



aktiv.

Breivassvegen 707, 3690 HJARTDAL

**Sjarmerende laftehytte med gode
solforhold og flott utsikt til
Breivatn!**



Eiendomsmeglerfullmektig

Anne Åsne Seljordslia

Mobil 954 04 870

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

Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 700 000,-
Omkostn.: Kr 68 850,-
Total ink omk.: Kr 2 768 850,-
Selger: Halvor Haugan
Daggry Børresen Haugan

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 72/72 kvm
Tomtstr.: 1007.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 32
Oppdragsnr.: 1308250032

Velkommen til Breivassvegen 707!

Aktiv v/Anne Åsne Seljordslia har gleden av å presentere Breivassvegen 707!

Velkommen til en koselig og innbydende fritidsbolig med flott beliggenhet i Grønnli hyttefelt i Hjarthdal. Hytta ligger usjenert til med utsikt mot vakre Breivatn og byr på gode solforhold, rike friluftsmuligheter og skiløyper like i nærheten.

Boligen ble oppført i 2010 med håndlaftet tømmer fra Finnskogen og fremstår godt vedlikeholdt med god standard. Planløsningen er arealeffektiv og består av vindfang, mellomgang med trapp til hems, WC, to soverom, bad samt åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til terrasse. I tillegg finnes et praktisk utvendig vedskur.

Her får du en lun og trivlig hytte med alt du trenger for å nyte fritiden året rundt.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	114
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² 1.etg: Vindfang, mellomgang, WC, 2 stk soverom, bad, stue/kjøkken åpen løsning.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er ikke fremlagt plantegninger som kan sjekkes opp mot faktisk rombruk, men fritidsboligen har konstruksjon av tømmer og endringer ansees ikke for foretatt. Fritidsboligen har hems som ikke har målbart bruksareal. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1007.1 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt. Beliggende usjenert til i Breivassvegen i Hjartdal, Hjartdal kommune. Tilgang via privat grusvei med bom. Naturtomt. Flat opparbeidet rundt fritidsbolig. Skrånende ellers. Omgitt av naturlig vegetasjon. Utsikt mot Breivatn og omliggende fjell. Nærhet til natur og skiløyper vinterstid.

Beliggenhet

Eiendommen har flott beliggenhet med utsikt mot Breivatn. Området byr på rik natur, fiskevann, tur terreng og gode bademuligheter i nærheten av hytta. Vinterstid finner du skiløyper i nærheten, slik at du kan spenne på deg skiene rett utenfor hytta. Det er gode solforhold på eiendommen. Fra hytta er det ca 13 km til Nærbutikken som har døgnåpent.

Avstander fra hytta:

- Notodden 54 min i bil
- Kongsberg 1t 23 min i bil
- Skien 1t 44 min i bil
- Oslo 2 26 min i bil

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fritidsbolig 1 etasje av håndlaftet tømre (rundtømmer), opprinnelig bygget i 2010. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Stein, sand grus og fjellholdig grunn. Fundamentert med ringmurselementer og plate på mark. Konstruksjon av rundtømmer. Veggkonstruksjon har vinkel ved inngangsparti. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med åser. Statikk fra byggeår. Taktro av trebord, teknet med torv. Takkonstruksjonen er trukket ut over terrasse fra stue i gavl og på langside ved vinkel og hoveddør. Lufttilgang til takkonstruksjonen er synlig i raft.

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:

Renner, nedløp og beslag

- Ingen folie/membran eller blikk i tretakrenne. Takrenner lekker så og si i hele lengden og det er skjevheter på takrenner grunnet bøyde takrennekroker etter snø på vinter.

Vedlikehold og påkostninger må generelt påregnes.

Forhold som har fått TG3:

Overflate vegger og himling

- Våtrom fra 2010. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom. Vegger av tømmer med utenpåliggende sokkelflis. Rommet er kombinert teknisk rom. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Ingen avtrekksvifte på yttervegg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Overflate gulv

- Våtrom fra 2010. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom. Vegger av tømmer med utenpåliggende sokkelflis. Rommet er kombinert teknisk rom. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Ingen fall på gulv, men oppkant ved dørterskel på ca 40 mm. Ingen luftet dørterskel. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Membran, tettesjiktet og sluk

- Våtrom og membranløsning fra 2010. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom. Sees i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Ingen tilfredsstillende membranløsning. Vegger av tømmer med utenpåliggende sokkelflis som er fuktutsatt. Rommet er kombinert teknisk rom. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Verditakst

Kr 2 850 000

Lånetakst

Kr 2 280 000

Innhold

Fritidsbolig med 1 etasje og hems.

1. etasje: Vindfang, mellomgang, WC, 2 stk soverom, bad, stue/kjøkken åpen løsning.

I tillegg er det et utvendig vedskur.

Standard

Innbydende fritidsbolig fra 2010, beliggende usjenert til ved Breivatn i Hjørtal. Hytta er bygget i håndlaftet tømmer fra Finnskogen. Planløsningen er arealeffektiv og består av vindfang, gang med trapp til hems, stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til

terrassen, bad, eget WC-rom og 2 stk soverom.

Stuen har vedovn og en nyere peis med innsats som gir god varme og hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse under overbygg. Åpen stue/kjøkken løsning gir en sosial atmosfære og gjør det enkelt å samle familie og venner rundt peisen eller kjøkkenøya.

Kjøkken fra Ikea med hvite, fabrikkmalte fronter i klassisk panelprofil. Kjøkkenet har moderne løsninger som blant annet integrerte hvitevarer og en flott kjøkkenøy med koketopp.

Badet er utstyrt med dusjkabinett og varmtvannsbereder, mens WC-rommet har Cinderella forbrenningstoalett og urinal. Hytta har privat vannforsyning, men ingen løsning for svartvann.

Tomten er naturpreget og lett opparbeidet rundt hytta, med omgivelser som gir både skerming og en ekte hyttefølelse. Det følger også med båtplass til hytta, slik at du enkelt kan benytte deg av Breivatns flotte fiske- og friluftsmuligheter.

Innbo og løsøre

Selger opplyser om at møbler medfølger, unntatt rundt bord, utemøbler og skap i gangen.

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

Trygg

Polisenummer

7982886

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

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.

Selger opplyser om at møbler medfølger, unntatt rundt bord, utemøbler og skap i gangen.

Energi

Oppvarming

Oppvarming er basert på elektrisitet.
Vedovn i stua

Energikarakter

D

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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 700 000

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 4 496

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4496,-. 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.

Formuesverdi primær

Kr 50 329

Formuesverdi primær år

2023

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.

For brøyting og vedlikehold av vei ca. kr 2000,-

Velforening

Breivatn hyttevel

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 30, bruksnummer 32 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:

4024/30/32:

19.02.2008 - Dokumentnr: 145461 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4024 Gnr:30 Bnr:3

19.02.2008 - Dokumentnr: 145461 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0827 Gnr:30 Bnr:3 Fnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 1924376 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0827 Gnr:30 Bnr:32

01.01.2024 - Dokumentnr: 574196 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3819 Gnr:30 Bnr:32

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.04.2013.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.04.2013.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Det er privat vann. Det er ingen avløp, kun gråvann.

Eiendommen er tilknyttet privat vei, bomvei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 500 (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))

68 850 (Omkostninger totalt)

84 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 768 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 784 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 787 550 (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 68 850

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 dekningssalg 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 3000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marie Langseth
Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no

