsvis og senest innen 1/10  
året forut.  
Blir kontrakten inngått i løpet av året, utgjør festeavgiften kr. .... for den gjenværende del  
av første kalenderår og forfaller til betaling ved kontraktens underskrift.  
Festeavgiften reguleres hvert tiende år, regnet fra og med første hele festeår og i samsvar med  
prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker konsumprisin-  
deksen pr. 15. august i det år festekontrakten er inngått som basisindeks for reguleringen.  
Skulle konsumprisindeksen ikke bli opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som av-  
løser konsumprisindeksen. Skulle eieren, for å få samtidig regulering av festekontrakten for  
hele hyttefeltet, foretrekke å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringen, skal festeren ikke  
kunne motsette seg dette.

§ 3. Grunnlagsinvesteringer.

Ved kontraktens underskrift forfaller til betaling ved siden av festeavgiften, jfr. § 2, andel av  
fellesinvesteringene:

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Anlegg for vannforsyning       | kr. .... |
| Anlegg for avløp og renovasjon | kr. .... |
| Anlegg av veg og parkering     | kr. .... |
| Plankostnader                  | kr. .... |
|                                | kr. .... |
| Andel grunnlagsinvesteringer   | kr. .... |

§ 4. Avgifter.

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann  
og kloakktjenester.  
I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av veg og snøbrøyting.  
Avgiften er gjenstand for regulering hvert år.  
Første år er ovennevnte avgifter:

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Renovasjon          | kr. .... |
| Vann/kloakk         | kr. .... |
| Veg m/u snøbrøyting | kr. .... |
| Sum                 | kr. .... |

§ 5. Bebyggelse.

Festeren gis rett til å føre opp en hytte som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet.  
For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene som følger vedlagt.

§ 6. Vann, avløp og renovasjon.

1. Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkom-  
mende vann, avløp og renovasjon. Dersom det kommer kommunale pålegg om å bygge an-  
legg i forbindelse med vann, avløp og renovasjon, forplikter festeren seg til å dekke sin  
forholdsmessige andel av disse kostnadene.  
2. Vannkildene skal benyttes hensynsfullt til felles beste for festerne i området.  
3. Avfall og kloakk/spillvann må ikke forurense noen drikkevannskilde eller på annen måte  
sjenere omgivelsene.

§ 7. Veger, parkering, adkomst.

Festeren gis rett til adkomst til sin hytte etter de veger som er utlagt i reguleringsplanen/dis-  
posisjonsplanen.

115









Doknr: 3701 Tingdyst: 21.09.1993 Emb. 033  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING  
OM BRUKSRETT FOR VEG

TINGLYST  
21 SEPT. 1993  
TINN OG HEDDAL  
SØRENKRIVEREMBEDE  
DAGBOKNR:

3701

Undertegnede eier av gnr. 92 bnr 1 i Hjardal

Olav H. Flugon, pnr. 300558.

bekrefter med dette at

Otto Pedersen, 3682 Gransherød, pnr. 230447 [REDACTED]  
som befester av eiendommen feste nr. B3 H3 av gnr.92 bnr.1 *fur. 25*  
i Hjardal, har blitt meddelt rett til helårs bruk av vegen  
Flugongrenda-Tjøninstul (skogsbilveg kl.3) på min eiendom.

Bruksretten skal godtgjøres med en engangsavgift for grunnlag-innvestering, stor kroner 10.000 (titusen).

Betalingsbetingelser: (stryk det som ikke passer)

~~Kontant~~

Årlige beløp a kroner 2.000 over fem år samtidig med innbetaling av festeavgift.

Første gang: 1.10. 1993

Siste gang: 1.10.1997

Beløpet forrentes ikke.

Ut over dette, også samtidig med betaling av festeavgift betales en årlig avgift for bruk, som inkluderer vedlikeholds- og brøyteutgifter, stor kroner 1.000 (ettusen). Denne bruksavgiften skal kunne kreves regulert i samsvar med forandringen i konsumprisindeksen. Reguleringen skjer en gang i året, innbetalingen følger dato for festeavgift.

Utgangspunktet for regulering er inndekstallet pr. 1/10/1993 (dato).

Vegretten er knyttet til festekontrakten, og følger denne. Erklæringen skal kunne tinglyses på gnr.92 bnr.1 i Hjardal. Tinglysningsavgifta betales av hytteeigeren.

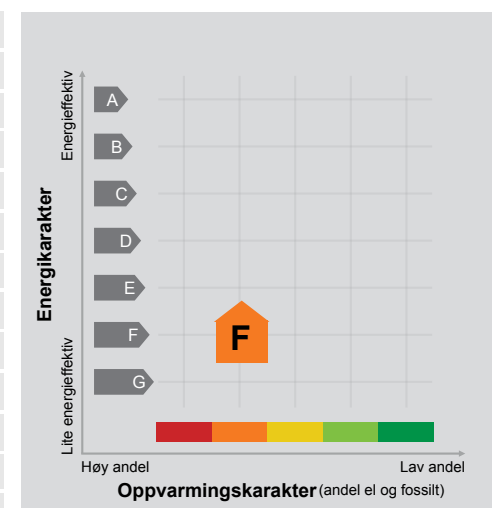
Tuddal, den 1/10-93

Olav H. Flugon.  
Olav H. Flugon



## ENERGIATTEST

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Tjønntul 30              |
| Postnummer        | 3697                     |
| Sted              | TUDDAL                   |
| Kommunenavn       | Hjartdal                 |
| Gårdsnummer       | 92                       |
| Bruksnummer       | 1                        |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | 25                       |
| Bygningsnummer    | 8653380                  |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-173928 |
| Dato              | 28.09.2025               |



**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 byggforskriftene 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.

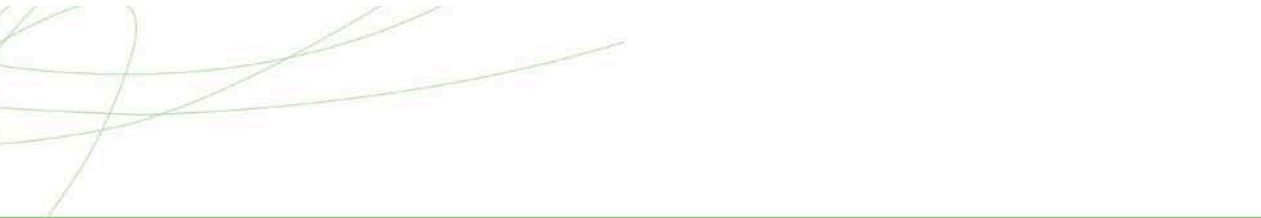
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

**Målt energibruk 6 417 kWh pr. år**

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.  
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| 2 000 kWh elektrisitet       | 0 kWh fjernvarme      |
| 0 liter olje/parafin         | 0 Sm <sup>3</sup> gas |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 3 000 liter ved       |





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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

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

- 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)

- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner

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

- Fyr riktig med ved
- Spar strøm på kjøkkenet

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

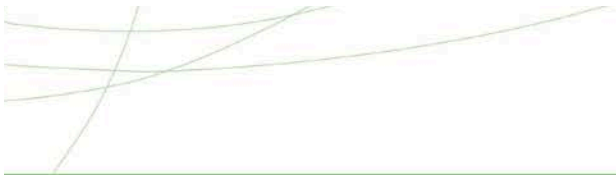
|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Bygningskategori:        | Småhus       |
| Bygningstype:            | Fritidsbolig |
| Byggear:                 | 1985         |
| Bygningsmateriale:       | Tre          |
| BRA:                     | 61           |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1            |
| Detaljert vegger:        | Ja           |
| Detaljert vindu:         | Nei          |

Teknisk installasjon

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk<br>Ved     |
| Ventilasjon | Naturlig ventilasjon |







Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

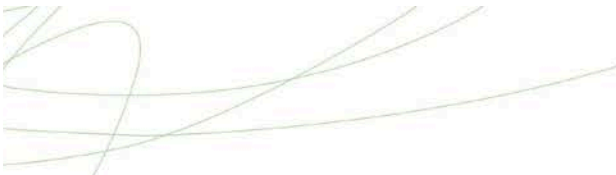
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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



Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

# Nabolagsprofil

Tjønnstul 30

## Høyde over havet

707 m



## Offentlig transport

|                                                                                                           |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Tinnoset<br>Linje 185 | 22 min <br>11.4 km |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                            |                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Finnekåsa<br>Linje 185 | 23 min <br>12.6 km |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Avstand til byer

|        |                                                                                            |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rjukan | 45 min  |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------|

|          |                                                                                            |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Notodden | 49 min  |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|

|           |                                                                                                |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kongsberg | 1 t 6 min  |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|

|       |                                                                                                  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Skien | 1 t 42 min  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|

|         |                                                                                                  |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Drammen | 1 t 46 min  |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|

|      |                                                                                                  |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oslo | 2 t 12 min  |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Ladepunkt for el-bil

|                                                                                                             |                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Tuddal Høyfjellshotel | 25 min  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                              |                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Recharge Saulandstunet | 30 min  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 33 m
- 9 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Flugonfjell Skisenter
- Kjøretid: 11 min
- Skitrekking i anlegget: 1



## Aktiviteter

|             |                                                                                            |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gaustabanen | 33 min  |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|

## Sport

|                                                                                                                                                 |                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Tuddal idrettsanlegg<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 19 min <br>10.9 km |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                        |                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Gransherad barne og ungdomskule ...<br>Ballspill | 26 min <br>15.7 km |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Dagligvare