Tlf: 975 54 902

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

18.09.2025



























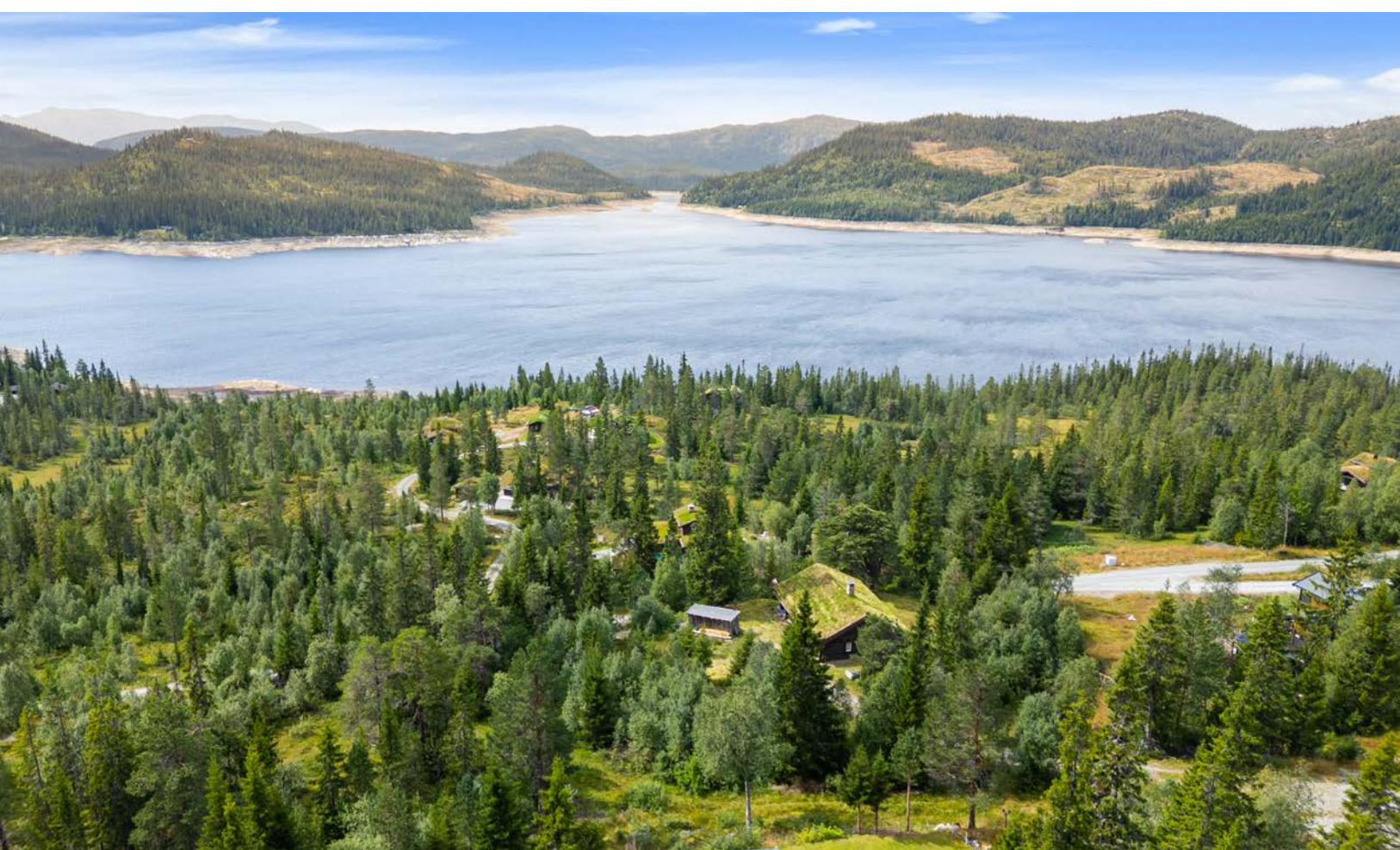








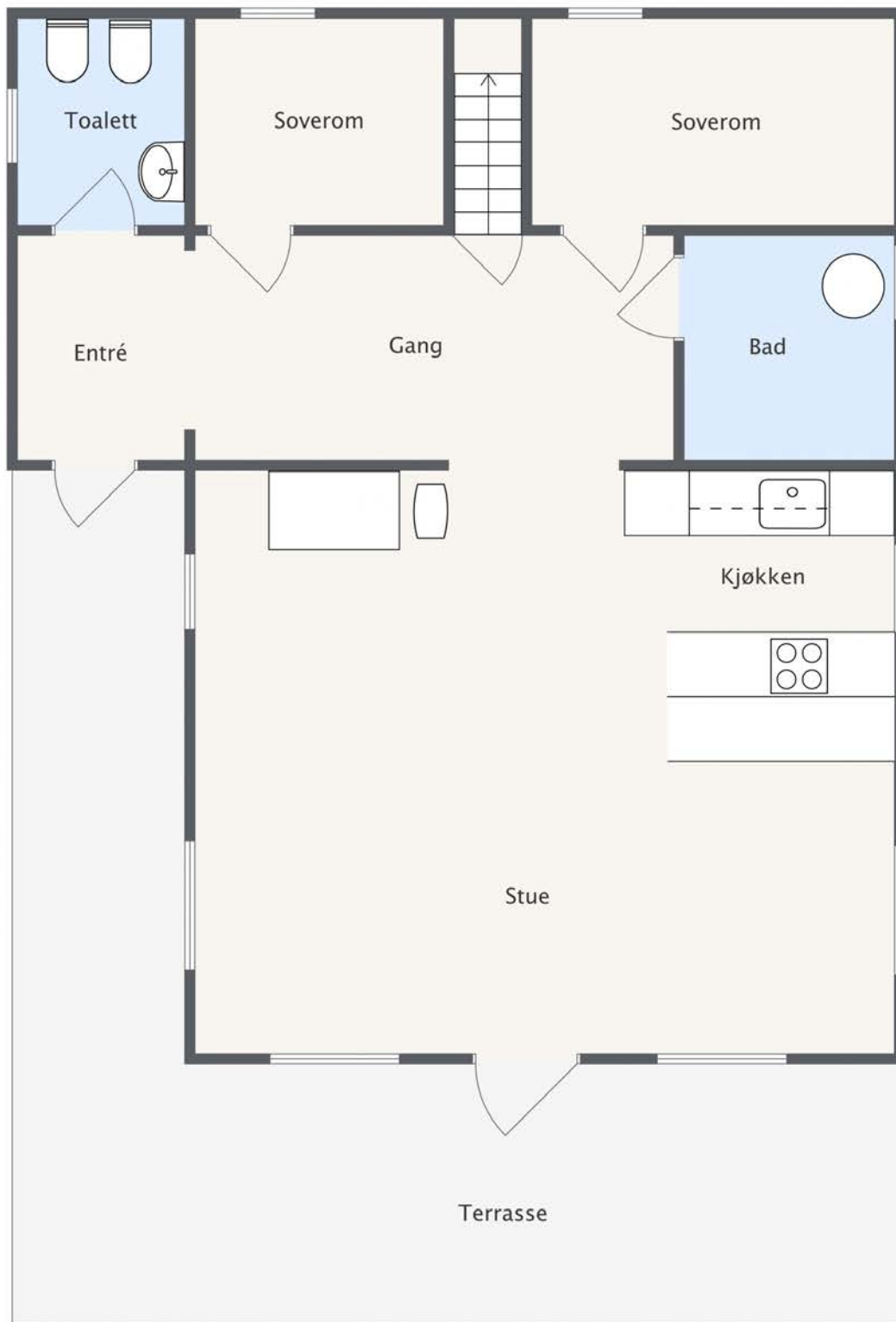








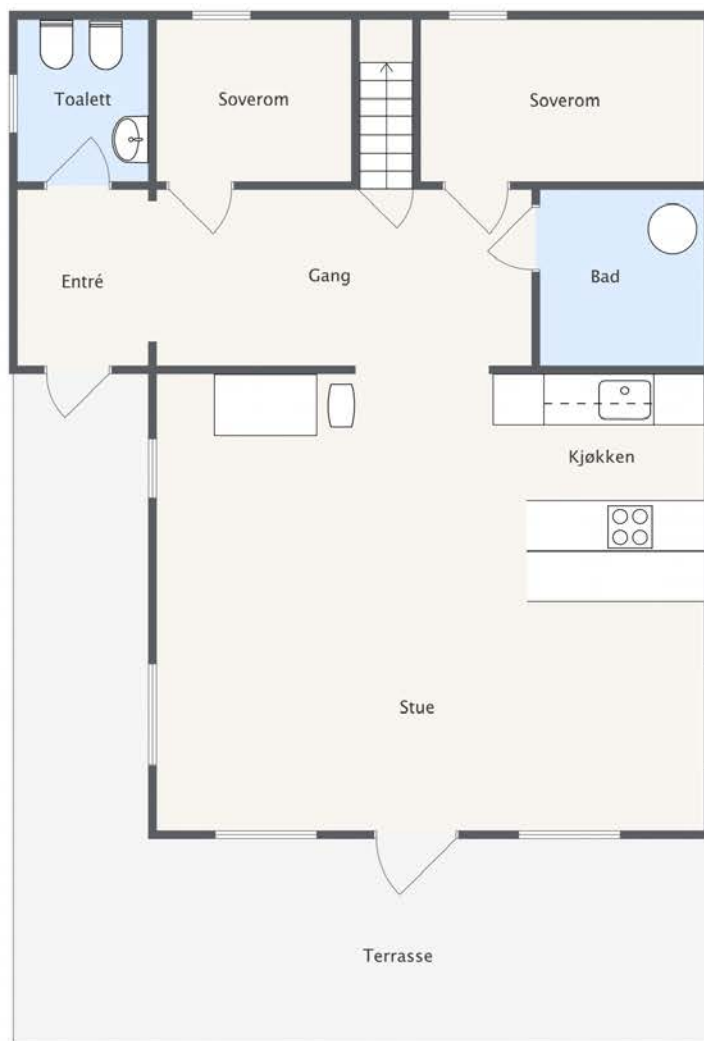
Breivassvegen 707



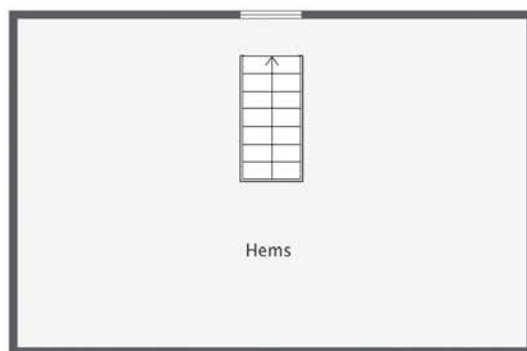
FODIMA

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

Breivassvegen 707

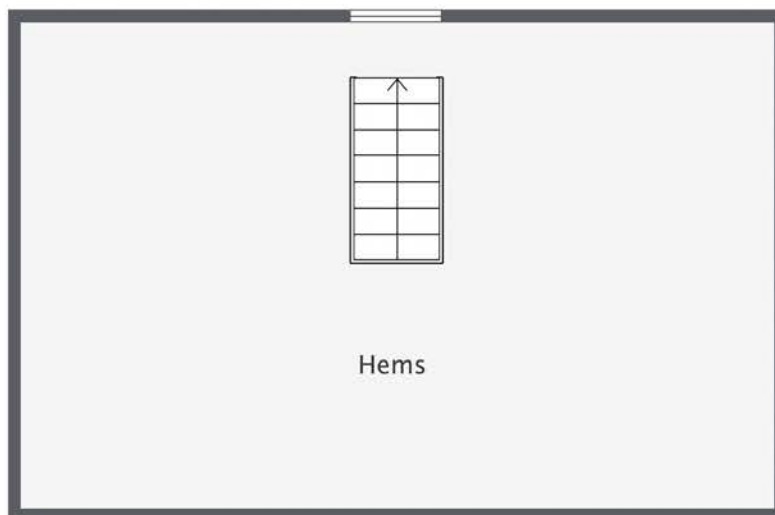


Hems



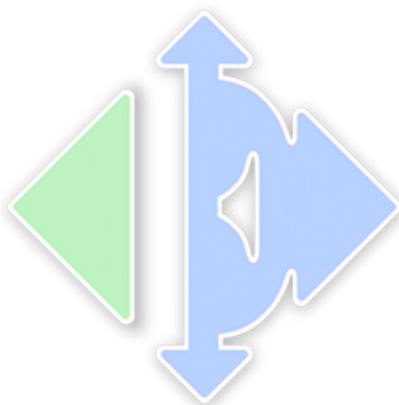
Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Hems



Vedlegg

Fritidsbolig 1. etg. Tømre
Breivassvegen 707
3690 Hjørtedal



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 11/09/2025

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.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:30, Bnr: 32
Hjemmelshaver:	Halvor Haugan
Tomt:	1007,1 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig til privat. Bomvei
Vann:	Privat vann
Avløp:	Ingen avløp (kun gråvann)
Regulering:	Fritidsbebyggelse. Grønnli og Breivasstulen hytteområde, PlanId: 20160003
Offentl. avg. pr. år:	Oppgis av megler
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	2010
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.08.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen inspeksjonsmuligheter av takkonstruksjonen innvendig grunnet røstet tak.
Oppdragsgiver:	Halvor Haugan
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende usjenert til i Breivassvegen i Hjordal, Hjordal kommune. Tilgang via privat grusvei med bom. Naturtomt. Flat opparbeidet rundt fritidsbolig. Skrånende ellers. Omgitt av naturlig vegetasjon. Utsikt mot Breivatn og omliggende fjell. Nærhet til natur og skiløyper vinterstid.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig 1 etasje av håndlaftet tømre (rundtømmer), opprinnelig bygget i 2010. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Stein, sand og grus og fjellholdig grunn. Fundamentert med ringmurselementer og plate på mark. Konstruksjon av rundtømmer. Veggkonstruksjon har vinkel ved inngangsparti. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med åser. Statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekkt med torv. Takkonstruksjonen er trukket ut over terrasse fra stue i gavl og på langsiden ved vinkel og hoveddør. Lufttilgang til takkonstruksjonen er synlig i raft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje av tømre, opprinnelig bygget i 2010. Fritidsboligen fremstår som bygget med de endringer som er beskrevet pkt for vesentlige endringer. Fremstår i god stand og jevnlig vedlikeholdt med små normale bruksmerker. Fritidsboligen tas i bruk som den er uten vesentlige påkostninger. Vanlig og jevnlig vedlikehold må påberegnes. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid fritidsboligen siden den ble bygget i 2010.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

1. etg: Takhøyde er fra ca 3,79 m under ås i røstet himling. Ca 2,05 m under ås i flat himling.

- Vindfang har panel i tak med synlig bjelke av rundtømmer, tømmervegger av rundtømmer, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Brannslukningsapparat.
- Mellomgang har panel i tak med synlig bjelke av rundtømmer, tømmervegger av rundtømmer, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Durgoventil fra bad på vegg. 400 V sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring. Åpning til stue/kjøkken. Dør med sambatrapp til hems.
- WC har panel i tak med synlig bjelke av rundtømmer, tømmervegger av rundtømmer, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Sluk i gulv. Cinderella toalett med lufting ut på yttervegg. Urinal. Plassbygget benk med vask, speil og lys med kontakt. Åpent til mellomgang.
- Soverom 1 har panel i tak med synlig bjelke av rundtømmer, tømmervegger av rundtømmer, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Røykvarsler i tak. Panel på delevegg.
- Soverom 2 har panel i tak med synlig bjelke av rundtømmer, tømmervegger av rundtømmer, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Røykvarsler i tak. Panel på delevegg.
- Bad har panel i tak med synlig bjelke av rundtømmer, tømmervegger av rundtømmer, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Umerket hovedstoppekran. 200 L varmtvannsbereider fra 2010. Dusjkabinett. Sluk i gulv under dusjkabinett. Vask, speil og lys med kontakt. Bryter til Elvestadledning. Åpen vannrørføring av kobber. Sokkelflis limt mot tømmervegg. Oppkant ved dørterskel på ca 40 mm.
- Stue/kjøkken åpen løsning har panel i tak med synlige åser, røstet himling, tømmervegger av rundtømmer, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Terrassedør. Pusset lettlinkerpipe med vedovn. Plassbygget peis med peisinnatts fra 2025. Sotluke i pipe. Åpning til mellomgang.
- Hems (ikke målbart areal. Gulvareal på 29 m²). Tilgang fra mellomgang via sambatrapp. Panel i tak med synlige åser. Takhøyde på ca 1,52 m under ås i mønet. Vegger av rundtømmer og furugulv. Røykvarsler. Sidehengslet vindu. Et lite lagringsrom under sambatrapp med tilgang fra luke i soverom 2.

Listverk: Ingen taklister. Brede, glatte gerikter. Ingen gulvlister. Innerdører: Hvite fabrikkmalte lette MDF-dører med vanlig terskel. Trehvit heltredør med fire speil, vanlig terskel. 2 stk eldre heltredører med fire speil og vanlige dørterskler. Innerdører med normale bruksmerker. Justering av innerdører må påberegnes. Eldre innerdører går trangt og går i mot foringer. Trangt mellom dør til bad og soverom 2. Generelt: Små normale bruksmerker. Normal kryp og sprekkdannelser i tømre og kryp i lafteknuter. Normal kryp og sprekkdannelser i åser. Noe uferdig finish rundt rekkverk på hems og noe uferdig finish av gulvflis mot tømmervegger og der ledninger fra sikringsskap kommer opp. Tømre har ingen ventiler i yttervegger eller vinduer, men naturlig lufting i tømmervegger. God inneluft. Innerdører får ikke full åpning. Noe tørkesprekker på panel særlig i røstet himling i stue/kjøkken, panel har reist fra hverandre både i langskjøter og i endesjøter. Noe lav takhøyde på åpning mellom mellomgang og stue og mellom mellomgang og vindfang.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje av tømre, opprinnelig bygget i 2010. Fritidsboligen fremstår som bygget uten vesentlige endringer. Det er montert peis i 2025.

VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	3 780 000,-	
- Fradrag:	465 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	3 315 000,-	3 315 000,-

Tomteverdi:	600 000,-
-------------	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 2 850 000,-
--	----------------------

Låneverdi:	2 280 000,- (80%)
------------	-------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal fritidsbolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 39 583,-

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 måleverdige.

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	72	0	0	36	72	0
SUM BYGNING	72	0	0	36	72	0
SUM BRA	72					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

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, mellomgang, WC, 2 stk soverom, bad, stue/kjøkken åpen løsning.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er ikke fremlagt plantegninger som kan sjekkes opp mot faktisk rombruk, men fritidsboligen har konstruksjon av tømmer og endringer ansees ikke for foretatt. Fritidsboligen har hems som ikke har målbart bruksareal. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater. Bad er tatt med som våtrom, men er ikke komplett bygget som våtrom, det kan ikke benyttes uten dusjkabinett.

ANDRE MERKNADER:

Yttertak tekket med torv har ingen snøfangere. Det er ingen feietrinn til pipe på yttertak.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 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
- Førskalingssnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

11/09/2025

Olav Øyen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Ingen grunnmur. Plate på mark. Fundamentert på stedlig grunn. Stein, sand grus og fjellholdig grunn. Fundamentert med ringmurselementer og plate på mark.

Merknader: Noe sprekker i ringmurselementer og manglende lister/fuger i skjøter på elementer. Vedlikehold 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. Plate på mark.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttemurer.

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

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

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

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 rundtømmer. Konstruksjon har vinkel ved inngangsparti.

Merknader: Normalt vedlikeholdt. Sprekkdannelser i tømmervegger som er fuktutsatt, bør behandles med diffusjonsåpen tjære eller lignende diffusjonsåpen overflatebehandling. Vegggliv er godt beskyttet av gesimskasse på langvegg, men noe fuktutsatt på gavlvegg på soverom og hems. Rundtømmer på gulvbjelker på hems stikker utenfor vegggliv og er fuktutsatt. Tømmerkonstruksjon er fuktutsatt der den ligger nærme bakkenivå. Ingen beslag over vindusbrett, vedlikeholdspunkt og fuktutsatt, særlig på gavlvegg.

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, terrassedør og ytterdør fra 2010. Hvide fabrikkmalte sidehengslet vinduer med doble rammer og smårutet glass. Terrassedør med smårutet glass. Terrassedør er hvit fabrikkmalt. Hvit fabrikkmalt hoveddør med fiskebeinsmønster på dørblad. Vinduer og dører er trukket inn i vegggliv.

Merknader: Normale bruksmerker på vinduer. Vinduer på langvegger er godt beskyttet fra overheng på gesims. Vinduer på gavlvegg uten beslag på vannbrett over vindu er fuktutsatt vedlikeholdspunkt. Terrassedør har bruksmerker og bør justeres. Hoveddør har bruksmerker og bør justeres.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med åser. Statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med torv. Takkonstruksjonen er trukket ut over terrasse fra stue i gavl og på langside ved vinkel og hoveddør. Lufttilgang til takkonstruksjonen er synlig i raft. Skifersatt lettklinkerpipe over yttertak nær mønet med pipebeslag og skiferplate på topp. 1,40 m over mønet.

Merknader: Saltakkonstruksjon med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertak tekket med torv. Ingen feietrinn til pipe på yttertak.

Ingen 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2010
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
 Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.
 Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
 Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra byggeår 2010, tekket med torv. Ingen sløyfer og lekter på torvtak.

Merknader: Taktro kan kun inspiseres i gesimser, ingen mulighet for inspeksjon innvendig i røstet takkonstruksjon. Normalt vedlikeholdt. Torvtak trenger jevnlig tilsyn og vedlikehold. Noe værbitte vindskibord som er vridd og har sprekkdannelse. Værbitte og vridd israft. Noe værbitte torvstokk. Ingen feietrinn til pipe. Ingen snøfangere på torvtak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Tretakrenner fra byggeår med nedløp av kjetting.

Merknader: Ingen folie/membran eller blikk i tretakrenne. Takrenner lekker så og si i hele lengden og det er skjevheter på takrenner grunnet bøyde takrennekroker etter snø på vinter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innvendige loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Fundamentert med stripemur av betongblokker på stedlig grunn. Impregnerte trematerialer, beiset impregnerte gulvbord. Terrasse er overbygget i gavl ved stue og overbygget mot hoveddør. All terrasse under overbygget tak. Skrå himling og røstet himling i gavl og langvegg. Rekkverksstolper av synlige åser og rundtømmer.

Merknader: Normale bruksmerker. Vanlig vedlikehold må påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Lettklinkerpipe fra byggeår, fundamentert på plate på mark. Pusset lettklinkerpipe med sotluke og vedovn i stue/kjøkken, samt plassbygget og pusset peis og peisinnsett fra 2025. Skifersatt lettklinkerpipe over yttertak nær mønet med pipebeslag og skiferplate på topp. 1,40 m over mønet.