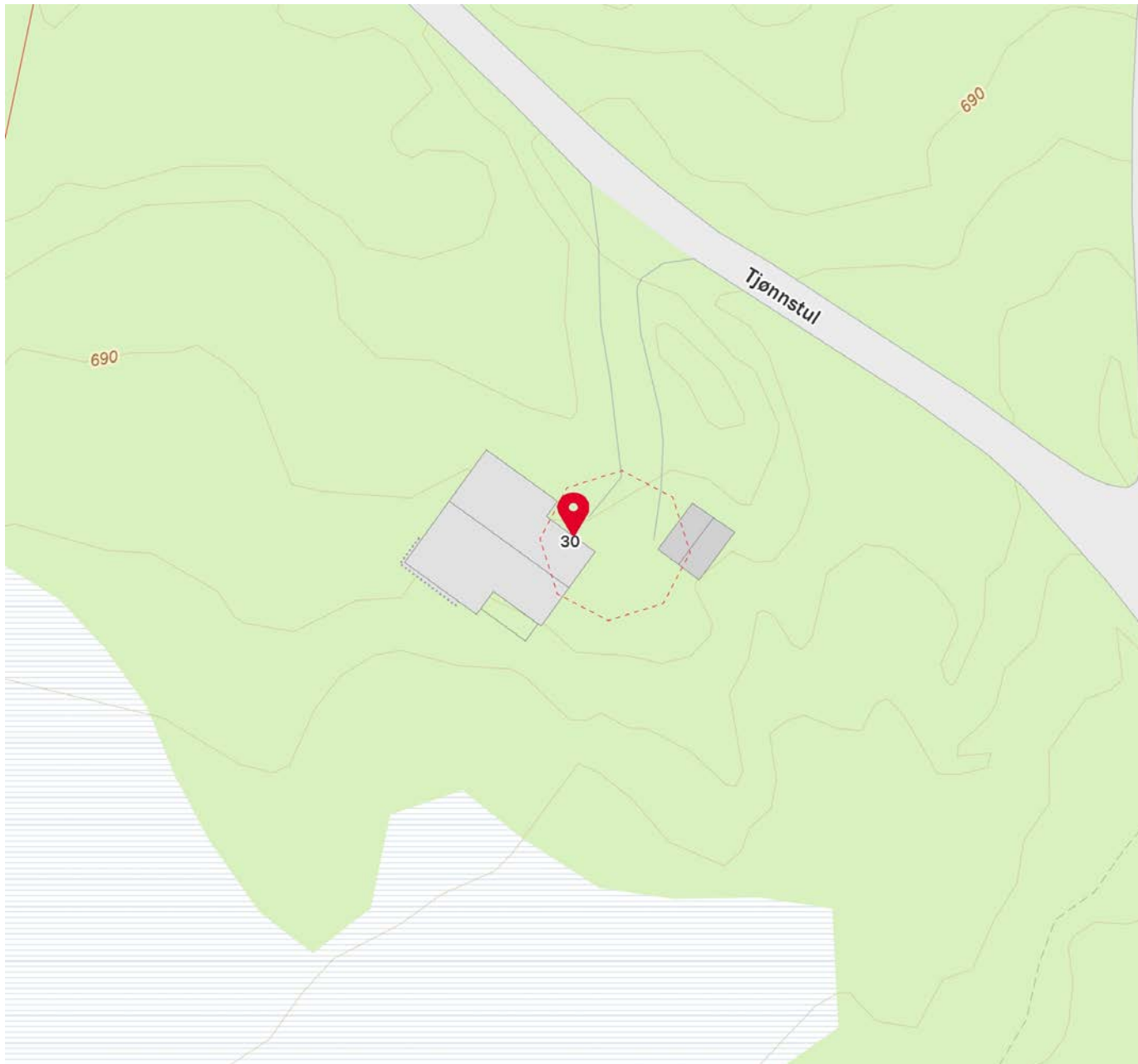
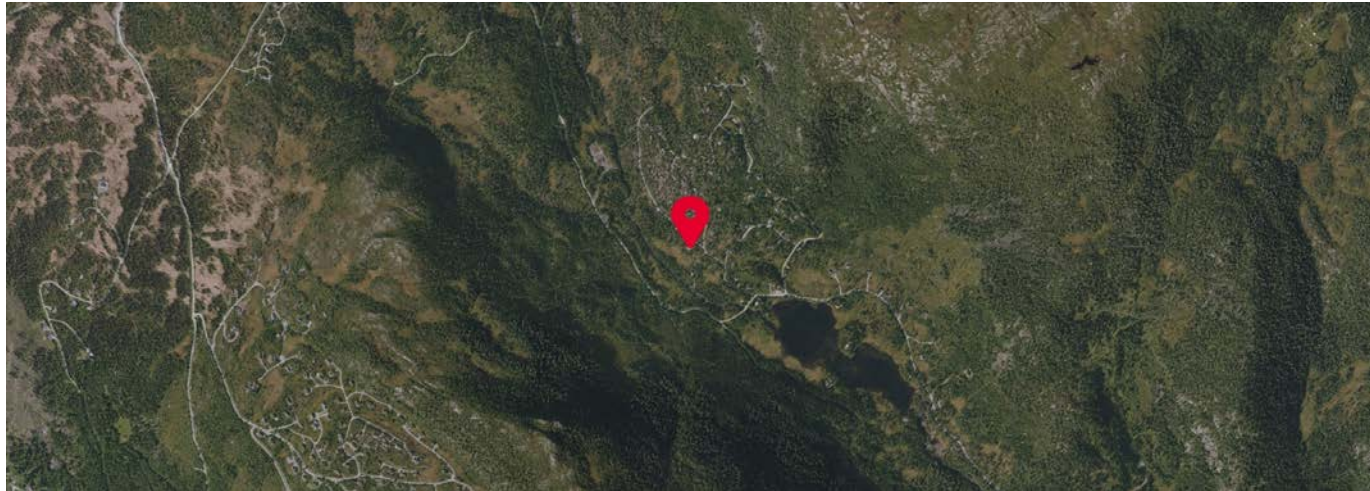
|                              |                                                                                                         |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Joker Tuddal<br>Søndagsåpent | 19 min <br>10.7 km |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                 |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Matkroken Gransherad<br>Post i butikk, PostNord | 27 min <br>16 km |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|



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





## 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 eignedom (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-antennar 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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.

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | Kr 7 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | Kr 15 900 |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |           |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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](https://help.no).



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Tre gode grunner

## til å snakke med oss når du skal bytte bolig



Maren Frøland Soterud, Bank | Aud Irene Haugen, Bank | May –Britt Sauro, Forsikring

Vi kjenner lokalk markedet og bistår deg gjerne gjennom hele boligkjøpsprosessen.

Hos oss får du god hjelp av rådgivere som kjenner deg.

Vi kan hjelpe deg med finansiering, forsikring, en god spareavtale og alt du trenger til daglig bruk.



**Skue**  
SPAREBANK

Tlf 915 07 583 | [www.skuesparebank.no](http://www.skuesparebank.no)  
Stasjonsvegen 33, Bø i Telemark







**aktiv.**  
Tar deg videre