Merknader: Noen små sprekker og riss i skifer på pipe over yttertak. Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

Ingen 8.1 Etasjeskillere

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen etasjeskillere. Kun bjelker av laft med furugulv mot hems.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Plate på mark.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Plate på mark.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Plate på mark.

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad - Overflate vegger og himling. Bad har panel i tak med synlig bjelke av rundtømmer, tømmervegger av rundtømmer. Umerket hovedstoppekran. 200 L varmtvannsbereder fra 2010. Dusjkabinett. Vask, speil og lys med kontakt. Bryter til Elvestadledning. Åpen vannrørføring av kobber. Sökkelflis limt mot tømmervegg. Oppkant ved dørterskel på ca 40 mm.

Merknader: Våtrom fra 2010. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom. Vegger av tømmer med utenpåliggende sökkelflis. Rommet er kombinert teknisk rom. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Ingen avtrekksvifte på yttervegg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Bad - Overflate gulv. Flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Sluk i gulv under dusjkabinett. Sökkelflis utenpå tømmervegg.

Merknader: Våtrom fra 2010. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom. Vegger av tømmer med utenpåliggende sökkelflis. Rommet er kombinert teknisk rom. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Ingen fall på gulv, men oppkant ved dørterskel på ca 40 mm. Ingen luftet dørterskel. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2010

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Membraner på vegger og gulv. Ingen membran på tømmervegger. Antatt smøremembran på gulv. Det er ikke boret hull i tilstøtende konstruksjon eller underliggende konstruksjon. Vegger av tømre med utenpåliggende vannrør og plate på mark.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2010. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom. Sees i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Ingen tilfredsstillende membranløsning. Vegger av tømmer med utenpåliggende sökkelflis som er fuktutsatt. Rommet er kombinert teknisk rom. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2010

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fra IKEA. Rett kjøkkeninnredning på vegg mot bad. Kjøkkenøy. Hvite fabrikkmalte overflater på overskap og underskap med panelprofil. Benkeplate av heltre eik. Nedfelt stålkum. Integrerte hvitevarer. Stekeovn i brystningshøyde. Avtrekksvifte av kullfilter over koketopp på kjøkkenøy. Glasskap mot spisestuedel i kjøkkenøy. Lys med kontakt under overskap.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2010 med normale bruksmerker. Ingen sokkel på oppvaskmaskin. 2 plater ute av funksjon på koketopp på befaringsdagen. Kullfilter er vedlikeholdspunkt.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2010

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær på bad og kjøkken fra 2010. Fritidsboligen har innlagt vann, men ikke utslipp for svartvann. Eget rom med Cinderella hyttedo og urinal. Bad har Umerket hovedstoppekran. 200 L varmtvannsbereder fra 2010. Privat vann fra borhull. Brønn i felles brønnhus. Elvestadledning fra brønn.

Merknader: Fritidsboligen har innlagt vann, men ikke utslipp for svartvann.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereiderens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2010 plassert på bad. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk.

Merknader: Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmesentraler.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i vegger av tømmer. Kullfilter på kjøkken.

Merknader: Ingen avtrekk fra bad og kjøkken. Ingen ventiler i yttervegger. Kullfilter er vedlikeholdspunkt. Rom med røstet tak og god inneluft på befaringsdagen. 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.

TG 1 13.6 Toalettrom

WC-rom har panel i tak med synlig bjelke av rundtømmer, tømmervegger av rundtømmer, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Sluk i gulv. Cinderella toalett med lufting ut på yttervegg. Urinal. Plassbygget benk med vask, speil og lys med kontakt. Åpent til mellomgang.

Merknader: Ingen vannklosett, Cinderella hyttedo og urinal. Fritidsboligen har innlagt vann, men ikke utslipp for svartvann.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen garasje eller uthus.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2010

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

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

I følge eier/opplegsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

400 V sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring plassert i mellomgang. Åpent el-anlegg.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. 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.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Det er registrert ferdigattest på fritidsboligen fra 2010.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 4.3.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1308250032	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Daggry Børresen Haugan	Halvor Haugan
Gateadresse	
Breivassvegen 707	
Poststed	Postnr
HJARTDAL	3690
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	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	07
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Trygg
Polise/avtalnr.	7982886

Document reference: 1308250032

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1308250032

- 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: 1308250032

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringsseiendom, 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: 1308250032

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daggry Haugan	f8194c29b16a84aa166440 1a8dedb460b0613da4	11.08.2025 11:14:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Halvor Haugan	8c4725aa458c824d3b17e 54035bcf68cfea19a12	11.08.2025 11:16:44 UTC	Signer authenticated by One time code

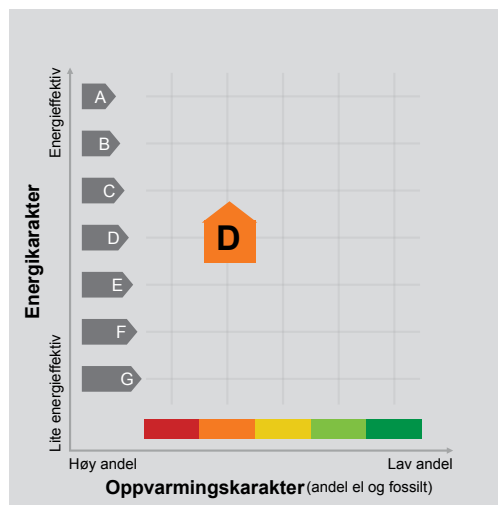
Document reference: 1308250032

- 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/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Breivassvegen 707
Postnummer	3690
Sted	HJARTDAL
Kommunenavn	Hjartdal
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300157647
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170068
Dato	18.09.2025



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 byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 10 738 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:

10 738 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Fyr riktig med ved
- Montere urbryter på motorvarmer

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

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





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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2010
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 73
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 30, Bruksnr 32	Kommune:	4024 Hjørdal
Adresse:		Grunnkrets:	102 Gvammen
Veiadresse:	Breivassvegen 707, gatenr 1015	Valgkrets:	1 Hjørdal
	3690 Hjørdal	Kirkesogn:	5140504 Hjørdal
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Hyttetomt 5	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	04.02.2008	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 007,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4024/30/32	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4024/30/32	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning:	10.03.2009	Avgiver	4024/30/3	-1 006,7
	Matrikkelført:	10.03.2009	Mottaker	4024/30/32	1 006,7
Grunneiendom fra feste	Forretning:	07.02.2008	Avgiver	0827/30/3/7	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4024/30/32	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.02.2008	Avgiver	4024/30/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4024/30/32	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Breivassvegen 707	Fritidsbolig	73,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	112,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	18.12.2008
Energikilde:		BRA annet:	73,0	Ferdigattest:	24.05.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	73,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300157647			Antall etasjer:	1

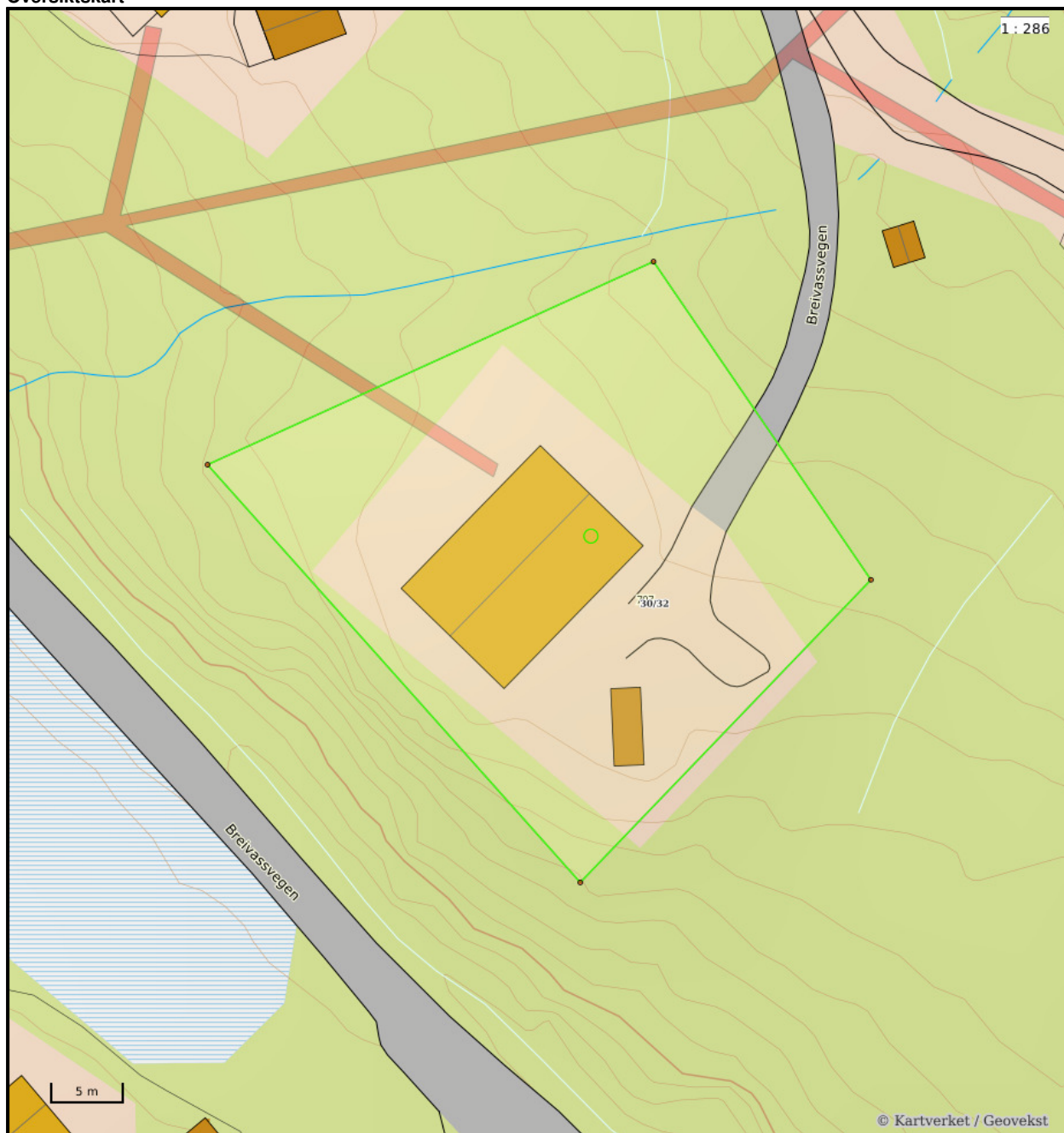
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				73,0	73,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

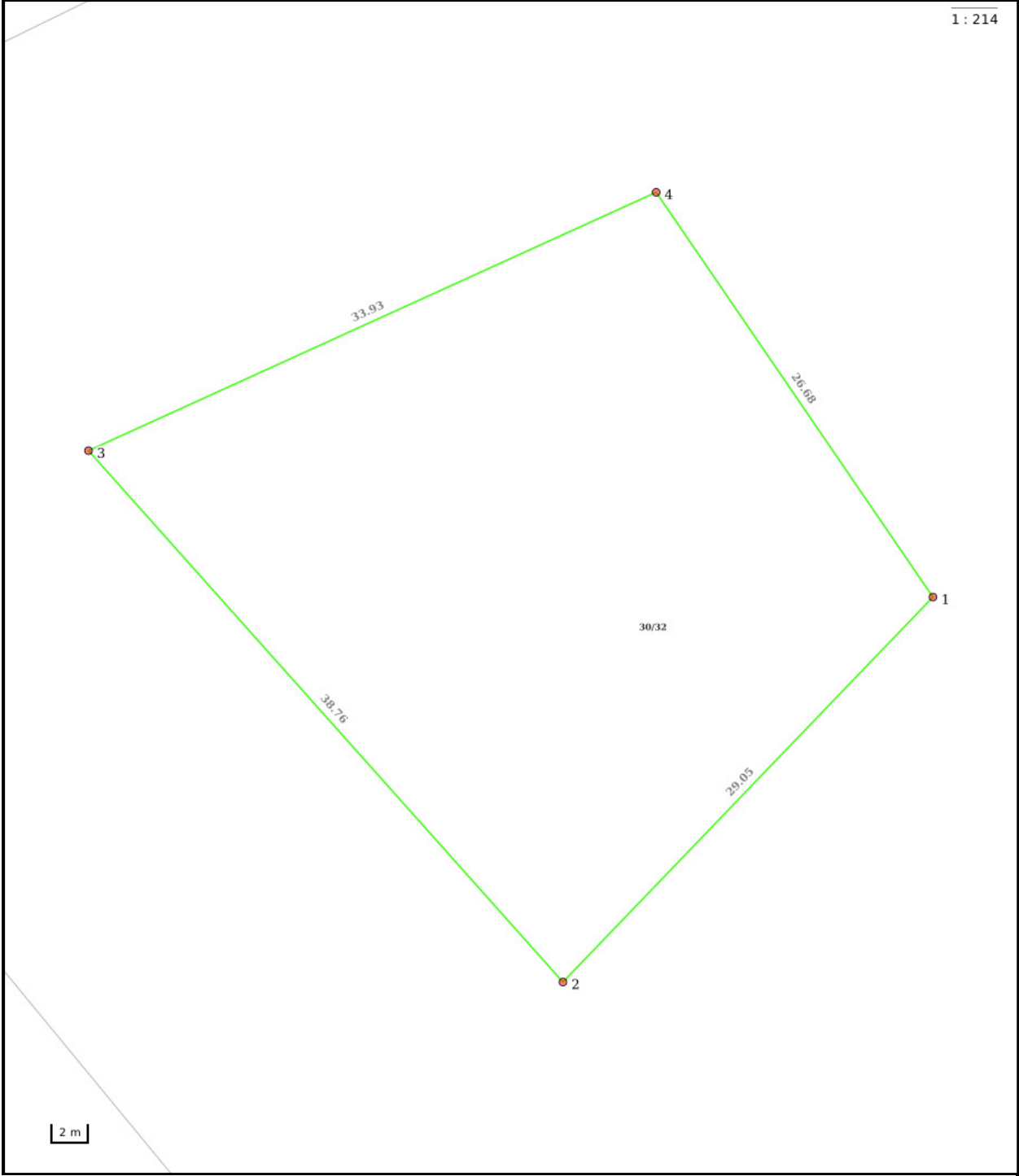
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 007,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 614 652,04	479 882,78	29,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 614 629,36	479 864,63	38,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 614 655,82	479 836,31	33,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 614 672,61	479 865,79	26,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

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

Kommune: 4024 Hjørtal
Eiendom: 4024/30/32/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fektiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktbeste



Målestokk 1:1000
Dato: 19.8.2025



0 25 50 m

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

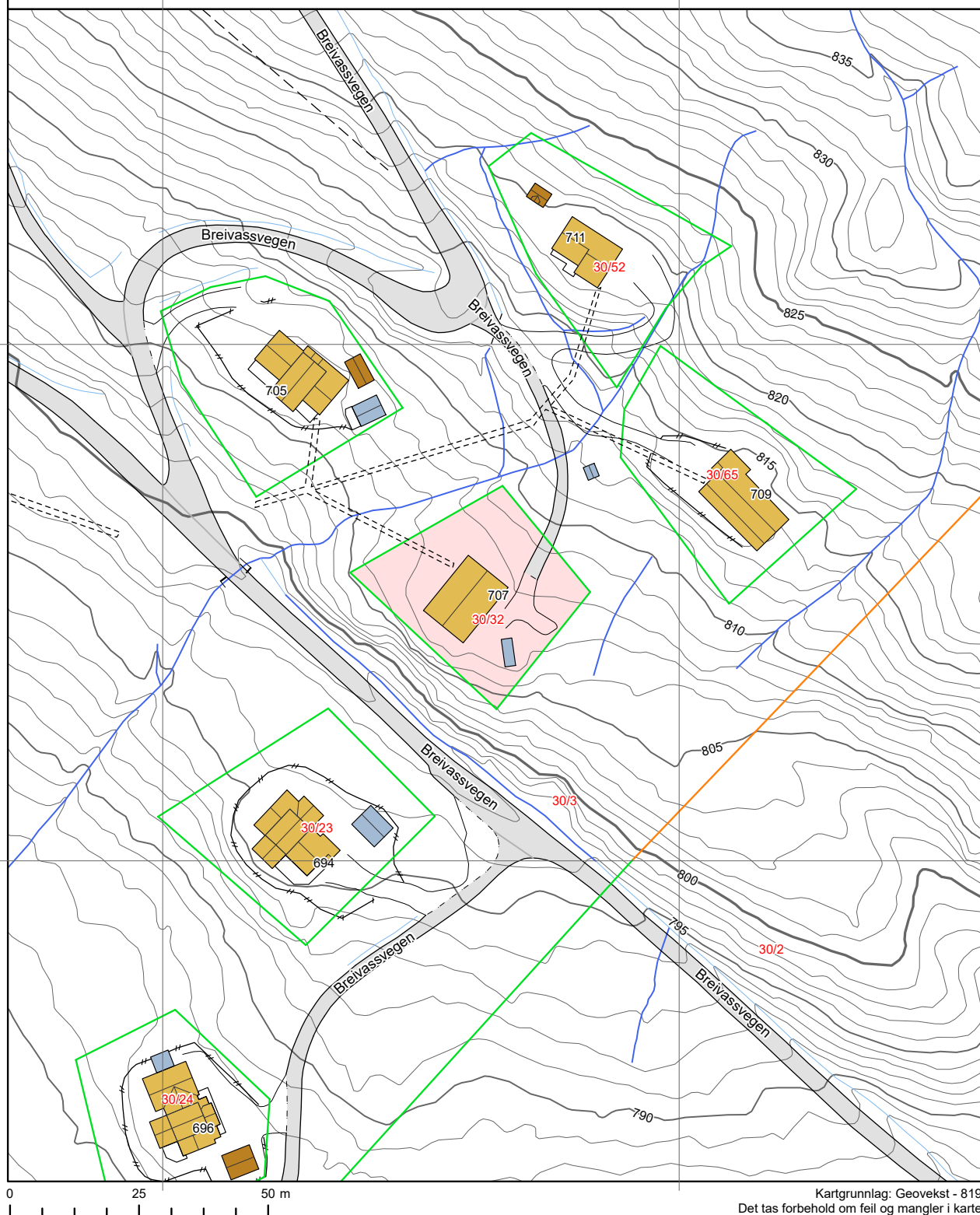
Kommune: 4024 Hjørtal
Eiendom: 4024/30/32/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 19.8.2025



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Hjartdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 19.08.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM 56-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Hjartdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4024 **Gardsnr.:** 30 **Bruksnr.:** 32

Adresse: Breivassvegen 707, 3690 HJARTDAL

Referanse: 1308250032

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	4496,00
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 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 eigedomsførespurnader.



Hjartdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 19.08.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM 56-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup

Kjelde: Hjartdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4024 Gardsnr.: 30 Bruksnr.: 32

Adresse: Breivassvegen 707, 3690 HJARTDAL

Referanse: 1308250032

Vatn	Eigedomen er ikkje tilknytta offentleg nett. Eigedomen har ikkje vassmålar
Avløp	Eigedomen har ikkje avløp. Eigedomen har ikke septiktank 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 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

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4024 - Hjartdal kommune	30	32	0	0	Breivassvegen 707, 3690 HJARTDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Framtidig	kommuneplanens arealdel Hjartdal (27.11.2013)	1007.11m ²
Krav om felles planlegging	kommuneplanens arealdel Hjartdal (27.11.2013)	1007.11m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4024 20160003	Grønnli og Breivassstulen hytteområde (22.5.2019)	Fritidsbebyggelse	1007.1m ²

BEBYGGELSESPPLAN

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:

19.08.2025 12:00:06

Side 1 av 2



Hjartdal kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4024 - Hjartdal kommune	30	32	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	300157647	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	0	112	73	73

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6614653.3 Øst: 479863.2 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	18.12.2008	25.08.2010	
FA-Ferdigattest	24.05.2013	24.05.2013	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	73	0	Kjøkken	0	0	Breivassvegen 707	30	32	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	73	73

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Hjartdal kommune

Styre, råd, utval	Møtedato	Saknummer	Sakshandsamar
Fullmaktsvedtak plan og utvikling	24.05.2013	069/13	AAJJ

Saksansvarleg: Åge Johannes Jamtveit	Arkiv: GBNR-30/32		Arkivnr.: 13/643
---	----------------------	--	------------------

FERDIGATTEST HYTTE - GNR 30 BNR 32 -

Dokument i saka:

Nr	T	Dok.dato	Avsendar/Mottakar	Tittel
1	I	29.04.2013	Tore Johnsen	FERDIGMELDING

I medhald av § 99 i plan- og bygningslova har Hjartdal kommune handsama dykkar søknad om ferdigattest datert 30.04.2013.

VEDTAK

Ferdigattest er gjeve for fritidsbustad på gnr. 30, bnr. 32.

Ansvarleg søkjar: Tore Johnsen, Framvegen 5, 2264 Grinder
Tiltakshavar: Halvor Huga, Nigardsguto 27, 3803 Bø i Telemark

Løyve til tiltak vart gitt 18.12.2008, fullmaktsvedtak sak 327/08.

Ferdigattesten er skrive ut på bakgrunn av innsendte kontrollerklæringar.

- Hans Aasmund Saga datert 12.04.2013

- Ulf Dammen datert 14.04.2013

- Espen Øverbø datert 11.04.2013

Åge Johannes Jamtveit
byggesakshandsamar



Hjartrdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 19.08.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM 56-7 Ferdigattest/mellombels bruksløyve

Kjelde: Hjartrdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4024 **Gardsnr.:** 30 **Bruksnr.:** 32

Adresse: Breivassvegen 707, 3690 HJARTDAL

Referanse: 1308250032

Det finst ferdigattest på eigedomen. Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg

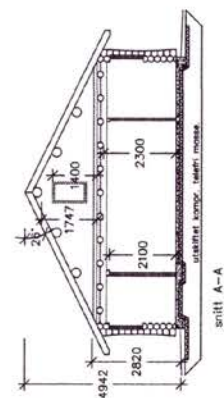
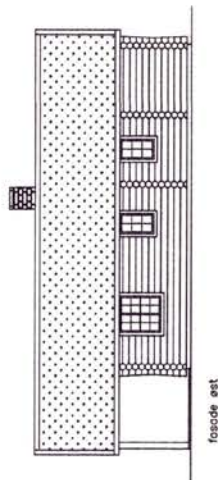
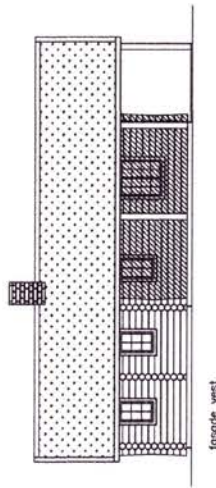
1 vedlegg

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFOESPURNADER.

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 eigedomsførespurnader.



BET	AVT	ANMÆRKNINGER	SKALA	01.10.2018
PRODUKUSJON		REVISJON 00		
		Tore Johnsen Frimv.5 – 2264 GRINDER Tlf.: 62941272 – 97738393		
		HALVOR HAUGAN Nigardsgate 27, 3800 Bø Telemark 3200 Bnr.32 Hjartdal kommune		
SPRØKKET NR	0815	PROJEKT AV	HANDTEGGEDE	
DATUM	2018	ANSVARET		
08.08.2008				
LAFTEHYTTE				
PLAN, SNITT, FASADER				
SKALA	1:100	NUMMER	0815-01	
				TITTEL

REGULERINGSFØRESEGNER

KOMMUNE: Hjartdal

REGULERINGSOMRÅDE: Grønnli og Breivasstulen

DATO FOR PLANFORSLAG: 21.11 2016

DATO-KOM.STYRETS VEDTAK:

PLAN ID: 082720160003

DATO FOR SISTE REVISJON:

Føresegnene gjeld for område innanfor planavgrensing i plankartet og gjeld både eksisterande og nye hytter/tomter. Føresegnene er gjevne i medhald av Plan- og bygningslova § 12-7.

Reguleringsføremål (PBL § 25)

- | | |
|---------------|--|
| PBL § 12-5,1 | <u>Bygningar og anlegg</u> <ul style="list-style-type: none">- Fritidsbusetnad |
| PBL § 12-5, 2 | <u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</u> <ul style="list-style-type: none">- Køyreveg- Parkeringsplasser- Anna veggrunn – grønt areal |
| PBL § 12-5, 5 | <u>Landbruks-, natur- og friluftslivformål</u> <ul style="list-style-type: none">- Friluftslivformål- Naturformål |
| PBL § 12-5, 5 | <u>Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</u> <ul style="list-style-type: none">- Bruk og vern av sjø og vassdrag - generelt |
| PBL § 12-6 | <u>Omsynssoner</u> <ul style="list-style-type: none">- Faresone, flom H320- Angitt omsyn, Bevaring naturmiljø H560 |

§ 1 Fellesføresegner

- 1.1. Saman med byggjesøknad skal det liggje ved situasjonskart som syner plassering av bygningar på tomta saman med tilkomst og parkeringsareal. I tillegg skal det leggjast ved snitt/ profilar som syner byggjets plassering i terrenget med alle høgder og mål (jfr. TEK kap IV).
- 1.2. Renovasjonsordning skal fylgje det som til ei kvar tid er gjeldande for kommunen.
- 1.3. Før det gjavast utsleppsløyve for hytter i området må det lagast felles V/A plan.
Det kan borast etter drikkevatn i området. Der det er naturleg bør det lagast fellesanlegg.

Det opnast for innlagt vatn, utslepp og toalettløsning må fylgje retningslinjer i VA- plan.

Innlegging av vatn og avlaup kan ikkje gjerast før VA plan for området er godkjent.

Utsleppsløype må vere godkjent før vatn kan leggjast inn.

- 1.4. Naturlege vegetasjonssoner langs vatn og vassdrag skal søkjast ivaretatt. Hogst i områda skal utførast med tanke på å opne for utsikt men skjerme for innsyn.
- 1.5. I område som ikkje skal nyttast til kommunikasjonsareal (veg, parkering ol.) skal terrenget førast attende. Skjeringar og fyllingar skal dekkast med jord eller anna revegeterende masse etter avslutta anleggsarbeid.
- 1.6. Innanfor planområdet er det tillate å føre fram infrastruktur til feltet; kablar og tekniske anlegg. Fordeling av leidningar knytt til vatn- og avlaupsanlegg, kabelgrøfter for straum, fiber, tele, osv. skal der det er naturleg følgje trasear for køyreveggar, og anleggjast parallelt, som anlegg i bakken.
- 1.7. Det er ikkje høve til å setje opp flaggstenger innanfor området.
- 1.8. Det er tillat å sette opp gjerde. Inngjerding må avgrensast til terrasse eller areal mellom bygningar på tomte. Gjerde skal vere mellom 0,9 og 1,2 meter høgt og utførast i trevirke og ha ei utforming og farge som harmonerer med bygningsmiljøet. Trådgjerde uansett type er forbode. Gjerde skal tilverkast slik at beitedyr ikkje kan kome til skade.
Grinder skal slå utover.
Stigar, råk og naturlege ferdselsveggar skal ikkje stengjast med gjerde eller grind.
- 1.9. Om det viser seg først medan arbeidet er i gang at det kan virke inn på ei automatisk freda kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktast og arbeidet stansast i den utstrekkinga det kan røre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker - om arbeidet kan fortsetje og vilkåra for det. Fristen kan forlengast når særlege grunnar tilseier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

§ 2 Bygningar og anlegg

- 2.1. Graving bør avgrensast til byggegrop og areal for tilkomst og parkering . Naudsynte terrenginngrep må tilpassast eksisterande terreng.
- 2.2. Bygningane skal harmonere med omgjevnadane når det gjeld utforming og materialval. Bygningar på same tomt skal harmonere ilag.
- 2.3. Synleg del av grunnmur skal ikkje overstige 0,5 meter over ferdig planert terreng.
- 2.4. Samla bebyggd areal (BYA) for kvar tomt skal ikkje overstige 200 m², der 40 m² er avsett til parkering.

- 2.5. Alle bygg skal målast eller beisast i mørk-/ naturtilpassa farge, det er ikkje tillate med kvite kontrastar utover sjølv ramma rundt glaset.
- 2.6. Tak skal tekkast med mørke ikkje reflekterande materiale.
- 2.7. Fritidsbustadane skal ha ei maksimal mønehøgde på 5,5 m målt frå topp golv til overkant utvendig møne. Ark/oppstugu skal ikkje vere større enn 1/3 av hovudtak.
- 2.8. Uthus og anneks kan ha ei maksimal mønehøgd på 4,5 m målt frå topp golv til overkant utvendig møne..
- 2.9. Hyttene skal tilpassast terreng og høgdekoter. Takvinkel må vere mellom 15-30 grader.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.1. Opparbeiding av private vegar i området er søknadspliktig. I samband med søknad om bygging av vegar må det leggjast ved profildeikningar.
- 3.2. Regulerte vegar kan byggjast med total bredde på 7 meter, der 4 meter utgjer køyrebane.
- 3.3. Areal avsett til parkering kan nyttast til parkering for ålmenta og snuplass for brøytemannskap.

§ 4 Landbruks-, natur- og friluftsområde

- 4.1. Fjerning av vegetasjon i området skal gjerast skånsamt og i samband med skjøtsel eller tilrettelegging som fremjar friluftslivet og bruken av området til rekreasjon.
 - 4.2. Reinseanlegg kan plasserast der ein finn det mest hensiktsmessig innanfor område for friluftsmål.
-

§ 5 Omsynssoner

Faresone Flaum

- 5.1. Innanfor faresona er det ikkje tillate å føre opp nye bygningar.

Angitt omsynssone, Bevaring naturmiljø

- 5.2. Innanfor omsynssona skal naturtypen Rikmyr ivaretakast. Det må ikkje gjerast tiltak som verkar forringande på naturtypen.

AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN

Reivdert og vedtatt av Hjarthdal 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 arealforvaltning

Fokus på heilskapsløysingar, miljøkrav og estetikk

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

Berekraftig forvaltning 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 egne val

Overordna mål: Tre livskraftige bygder

Trygge oppvekstvilkår- og buvilkår for alle

Ein kommune med befolkningsauke

FØRESEGNIS TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL 2010 – 2020

Overordna føringer:

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 utnyttning"

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 utjevne 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 leggst 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 bebygd festetomt.

B. UTFORMING (pbl § 11-9 nr. 5)

Bygg og utomhusareal der ålmenta skal ha tilgang, skal utformast etter prinsippet om universell utforming.

C. SAMMFUNNSTRYGGELEIK, 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 utilbørleg 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. REKKEFØLGESKRAV (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 utbyggarar 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 bortsprenking av terreng som gir synlege skjerjingar.
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 retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging T-1442_2016.
7. Ved planlegging av hytte-/ bustadområde, må det setjast av plass for renovasjonsskottar 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 høgspenningslinjer 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 lettvinnt 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 tomte 100 m²,. Maksimal mønehøgde skal er 5,0 m målt frå overkant golv hovedetasje til overkant utvendig møne.

Uthus/anneks er tillat innafor 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, 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	Løytestul	
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 lønnsame 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 leggjast 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 konflikhtar 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 leggjast 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	Videreført frå gjeldande plan
N2	Ørvella	Nytt område, innspel frå arbeidsgruppe
N3	Ørvella	Videreført 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	Retningslinjer
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 tryggleiksomsynet 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	Tjønntul	
M4	Årastul	

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

Eksisterande område for energi-/ kraftanlegg er lagt inn som byggeområde 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 Hjørdal. Kommunen vil vere pådrivar og støttespelar i arbeidet med å utbetre vegane. Hjørdal kommune/Hjørdal 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 landskapsbiletet må vektleggast ved vurdering av ulike alternativ.
3. Byggeavstand 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 særskild 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 dekkjer dei grunnleggjande 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 Hjordal 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 Hjordalsbygda er det laga detaljert skjøtselsplan. utfordringa er å fylgje opp denne og halde oppe aktiviteten i det tradisjonelle landbruket. Hjordal kommune ynskjer å oppretthalde drift på alle bruk.

Hjordal 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 m². 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. Tilkømt skal ikkje leggjast 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, jmfør 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	Løytestul	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 m² ekskl. 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	Bjørdøla	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 frådeling til slikt føremål ikkje tillatast, med unntak av båthus til landbrukseigedom, mindre fasadeendring jf 20-5 f, og frådeling 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 drikkevatt

O SIKRINGSSONE DRIKKEVATN

I områda gjeld egne klausuleringssoner med føreseger.

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 gjentakintervall 1/1000.

Dersom det er nausynt 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 – overføringsliner 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-/ byggesøknad.

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, steinsatte 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 byggeskikkrettileiar 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 OMSYNSZONE – 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 frådelling 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 føresegnar om byggeskikk 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 Landskapsvernområde	Landskapsvernområde med dyrelivsfredning, 206 km ²	Nml
Flottin fuglefredningsområde	Fuglefredning, 14,8 km ²	Nml
Kleppefjell naturreservat	Naturreservat - kalkfuruskog, 1095 da	Nml
Ambjørndalen 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 f))

Jamfør pbl §§ 1-5 og 11-6 skal kommuneplanen leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning 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 føresegn 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 Sigrd 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./22.08.2012
20	Opplandet Hytteområde	92/4 - Dag Rune Teigen	20.08.1987	05.11.2008
21	Flugonfjell-Kålidalen-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 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./Fløyemyren 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	Tjøninstul 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 reguleringssspørsmålet i kommunen.

Følgjande kriteria skal leggjast til grunn for å imøtekomme 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.

ASKELODDEN 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 overføringslinjer.

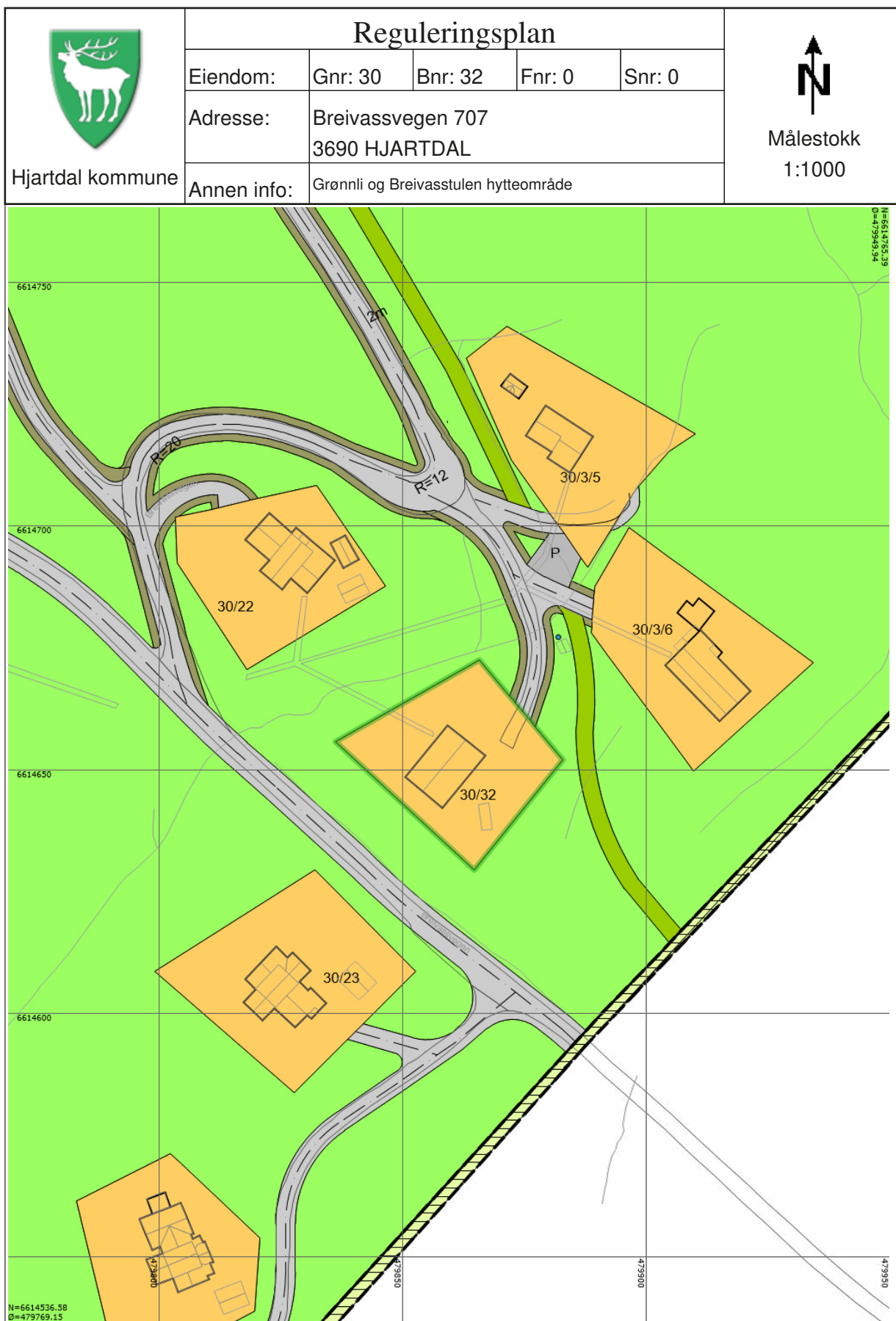
Aktuelle småkraftverk som er kome innspel om er merka av i plankart som informasjon. Slike saker må vurderast etter energilovverket (NVE) og PBL (kommune) i kva einskild sak, for å vurdere aktuell saksgang og tilhøyrande krav ut frå storleik og effekt på anlegget.

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.

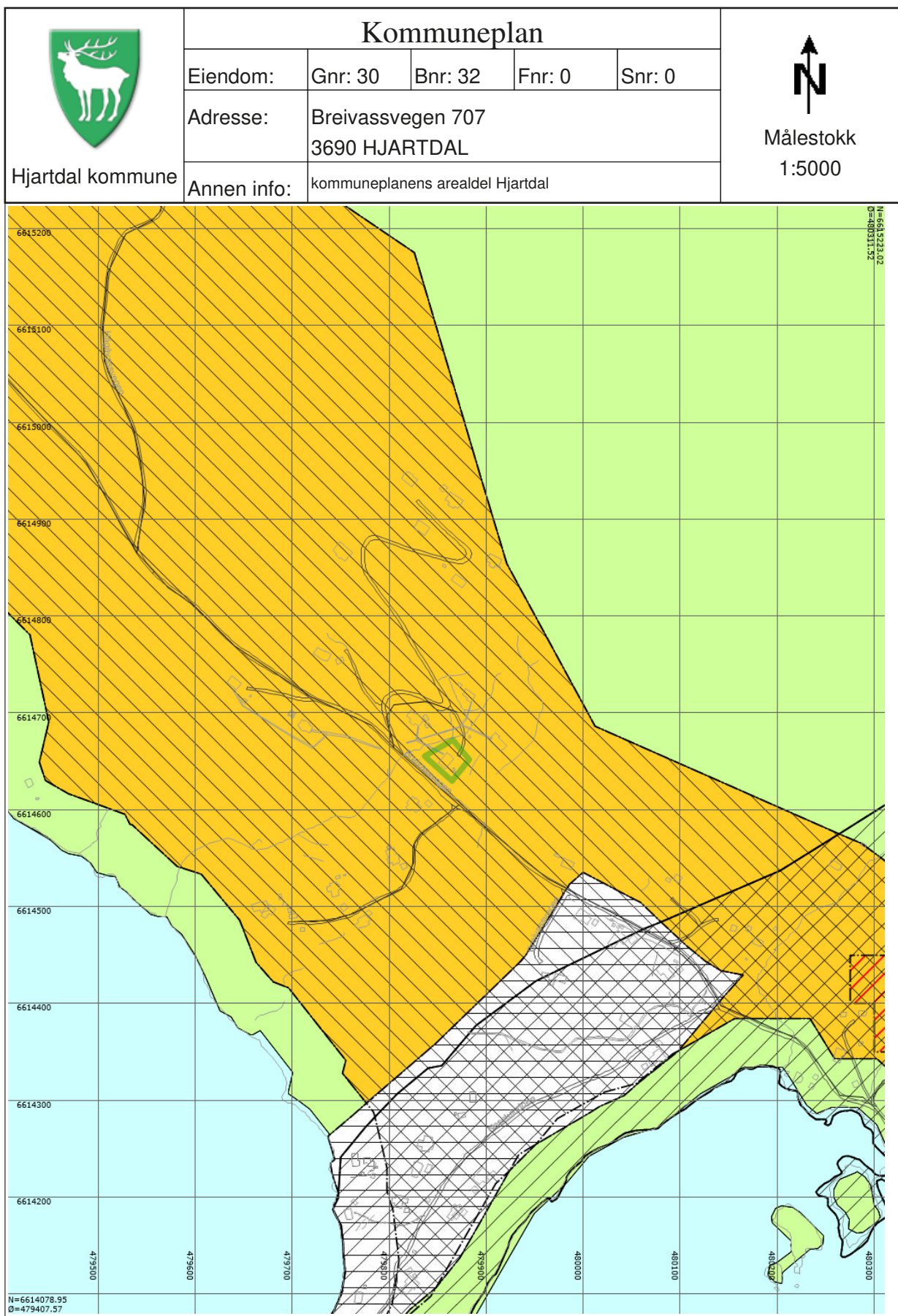
Desse tiltaka må gjennom vidare utgreiingar og reguleringsplanar før dei er endeleg avklara.





Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		Udefinert bygning
	Godkjente byggetiltak		Bygning		Kanal og grøft
	Elv og bekk		Veg		RpGrense
	Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje		Privat veg
	Friluftsområde		Fritidsbebyggelse		Skiløypetrase
	Veg		Annen veggrunn - grøntareal		Parkering
	Friluftsmål		Drikkevann		Fritidsbebyggelse - Nåværende
	KpOmråde		Privatveg gatenavn_		Skogsbilveg gatenavn_



Tegnforklaring

	TakoverbyggKant		Traktorveg midtlinje		Udefinert bygning
	Godkjente byggetiltak		Bygning		Kanal og grøft
	Elv og bekk		Traktorveg		Veg
	Bru		Kanal		Innsjø
	KULTURMINNELINJE		Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for angitt hensynsoner		Grense for detaljeringssoner		Grense for faresoner
	Grense for gjennomføringssoner		Bevaring naturmiljø		Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Ras- og skredfare		Krav om felles planlegging		Fritidsbebyggelse - Fremtidig
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Privatveg gatenavn_
	Skogsbilveg gatenavn_				

Nabolagsprofil

Breivassvegen 707

Høyde over havet

807 m



Offentlig transport

Gvammen Linje 301	19 min 13.4 km
Gvammen knutepunkt Linje NW180, 301	19 min 13.9 km

Avstand til byer

Notodden	54 min
Kongsberg	1 t 23 min
Skien	1 t 44 min
Porsgrunn	1 t 48 min
Drammen	2 t
Oslo	2 t 26 min

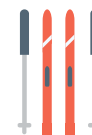
Ladepunkt for el-bil

Nutheim Gjestgiveri	29 min
Allego - Seljord E134	30 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 24 m
- 2 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Flugonfjell Skisenter
- Kjøretid: 53 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Sjøormen Bowling	32 min
------------------	--------

Sport

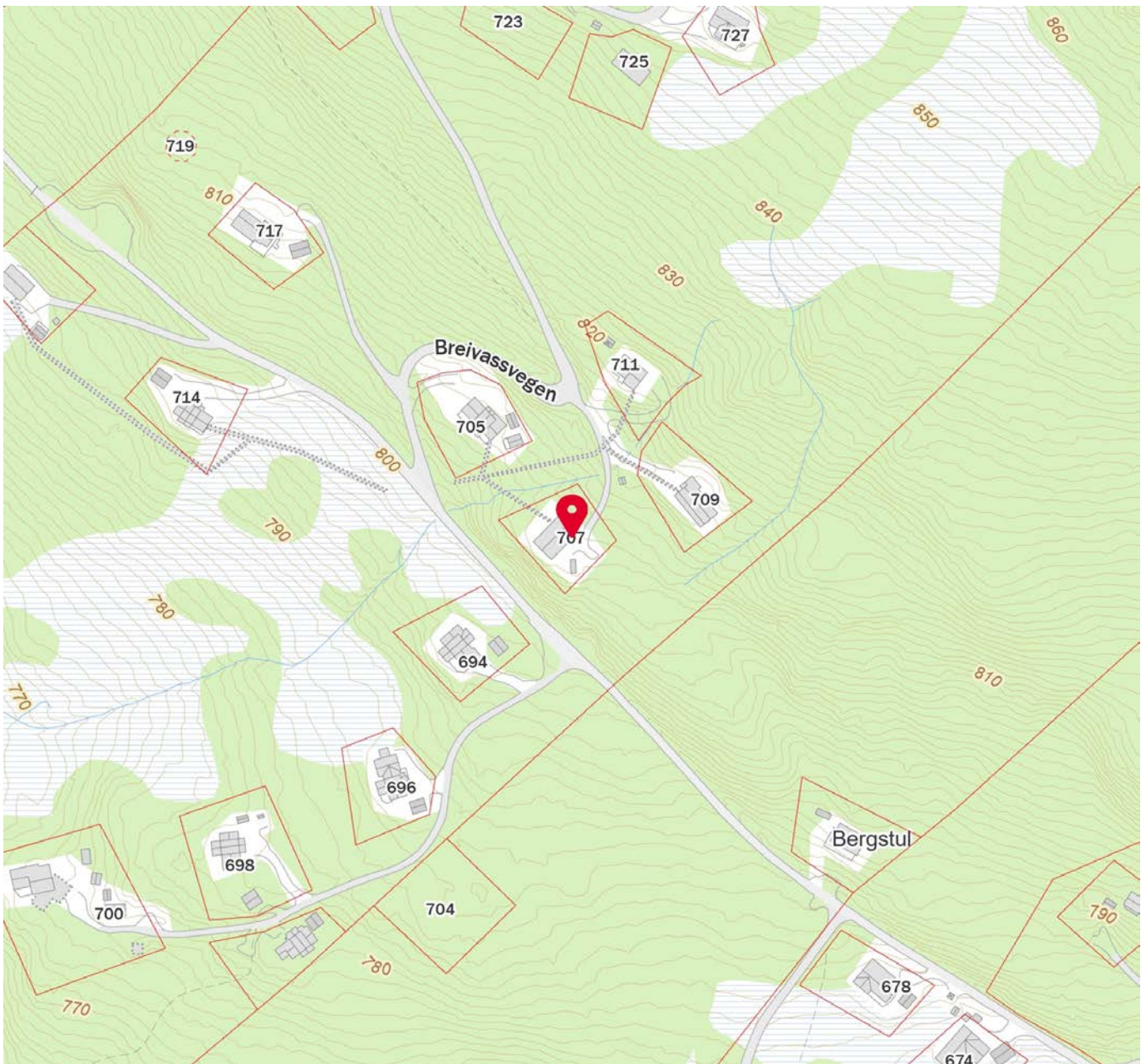
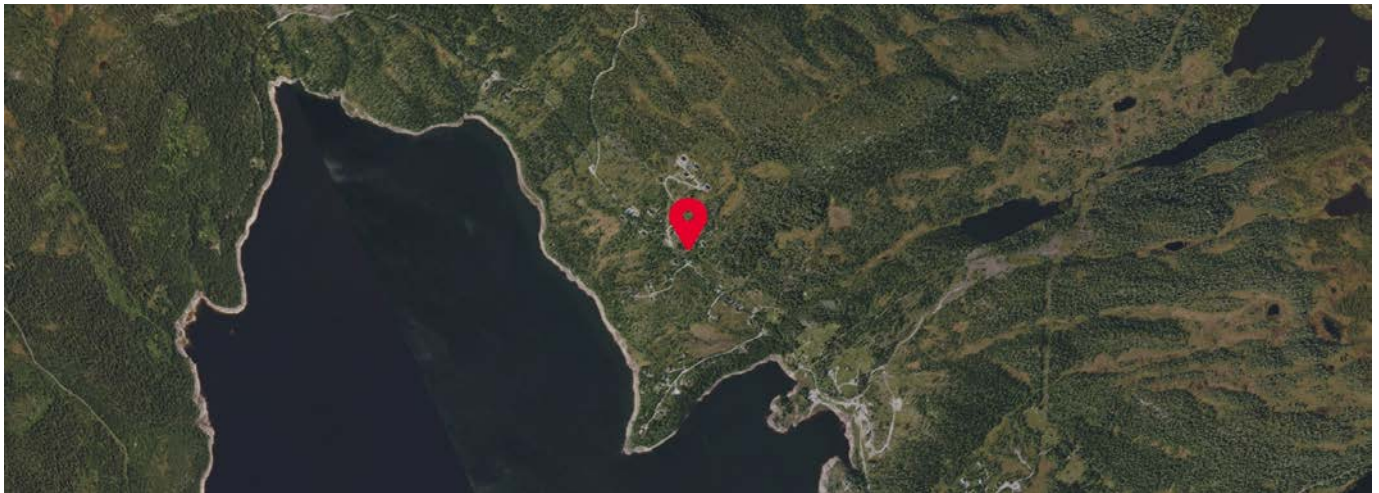
Gvammen skule gymsal Aktivitetshall	18 min 12.7 km
Hjartdal skule gymsal Aktivitetshall	23 min 13.8 km

Dagligvare

Nærbutikken Hjartdal Søndagsåpent	19 min 13.4 km
Joker Flatdal PostNord, søndagsåpent	32 min 27 km

Varer/Tjenester

Telesenteret	33 min
Apotek 1 Seljord	33 min
Seljord Vinmonopol	33 min





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Breivassvegen 707
3690 HJARTDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Åsne Seljordslia

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre