



aktiv.

Hovdevegen 91, 3697 TUDDAL

**Høytliggende fritidseiendom med
idyllisk og frittliggende
beliggenhet ved Hovde**



Eiendomsmegler

Kristian Heia

Mobil 934 56 323

E-post kristian.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje

Sam Eydes gate 89, 3660 Rjukan. TLF. 476 52 500

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 1 490 000,-
Omkostn.: Kr 38 490,-
Total ink omk.: Kr 1 528 490,-
Selger: Kjell Arnbjørn Mysen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total: 105/105 m²
Tomtstr.: 210 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 94, bnr. 35
Gnr. 94, bnr. 27
Oppdragsnr.: 1307230011

Velkommen

Høytliggende fritidseiendom med idyllisk og frittliggende beliggenhet ved Hovde. Eiendommen består av en fritidsbolig, anneks, gjestehus, tre stabbur og uthus. I tillegg er det opparbeidet en oppholdsplass på tunet hvor man kan nyte utsikten. Plassen er opparbeidet med steinheller og en utepeis.

Fra eiendommen er det kun noen minutter kjøring til Tuddal sentrum. Den idylliske bygda på solsida av Gaustatoppen har et rikt kulturliv og en gjestfri, uformell atmosfære. Her finner man bl.a. butikker, kafe, byggevare, husflid m.m. Området byr på flott natur med utallige turmuligheter hele året.

Fra Tuddal sentrum er det kun ca. 5 km til familievennlige Flugonfjell Skisenter som bl.a. kan by på 700m nedfart og egen varmastue med kiosk og skiutleie. Gå inn på visittuddal.no for mer info.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	20
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA totalt: 105 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 11 m²

1. etasje

BRA-i: 67 m²

2. etasje

BRA-i: 27 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

210 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånet naturtomt i høytliggende og landlige omgivelser.

Eiendommene er i følge kommunen ikke oppmålt. Oppmåling gjøres for kjøpers regning.

Beliggenhet

Høytliggende fritidseiendom med idyllisk og frittliggende beliggenhet ved Hovde.

Eiendommen består av totalt sju bygg med forskjellige bruksområder.

Fra eiendommen er det kun noen minutter kjøring til Tuddal sentrum. Den idylliske bygda på solsida av Gaustatoppen har et rikt kulturliv og en gjestfri, uformell atmosfære. Her finner man bl.a. butikker, kafe, byggevare, husflid m.m. Fra Tuddal sentrum er det kun ca. 5 km til familievennlige Flugonfjell Skisenter som bl.a. kan by på 700m nedfart og egen varmastue med kiosk og skiutleie. Gå inn på visittuddal.no for mer info.

Området byr på flott natur med utallige turmuligheter hele året. Her kan nevnes nærhet til flotte turområder som Langtjønn, Sjøvatn og milevis med oppkjørte skiløyper til blant annet Hovdemarka, Tuddal Høyfjellshotell, Råen, Gaustaområdet og Gaustablikk.

Adkomst

Man kjører E-134 til Sauland sentrum. Ta av ved skilt til Tuddal og følg Tuddalsvegen i ca. 20 km. Ta av til høyre inn på Hovdevegen og følg den oppover ca 1 km. Eiendommen vil ligge på høyre side og vil bli merket med "Til salg"-plakat.

Bebyggelsen

Området består av spredt bolig og fritidsbebyggelse, samt landbruk.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig med opprinnelig byggeår ca 1900 i følge vedlagte tilstandsrapport av Olav Øyen datert 17.11.2022. Fritidsbolig med kjeller og 1 1/2 etg. Fundamentert på stedlig grunn. Skrånende tomt. Kjeller av plasstøpt uisolert betong. Gulv mot grunn i kjeller av plasstøpt betong uten isolasjon og fuktsperre. Etasjeskille mellom kjeller og 1 etg av trebjelkelag med stubbeloft. Usikker isolering. Konstruksjon av tømre i begge etg. Tømre er kledd innvendig. Tilbygg ca 1960 tall av plasstøpt ringmur. Bjelkelag av tre med stubbeloft mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk er kledd med tømmermannspanel. Dato for oppføring usikker. Etasjeskille mellom 1 og 2 etg av trebjelkelag. Usikker isolering. Takkonstruksjon av plassbygget saltak, sperrekonstruksjon. usikker isolering. Yttertak er tekket med takshingel på tretaktro.

Innhold

Idyllisk eiendom i høyt og frittliggende terreng som inneholder en fritidsbolig, anneks, gjestehus, tre stabbur og uthus.

Fritidsboligen inneholder:

Kjeller: Stue, gang/dusj, wc, badestue.

1 etg: Gang, alkove/soverom, stue, kjøkken, soverom.

2 etg: Gang, stue/soverom

Standard

Fritidsbolig fra 90-tallet som går over to plan, i tillegg til en delvis innredet kjeller.

Overflatene består hovedsakelig av laminat, furu, flis og betong på gulv. Malt panel på vegger og tak i de fleste rom. Bygget er som de andre seks, jevnlig vedlikehold, noe som må opprettholdes.

Kjøkken i hovedbygget har innredning bestående av over- og underskap med rødmalte skaper og skuffer. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i stål.

Kjøkkeninnredning har ukjent alder og opprinnelse.

Hytta har ingen godkjente våtrom, men det er satt opp en dusjsone med respatex på vegger og sluk på betonggulv i gang ved WC og badstue i kjelleren. Toalettrom i kjeller med eldre WC.

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:

1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Plasstøpt grunnmur fra byggeår. Usikkert årstall. Tømre kan være flyttet, da fundamenteringen/grunnmuren er nyere enn tømrekassen. Det er riss, avskallinger og små sprekker i grunnmur, synlige sparestein i støpen. Fuktutsatt.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Tømre ligger ned på grunnmur av betong uten dryppnese og bunnstokken er fuktutsatt.

Det er

påbegynnende råte på bunnstokk og på lafteknuter. Konstruksjon på tilbygg har ingen luftet ytterkledning. Ytterkledning

har sprekker og riss. Det anbefales snarlig vedlikehold av ytterkledning og tømre og det må brukes tjæreholdig beis på

tømre eller annen overflatebehandling som er diffusjonsåpen, slik at fukt ikke blir stengt inne og danner råte.

Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

3.1 Vinduer og ytterdører

Det er en sprukket vindusrute i stue 1 etg. Vinduer er av eldre ukjent år. Slitte og værbitte. Vinduer i mur er

utsatt for fukt ved drivregn. Bruksmerker og flassing. Det er ingen beslag eller tetting over vinduenes vannbord. Ytterdør

og kjellerdør går noe trangt, de er værbitte og har ventelig bruksmerker. Noe utskifting/vedlikehold og påkosting av

vinduer og dører må påberegnes.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er fuktskjolder på pipe innvendig mot tak i 2 etg. Taktekking av shingel, fra antatt 1960 tall må skiftes

ut. Den er sprø og har mye mose. Vedlikehold/bytting av vindskier/beslag/pipebeslag og israft som naturlig del ved

omlegging av taktekking. Dette pkt sees i sammenheng med pkt 4.2.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Som bygget 1950-60 tall. Vedlikehold må utføres. Dette pkt sees i sammenheng med pkt 4.1. Ved

renovering må det sørges for at overgangsbeslag på tømre/tak tilbygg er tett.

4.3 Renner, nedløp og beslag

Nedløp/takvann må føres vekk fra grunnmur. Takrenner og beslag har sin funksjon, men er falmet.

Naturlig del av utskifting/vedlikehold ref pkt 4.1 og 4.2. Pipebeslag på møne ditto, det er fuktskjolder på pipe innvendig

i 2 etg. Ingen loft for inspeksjon under taktro/pipe.

7.1 Piper og ildsteder

Det foreligger ingen opplysninger om eventuelle merknader fra feievesen/tilsyn.

Vedovn i kjeller av eldre

dato. Røykrøret på denne går fra stue til trapperom i vinkel noe nærme treverk. Det er tydelig riss i pipe/peis i stue 1 etg.

Det er merker på pipe etter fukt i 2 etg og fra kapilæroppslag i grunn i kjeller.

8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere av trebjelkelag, som bygget med usikker isolering. Statikk som bygget.

Ingen særlig merkbar

nedbøy ved har gange. Stedvis knirk i gamle konstruksjoner kan komme og gå.

Fritidsboligen har utsatt mye musefeller

og musegift, mus inne i etasjeskillere er nærmest sikkert.

9.1.1 Trapperom, bod, gang/dusj, stue, wc Veggenes og himlingens overflater

Innredet i rom under terreng. Ukjent når, men etter byggeår. Det er noe uferdig utførsel.

Det er

bruksmerker, slitte eldre overflater og skjevheter. Det bør etableres flere lufteluker og

eller fuktstyrt avtrekksvifte. Det er

fukt i gulv/vegg inne i bod. Kjellerlukt. Noe varmt og innestengt/fuktig luft. Tekniske

installasjoner i trapperom krever

varme.

9.1.2 Trapperom, bod, gang/dusj, stue, wc Gulvets overflate

Rom under terreng. Betonggulv mot grunn av plasstøpt betong uten fuktsperre i grunn.

Det er ingen råte på

gulv, men det er fuktoppslag/kapilæroppslag fra gulv mot grunn ved pipe. Det er fuktig

og lukt i overgang gulv/vegg i

bod. Nivåforskjeller på gulv. Bruksmerker og skjevheter på eldre overflater.

9.1.3 Trapperom, bod, gang/dusj, stue, wc Fuktmåling og ventilasjon

Det bør etableres flere lufteluker og eller fuktstyrt avtrekksvifte. Det ansees ikke

nødvendig å borre i vegg

under terreng, da det er tilgjengelig for inspeksjon uten å borre. Det er registrert fukt og

lukt i overgang gulv/vegg i bod.

Konstruksjon av plassbygget betong tar ikke skade av fukt. Se forøvrig pkt 1.3.

11.1 Kjøkken 1 etg Kjøkken 1 etg

Vann var påsatt ved befarings. Armatur på stålkum er løs. Noe uferdig. Det er plassert

ut musefeller på

kjøkken. Bruksmerker. Lav takhøyde. H = 2.11 m.

12.1 Andre rom

Badstue har ikke dør som slår utover. Det er ingen lufteluker. Det antas at badstue ikke er bygget som rom i rommet.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

WC og vannrør av både eldre og nyere dato. Dusjarmatur og sluk i gang er eldre. Noe nyere i kjøkken 1 etg.

Ingen lukt ved befarings, men sluk tørker ut og kan forårsake lukt ved lite bruk. Det anbefales alltid at rørlegger inspisere vannrør og sanitær ved kjøp av eldre og brukte boliger/fritidsboliger.

13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder fra 1981. Utsifting bør påberegnes grunnet alder på 41 år. Lekkasjesikret da det står i kjeller med betonggulv og vegger.

13.5 Ventilasjon

Det kan med fordel monteres flere lufteluker i begge etasjer og kjeller for optimal luftsirkulasjon. Endret bruk etter salg kan gi endret fuktbelastning fra folk og dyr.

13.6 Toalettrom

Eldre gulvmontert wc i kjeller. Generelle bruksmerker og skjevheter i eldre kjellerrom. Vedlikehold bør påberegnes. Lav takhøyde.

14.1 Garasje – uthus

Alle resterende bygninger er av eldre dato og krever jevnlig vedlikehold. Bygg 4. loft er fra 1980, bygning

i god stand som er innredet for overnatting mm. Godt ivaretatt. Bygg 6. anneks nede ved veien har større skjevheter i

fundamentering og bør rettes opp. Alle bygninger er ivaretatt, men krever videre vedlikehold. Skjevheter, påbegynnende

råte på utsatte steder som kledning/konstruksjon mot bakkenivå må påberegnes.

Bygningene danner tun i skrånende

terreng. Teknisk verdi er oppført etter hver bygning, det er gjort teknisk beregning etter antatte byggeår.

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Eldre åpent el-anlegg stort antatt fra 1950-60 tall. Sikringsskap i 2 etg fra 2010.

Grunnet dødsbo, finnes det

ingen opplysninger om det elektriske anlegget fra selger. Det anbefales at godkjent

installatør alltid ser over elektrisk

anlegg ved kjøp av brukt bolig. Ingen antatte tilsyn siste fem år. Det er mulig det ligger

samsvar på sikringsskap fra 2010

boligmappa.

Forhold som har fått TG3:

1.3 Drenering

Ingen drenering i form av dreneringsrør og grunnmursplast på denne eldre bygningen.

Det er rom under

terreng. Fuktig i kjellerbod og kjellerlukt. Nedløp fra takvann må føres vekk fra

grunnmur. Bygningen står fuktutsatt til

på skrånende tomt.

Innbo og løsøre

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

Eiendommen vil ikke bli ryddet og rengjort ytterligere før overtagelse.

Hvitevarer

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

Parkering

På egen eiendom.

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.

Diverse

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Basert på elektrisitet og vedfyring.

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.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 900 000

Kommunale avgifter

Kr 8 521

Formuesverdi primær

Kr 505 627

Formuesverdi primær år

2021

Andre utgifter

Strøm og forsikring.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 94, bruksnummer 35 i Hjartdal kommune. Gårdsnummer 94, bruksnummer 27 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:

4024/94/35:

05.12.1977 - Dokumentnr: 3611 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4024 Gnr:94 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 590402 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0827 Gnr:94 Bnr:35

01.01.2024 - Dokumentnr: 603875 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3819 Gnr:94 Bnr:35

12.11.1951 - Dokumentnr: 1470 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4024 Gnr:94 Bnr:4

05.12.1977 - Dokumentnr: 3612 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4024 Gnr:94 Bnr:36

01.01.2020 - Dokumentnr: 265526 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0827 Gnr:94 Bnr:27

01.01.2024 - Dokumentnr: 603070 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3819 Gnr:94 Bnr:27

4024/94/27:

05.12.1977 - Dokumentnr: 3611 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4024 Gnr:94 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 590402 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0827 Gnr:94 Bnr:35

01.01.2024 - Dokumentnr: 603875 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3819 Gnr:94 Bnr:35

12.11.1951 - Dokumentnr: 1470 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4024 Gnr:94 Bnr:4

05.12.1977 - Dokumentnr: 3612 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4024 Gnr:94 Bnr:36

01.01.2020 - Dokumentnr: 265526 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0827 Gnr:94 Bnr:27

01.01.2024 - Dokumentnr: 603070 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3819 Gnr:94 Bnr:27

Ferdigattest/brukstillatelse

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

I følge vedlagte tilstandsrapport av Olav Øyen er det er innsendt og arkivert tegninger og søknader pr brev for noen av bygningene som alle er gitt aksept for. Det er en bygning uten BID-nummer, altså 6 stk. registrerte bygninger av totalt 7 stk. Tiltak eldre enn 1998 trenger ikke søke om ferdigattest.

Det er ikke mottatt byggetegninger på flere av eiendommens bygg. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Privat vei, brønn og septikk.

Regulerings og arealplaner

Planid 2013001. LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gården.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at gjestehuset (nordvest) og stabbur (nordøst) er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar boplikt

Skulle utfallet av konsesjonssak være at boligen ikke kan benyttes til fritidsformål, vil det bli boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Hjartdal kommune har boplikt med nedsatt konsesjonsgrense med fritak for fritidsboliger. Kjøper er kjent med at dette må bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar fra kommunen ang. Hovdevegen 91:

"En nabo i Hovdegrenda kan fortelle at bygningen ble satt opp og brukt som bolig, men har vært brukt som fritidsbolig så lenge hun kan huske.

Da eiendommen tidligere har vært brukt som bolighus, vil det utløse en konsesjonssak etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense dersom den skal benyttes som fritidsbolig og utfallet av en slik sak kan vi ikke forutsi før saken er behandlet."

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppgdrag

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

38 490 (Omkostninger totalt)

53 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

56 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 528 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 543 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 546 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 490

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.

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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke 9 900,-, tilretteleggingsgebyr kr 4 900,-, oppgjørshonorar kr 3 000,- og visninger kr 3 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10 275,-. Utleggene dekker fotograf, Infoland og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg, samt vederlag for utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kristian Heia
Eiendomsmegler
kristian.heia@aktiv.no
Tlf: 934 56 323

Ansvarlig megler

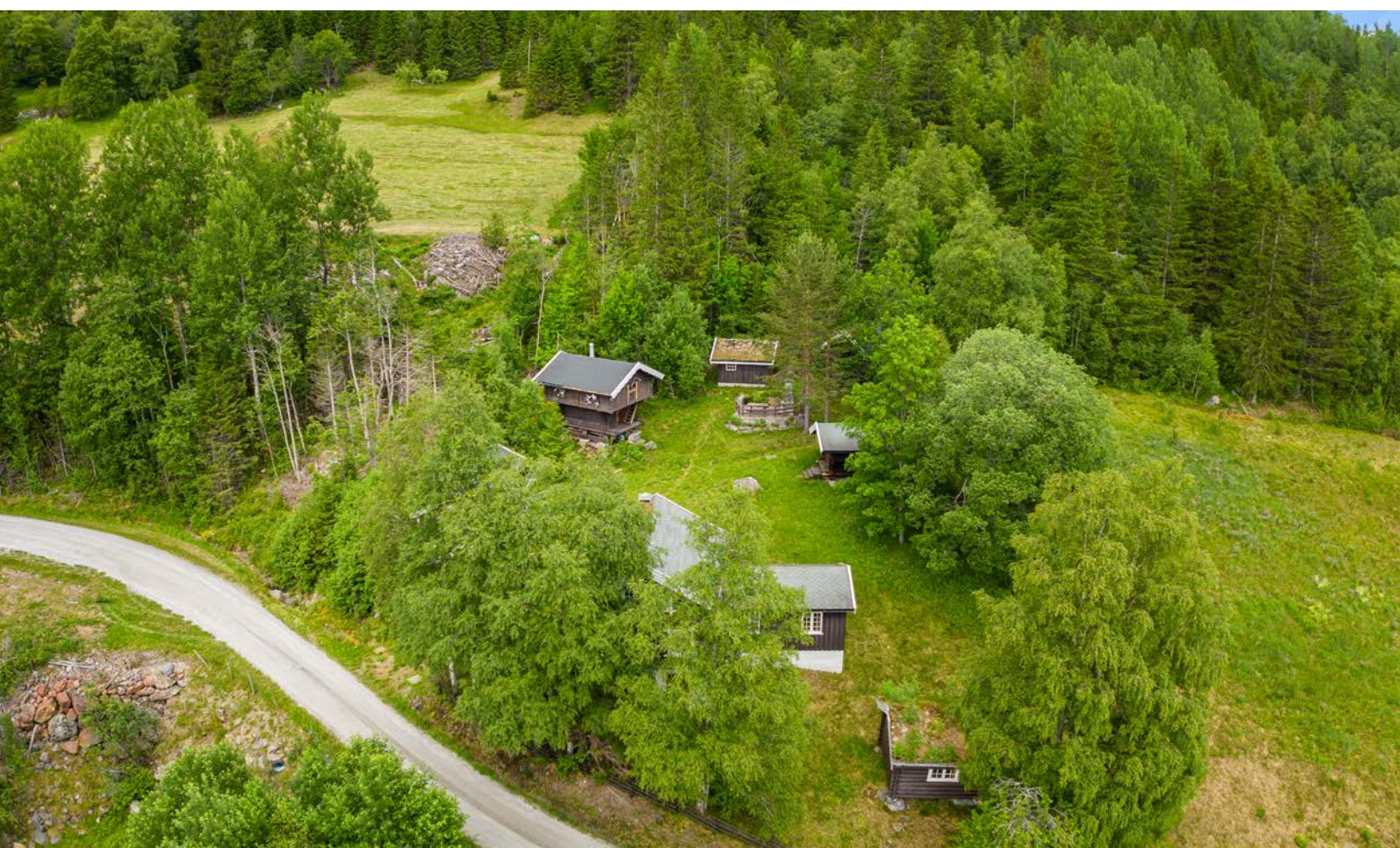
Kristian Heia
Eiendomsmegler
kristian.heia@aktiv.no
Tlf: 934 56 323

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Tinn, Sam Eydes gate 89
3660 Rjukan
Tlf: 476 52 500

Salgsoppgavedato

18.06.2024











































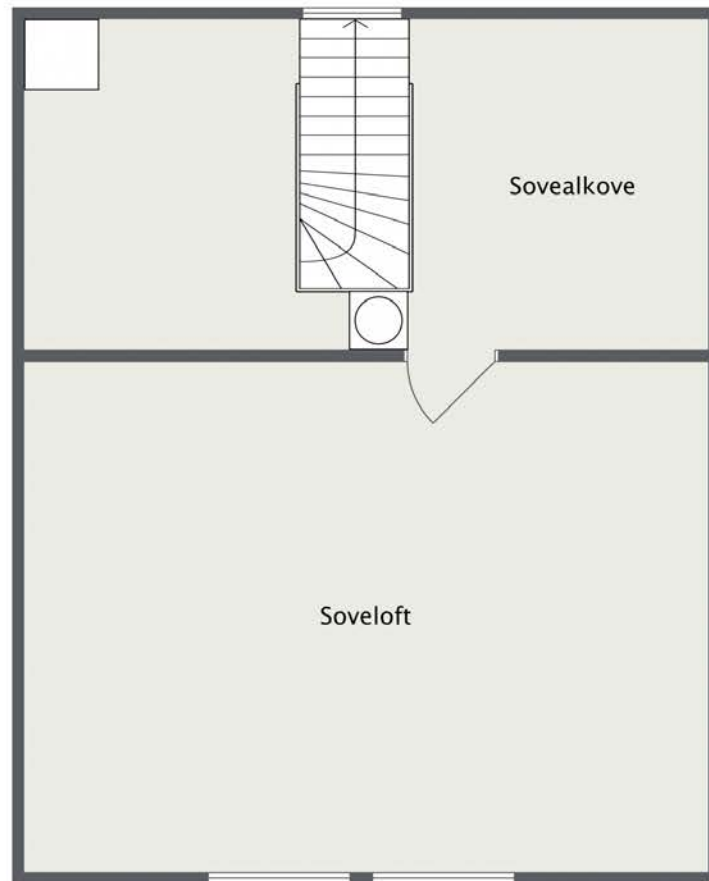
1. etasje



aktiv.

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

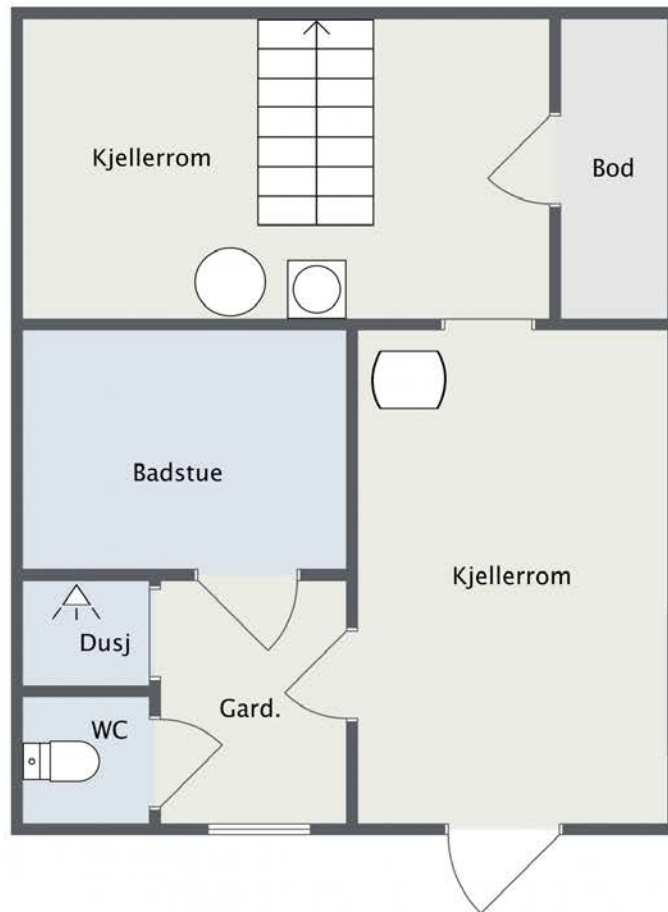
Loft



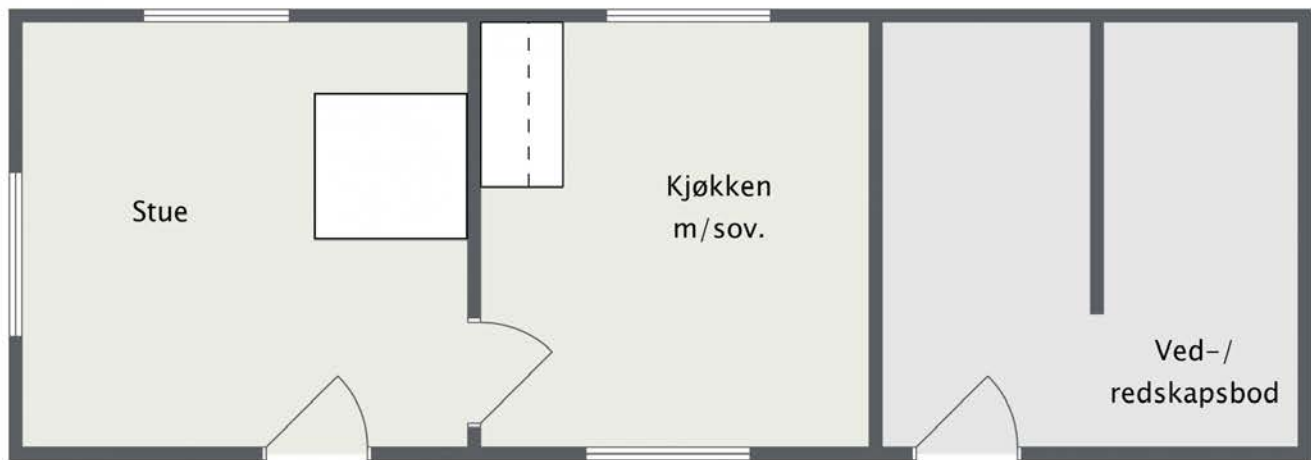
aktiv.

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

Kjeller



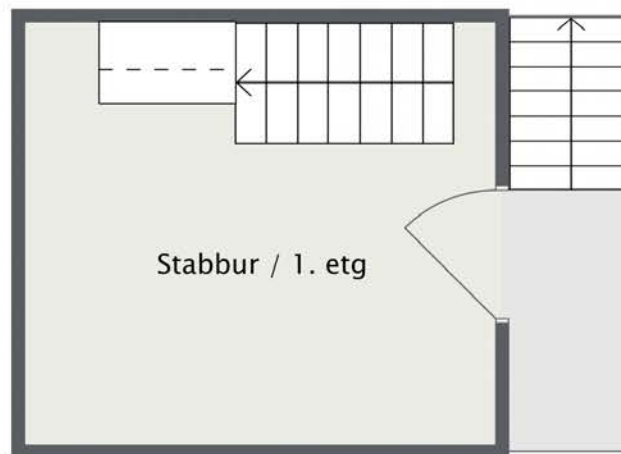
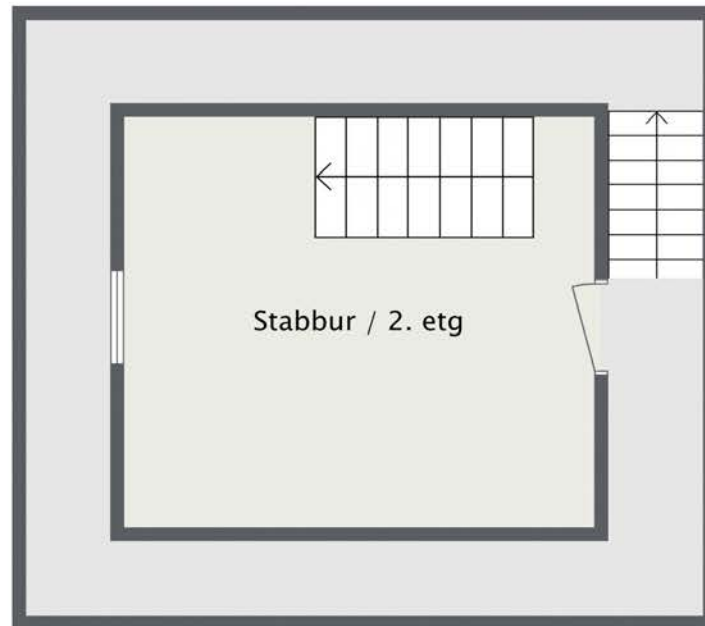
Anneks med ved-/redskapsbod



aktiv.

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

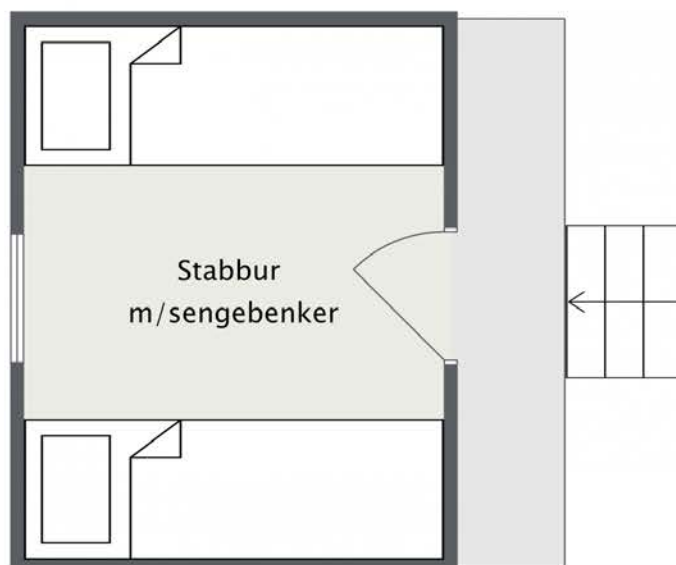
Stabbur



aktiv.

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

Stabbur #2



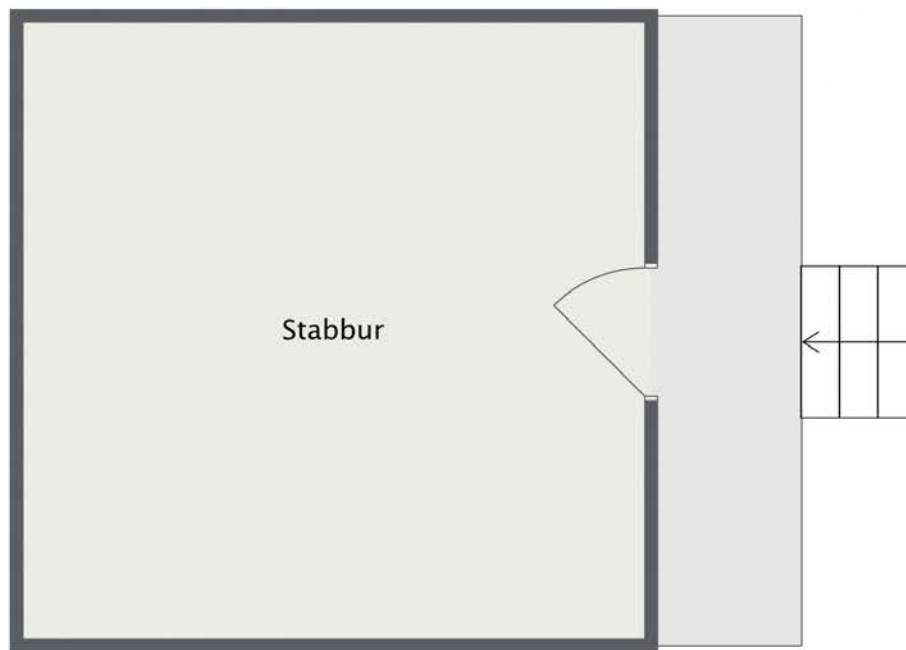
aktiv.

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

Redskapsbod



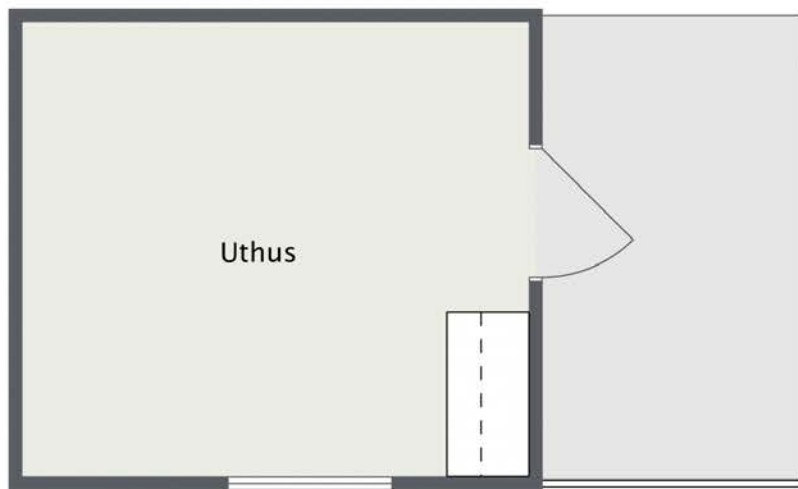
Stabbur #3



aktiv.

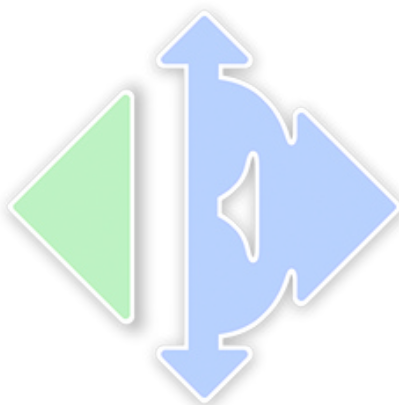
Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Uthus (Nedsiden av hovedhuset)



Vedlegg

Fritidsbolig 1 1/2 etg med kjeller. Hyttetun
Hovdevegen 91
3697 TUDDAL



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 12/06/2024

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:94, Bnr: 35 og 27
Hjemmelshaver:	Kjell Arnbjørn Mysen
Tomt:	109,9 + 99,9 = 209,8 m ²
Konsesjonsplikt:	Uavklart. Boplikt hvis boligformål
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Privat brønn
Avløp:	Privat septikk
Regulering:	Planid 2013001. LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gården
Offentl. avg. pr. år:	5 979,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	Ukjent 1900 +

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.06.2024 (enkel befaring, oppdatering nye areal)
Forutsetninger (hindringer):	Anneks med vedskjul hadde avlåst kryperom. Ingen av nøklene passet. Ingen luke for inspeksjon av kryperom under tilbygg til fritidsbolig. Bør undersøkes. Ingen loftsluke i 2 etg fritidsbolig for inspeksjon av yttertak innenifra.
Oppdragsgiver:	Advokat Bjørn Olav Nome
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende helt inntil Hovdevegen i Tuddal. Hovdevegen 91 Hjarthdal kommune. Der er oppstilling til en bil ved veien. Tomten er jevnt skrånende fra veien hele tomten til timtegrense. Alle bygninger ligger på forskjellige høyder oppover fra fritidsbolig. Tomten er å anse som naturtomt. Det er privat brønn og privat septikk på tomten.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig med opprinnelig byggeår ca 1900. Fritidsbolig med kjeller og 1 1/2 etg. Fundamentert på stedlig grunn. Skrånende tomt. Kjeller av plassenstøpt uisolert betong. Gulv mot grunn i kjeller av plassenstøpt betong uten isolasjon og fuktsperre. Etasjeskille mellom kjeller og 1 etg av trebjelkelag med stubbeloft. Usikker isolering. Konstruksjon av tømre i begge etg. Tømre er kledd innvendig. Tilbygg ca 1960 tall av plassenstøpt ringmur. Bjelkelag av tre med stubbeloft mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk er kledd med tømmermannspanel. Dato for oppføring usikker. Etasjeskille mellom 1 og 2 etg av trebjelkelag. Usikker isolering. Takkonstruksjon av plassbygget saltak, sperrekonstruksjon. usikker isolering. Yttertak er tekktet med takshingel på tretaktro.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Kort overordnet vurdering: Eiendom/tun med 7 stk bygninger av eldre dato. Alle bygninger er jevnlig vedlikeholdt, men det er videre påkrevet med, og må påberegnes mye vedlikehold for å ivareta bygningsmassen. Drenering på fritidsbolig med kjeller er fraværende. Takteking på fritidsbolig bør snarlig renoveres. Kjeller er ikke drenert med dreneringsrør og grunnmursplast. Det er fukt og kalkutslag på murvegger innvendig i kjeller/kjellerbod. Fukt i gulv mot grunn i bod. Kjeller har badestue og dusjsone, det er innlagt vann og avløp, men ingen våtrom i fritidsboligen. Det er generelt lave takhøyder i fritidsboligen. Kjeller er under 2 m. 1 etg og 2 etg er under 2,20 m. Krav til romhøyder er minimum 2 m ved bruksendring i kjeller og minimum 2,20 m til rom med varig opphold på fritidsbolig. Ved renovering på eldre boliger/fritidsboliger som ytterkledning, etterisolering og rom under terreng mm, må det alltid konfereres med en byggmester for å utføre lufting, isolering, rom under terreng og dampspærre riktig. Fritidsbolig er plassert i bunn av skrånende terreng og er fuktutsatt. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Eiendommen er dødsbo. Tunet har en murt utepeis med heller og naturskifer. Sitteplassen er ikke overbygget.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, dokumenter fra megler og kommunens Bra-arkiv, opplysninger fra selger/rekvirent.

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

Kjeller: Takhøyder 1,80 m til 1,93 m.

-Trapperom (ikke målbart areal) har panel i tak, panel på vegger, flis på gulv. Romhøyde 1,8 m. Enkel trapp opp til 1 etg.

-Bod (Ikke målbart areal) har panel i tak, panel på vegger, betonggulv. Romhøyde 1,8 m.

-Badstue har panel i tak, panel på vegger, betonggulv med trelemmer. Badstuebener. Vedfyrt.

-Stue har panel i tak, panel på vegger, flis på gulv. Vedovn og pipe. Utgang til det fri.

-wc har panel i tak, malt panel på vegger, flis på gulv.

-Gang/dusj har panel i tak, malt panel på vegger med Respatexplater hvor det er montert dusj, flis på gulv.

Listverk: Drammen taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister. Innerdører: Eldre malte dører med 3 og 4 speil. Kjeller har lave takhøyder. Romhøyder er mindre enn 2 m som er grensen for romhøyder ved bruksendring. Det er fuktig i bod ved gulv/vegg og lukt. Rom under terreng er utført og kledd. Det er plassert varmtvannsbereider, trykktank, utekran, hovedkran og feieluke i trapperom. Ved befaring noe varm innestengt luft og kjellerluke. Feieluke med sotrenner. I stue er det vedovn. Røykrør går ut i trapperom i vinkel noe nærme treverk. Pusset pipe med fuktmerker mot grunn. Generelt noe uferdig i kjeller, nivåforskjeller, skjevheter. Eldre overflater med bruksmerker. Lufteluke i yttervegg. Dusjsone i gang ved badstue og wc er ikke å anse som eget våtrom. Det er flis på gulv med lokalt fall.

1 etg: Takhøyder 2,09 m til 2,17 m.

-Kjøkken har malte plater i tak, malt panel på vegger, laminat på gulv.

-Stue har malt panel i tak med rosemalte dragere, panel på vegger, laminat på gulv. Teglpipen med vedovn og åpen peis.

-Alkove/soverom har malt panel i tak, panel på vegger, laminat på gulv. Dør med trapp til kjeller. Dør med trapp til 2 etg.

-Gang (i tillegg) har panel i tak, malt panel på vegger, laminat på gulv. Plassbygget skap.

-Soverom (i tillegg) har panel i tak, panel på vegger, lakkert furugulv. Plassbygget skap.

Listverk: Profilerte taklister, glatte og noe profilerte gerikter, glatte gulvlister. Innerdører: Eldre forskjellige dørblad. laminatgulv går mot dørterskler. Det er nivåforskjeller på gulv fra opprinnelig bygning til tillegg. Skjevheter, eldre overflater, bruksmerker i alle rom og overflater. Lave takhøyder i både tillegg og opprinnelig bygning. Tydelig riss i peis/teglpipe. Det er plassert ut musefeller i både kjeller, 1 etg og 2 etg. Mye døde fluer på gulvene og i vinduer. Brannvarsler piper. Stedvis knirk i gulv og trapper. Enkel "tuppetrapp ned til kjeller fra alkove/soverom.

2 etg: Rom med skrå himling.

-Gang har panel og malte plater i tak, panel på vegger, lakkert furugulv. Plass til seng på gang. Sikringsskap plassert i gang. Trapp ned til alkove/soverom 1 etg. Pipe. Pulver/brannslukkeapparat står på gang.

-Stue/soverom har panel og malte plater i tak, panel på vegger, lakkert furugulv. Plassbygget senger og skap.

Lave takhøyder med skrå himling. Eldre overflater med bruksmerker. Mye fluer på gulv og i vinduer. Skjevheter på gulv. Knirk. Ingen lufteluker i yttervegger. Ingen tilgang til inspisering av loft. Det er tydelige fuktmerker/renner på pipe i gang. Ok statikk på gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det beskrives ingen vesentlige endringer etter byggeår. Fritidsboligen beskrives slik den fremstår, da det ikke foreligger noen nøyaktige opplysninger om eksakt byggeår. Gulvene har laminat i 1 etg. Det er tillegg i 1 etg på opprinnelig bygning.

EIERSKIFTERAPPORT™

VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	2 920 000,-	
- Fradrag:	1 700 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 220 000,-	1 220 000,-
Andre bygninger som nye i dag:	2 429 000,-	
- Fradrag:	1 348 000,-	
= Teknisk verdi samlet pkt 14.1	1 081 000,-	1 081 000,-

Tomteverdi: **600 000,- samlet som selveier**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 1 950 000,- for hele tunet

Låneverdi: **1 560 000,-**

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand sammen med total bygningsmasse, beliggenhet og skjønn. Markedet har ikke mange tun med så mange bygninger som er reelt å sammenligne med.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller/U-etg	11	0	0	0	11	0
1.etg	67	0	0	0	67	0
2. etg	27	0	0	0	27	0
SUM BYGNING	105	0	0	0	105	0
SUM BRA	105					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	11	0	0	0	11
Bur 1	0	22	0	0	0	22
Bur 2	0	8	0	0	0	8
Laftet anneks 1	12	0	0	0	12	0
SUM BYGNING	12	41	0	0	12	41
SUM BRA	53					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Laftet anneks 2	18	0	0	3	18	0
Loft 1. etg anneks	10	0	0	0	10	0
Loft 2. etg anneks	10	0	0	0	10	0
SUM BYGNING	38	0	0	3	38	0
SUM BRA	38					

BRA-i:

Kjeller: Stue, gang/dusj, wc, badestue.

1 etg: Gang, alkove/soverom, stue, kjøkken, soverom.

2 etg: Gang, stue/soverom.

BRA-e:

Kjeller: Ingen.

1 etg: Ingen.

2 etg: Ingen.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det foreligger ingen tegninger som kan definere godkjent bruk av rommene. Det bør bruksendres etter dagens romløsninger.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt beskrivelse av innvendige overflater. Badstue har ikke dør som slår utover eller lufteluker. Badstue i kjeller på fritidsbolig. Kjeller har rom med lave takhøyder, det er bod, gang, trapperom, stue, wc/dusj og badstue.

ANDRE MERKNADER:

Det er selve fritidsboligen som er beskrevet i denne rapporten. De andre bygningene er enkelt beskrevet under pkt 14.1. Ingen av bygningene oppgitt som anneks er byggesøkt og eller godkjent til dette formålet.

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

Byggmester, takstmann og fagskoleingeniør med 41 års erfaring fra byggebransjen som tømrer, forskalingssnekker, betongarbeider, jernbinder, tømrerbas, formann, prosjektledelse og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

12/06/2024



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn. Plasstøpt grunnmur av uisolert betong. Grunnforhold NGU: Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Materiale plukket opp, transportert og avsatt av isbreer, vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk.

Merknader: Plasstøpt grunnmur fra byggeår. Usikkert årstall. Tømre kan være flyttet, da fundamenteringen/grunnmuren er nyere enn tømrekassen. Det er riss, avskallinger og små sprekker i grunnmur, synlige sparestein i støpen. Fuktutsatt.

TG iu 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Kryperom under tilbygg. Ringmur/grunnmur av plasstøpt betong. Trebjelkelag mot grunn med antatt stubbeloft. Usikker isolering.

Merknader: Tilstandsgrad TG IU settes fordi det ikke er luke tilgjengelig for inspeksjon av kryperom under tilbygg. Det er lufteluker i ringmur, men ingen mulighet for å kripe under. Fuktutsatt da den står i bunn av skrånende terreng.

TG 3 1.3 Drenering

Fritidsbolig med kjeller har ingen drenering i form av dreneringsrør og grunnmursplast. Kun drenering i stedlige masser.

Merknader: Ingen drenering i form av dreneringsrør og grunnmursplast på denne eldre bygningen. Det er rom under terreng. Fuktig i kjellerbod og kjellerlukt. Nedløp fra takvann må føres vekk fra grunnmur. Bygningen står fuktutsatt til på skrånende tomt.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Eiendommen har ingen støttemurer.

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

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av tømre på opprinnelig bygning. Konstruksjon av bindingsverk på tilbygg fra ca 1960 tall. Tilbygg har ytterkledning av tømmermannspanel.

Merknader: Tømre ligger ned på grunnmur av betong uten dryppnese og bunnstokken er fuktutsatt. Det er påbegynnende råte på bunnstokk og på lafteknuter. Konstruksjon på tilbygg har ingen luftet ytterkledning. Ytterkledning har sprekker og riss. Det anbefales snarlig vedlikehold av ytterkledning og tømre og det må brukes tjæreholdig beis på tømre eller annen overflatebehandling som er diffusjonsåpen, slik at fukt ikke blir stengt inne og danner råte. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er 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.

Hvite 2-rams sidehengslet smårutet vinduer. Ukjent årstall. Antatt 1950-60 tall. Hoveddør i tilbygg antatt 1960 tall. Kjellerdør antatt 1960 tall. Dører med fiskebeinsmønster.

Merknader: Det er en sprukket vindusrute i stue 1 etg. Vinduer er av eldre ukjent år. Slitte og værbitte. Vinduer i mur er utsatt for fukt ved drivregn. Bruksmerker og flassing. Det er ingen beslag eller tetting over vinduenes vannbord. Ytterdør og kjellerdør går noe trangt, de er værbitte og har ventelig bruksmerker. Noe utskifting/vedlikehold og påkostning av vinduer og dører må påberegnes.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak på både opprinnelig bygning og tilbygg. Taktro av tre, tekket med Shingel. Teglpape på møne.

Merknader: Det er fuktskjolder på pipe innvendig mot tak i 2 etg. Taktekking av shingel, fra antatt 1960 tall må skiftes ut. Den er sprø og har mye mose. Vedlikehold/bytting av vindskier/beslag/pipebeslag og israft som naturlig del ved omlegging av takteking. Dette pkt sees i sammenheng med pkt 4.2.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1950-60 tallet

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak av tretaktro, tekket med Shingel.

Merknader: Som bygget 1950-60 tall. Vedlikehold må utføres. Dette pkt sees i sammenheng med pkt 4.1. Ved renovering må det sørges for at overgangsbeslag på tømre/tak tilbygg er tett.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner med beslag og nedløp. Pipebeslag. Sort stål på takrenner og nedløp. Galvanisert pipebeslag.

Merknader: Nedløp/takvann må føres vekk fra grunnmur. Takrenner og beslag har sin funksjon, men er falmet. Naturlig del av utskifting/vedlikehold ref pkt 4.1 og 4.2. Pipebeslag på møne ditto, det er fuktskjolder på pipe innvendig i 2 etg. Ingen loft for inspeksjon under taktro/pipe.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Bygningen har ingen loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Ingen 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er ingen balkong, veranda eller lignende på boligen.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Bygningen har ingen terrasse og eller balkong. Ingen platting på grunn. Det er en uteplass på tunet med steinsatt platting og mur, med utepeis og pipe, men henger ikke sammen med fritidsboligen.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper. Pipe på møne. Vedovn i kjeller. Vedovn og åpen peis i 1 etg. Vedovn i badstue.

Merknader: Det foreligger ingen opplysninger om eventuelle merknader fra feievesen/tilsyn. Vedovn i kjeller av eldre dato. Røykrøret på denne går fra stue til trapperom i vinkel noe nærme treverk. Det er tydelig riss i pipe/peis i stue 1 etg. Det er merke på pipe etter fukt i 2 etg og fra kapilærropsug i grunn i kjeller.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg av trebjelkelag. Usikker isolering. Etasjeskiller mellom 1 og 2 etg av trebjelkelag. Usikker isolering.

Merknader: Etasjeskillere av trebjelkelag, som bygget med usikker isolering. Statikk som bygget. Ingen særlig merkbar nedbøy ved har gange. Stedvis knirk i gamle konstruksjoner kan komme og gå. Fritidsboligen har utsatt mye musefeller og musegift, mus inne i etasjeskiller er nærmest sikkert.

9. Rom under terreng

9.1 Trapperom, bod, gang/dusj, stue, wc

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Trapperom, bod, gang/dusj, stue, wc - Veggens og himlingens overflater som beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Innredet i rom under terreng. Ukjent når, men etter byggeår. Det er noe uferdig utførsel. Det er bruksmerker, slitte eldre overflater og skjevheter. Det bør etableres flere lufteluker og eller fuktstyrt avtrekksvifte. Det er fukt i gulv/vegg inne i bod. Kjellerlukt. Noe varmt og innestengt/fuktig luft. Tekniske installasjoner i trapperom krever varme.

TG 2

9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Trapperom, bod, gang/dusj, stue, wc - Gulvets overflate som beskrevet i pkt beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Rom under terreng. Betonggulv mot grunn av plasstøpt betong uten fuktsperre i grunn. Det er ingen råte på gulv, men det er fuktoppsug/kapilæroppsgug fra gulv mot grunn ved pipe. Det er fuktig og lukt i overgang gulv/vegg i bod. Nivåforskjeller på gulv. Bruksmerker og skjevheter på eldre overflater.

TG 2

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktsøk i rom under terreng. Luker i yttervegg.

Merknader: Det bør etableres flere luftluker og eller fuktstyrt avtrekksvifte. Det ansees ikke nødvendig å bore i vegg under terreng, da det er tilgjengelig for inspeksjon uten å bore. Det er registrert fukt og lukt i overgang gulv/vegg i bod. Konstruksjon av plassbygget betong tar ikke skade av fukt. Se forøvrig pkt 1.3.

10. Våtrom

10.1 INGEN VÅTROM

Ingen 10.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Det er en dusjsone med respatex på vegger og sluk på betonggulv i gang ved wc og badstue.

Ingen

10.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Det er en dusjsone med respatex på vegger og sluk på betonggulv med flis i gang ved wc og badstue.

Ingen

10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. Ikke

Bygningsdelen eksisterer ikke. Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen membraner.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen membraner.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1 etg

TG 2

11.1 Kjøkken 1 etg

Vanninstallasjonen er fra ca. UKJENT ÅRSTALL
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 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 av ukjent opprinnelse og alder. Hyttekjøkken med rødmalte over og underskap. Skapdører og skuffer med ett-speil. Laminat benkeplate med stålkum. Vanlige eldre hvitevarer. Vannrør og avløp synlige inne i kjøkkenbenk av nyere dato.

Merknader: Vann var påsatt ved befaring. Armatyr på stålkum er løs. Noe uferdig. Det er plassert ut musefeller på kjøkken. Bruksmerker. Lav takhøyde. H = 2.11 m.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Badstue i kjeller med benker. Vedfyr.

Merknader: Badstue har ikke dør som slår utover. Det er ingen lufteluker. Det antas at badstue ikke er bygget som rom i rommet.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. UKJENT ÅRSTALL

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Gulvmontert wc i eget rom i kjeller. Teknisk rom i trapperom i kjeller. Hovedkran, vannrør, varmtvannsbereder, trykktank står i trapperom/tekniskrom i kjeller. Åpne rørføringer.

Merknader: Wc og vannrør av både eldre og nyere dato. Dusjarmatur og sluk i gang er eldre. Noe nyere i kjøkken 1 etg. Ingen lukt ved befaring, men sluk tørker ut og kan forårsake lukt ved lite bruk. Det anbefales alltid at rørlegger inspiserer vannrør og sanitær ved kjøp av eldre og brukte boliger/fritidsboliger.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1981

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert i trapperom/teknisk rom i kjeller. 150 l fra 1981.

Merknader: Varmtvannsbereder fra 1981. Utskifting bør påberegnes grunnet alder på 41 år. Lekkasjesikret da det står i kjeller med betonggulv og vegger.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Bygningen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Ikke

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Bygningen har ingen nedgravd oljetank eller varmesentraler, varmepumpe eller lignende.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. Ikke
 Det var sist inspisert ca. Ikke
 Det var rengjort ca. Ikke
 Anlegget ble sist fornyet ca. Ikke
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon og lufteluker i yttervegg.

Merknader: Det kan med fordel monteres flere lufteluker i begge etasjer og kjeller for optimal luftsirkulasjon. Endret bruk etter salg kan gi endret fuktbelastning fra folk og dyr.

Wc i eget rom i kjeller. Gulvmontert wc.

Merknader: Eldre gulvmontert wc i kjeller. Generelle bruksmerker og skjevheter i eldre kjellerrom. Vedlikehold bør påberegnes. Lav takhøyde.

14. Garasje – uthus

Enkel beskrivelse av resterende 6 bygninger på hyttetunet som består av:

1. Laftet bur 1 etg, fundamentert på pilar/heller. Ukjent byggeår. BRA 22 m2. Teknisk verdi etter fratrekk kr 80 000,-
 2. Garasje 1 etg av bindingsverk kledd med villmarkspanel. Plassbygget konstruksjon, fundamentert med plate på mark og ringmur. Ukjent byggeår, antatt 1980. BRA 11 m2. Teknisk verdi etter fratrekk kr 62 000,-
 3. Laftet bur, fundamentert på pilar/heller. Ukjent byggeår antatt ca 1973. BRA 8 m2. Teknisk verdi etter fratrekk kr 49 000 ,-
 4. Loft 2 etg, fundamentert på pilarer. Laft med utvendig trapp og svaegang som typisk for loft. Byggeår 1980 innskåret i front. Loftet er innredet som anneks i begge etg med vedovn og stålppe. BRA 1 etg: 10 m2. BRA 2 etg: 10 m2. Teknisk verdi etter fratrekk kr 537 000,-
 5. Laftet anneks 1 etg med vedskjul av bindingsverk. Fundamentert med plasstøpt ringmur som har kryperom. Ukjent byggeår. BRA anneks 18 m2. BRA skjul 9 m2. Teknisk verdi etter fratrekk kr 73 000,-
 6. Laftet anneks 1 etg, fundamentert på pilarer/heller. Overbygget terrasse ved inngang. BRA 12 m2. Teknisk verdi etter fratrekk kr 280 000,-
- Alle bygninger unntatt nr 1 har innlagt strøm. Det er oppsatt musefeller i byggene. Bygningene er både plassbygget og tilflyttet eiendommen.

Merknader: Alle resterende bygninger er av eldre dato og krever jevnlig vedlikehold. Bygg 4. loft er fra 1980, bygning i god stand som er innredet for overnatting mm. Godt ivaretatt. Bygg 6. anneks nede ved veien har større skjevheter i fundamentering og bør rettes opp. Alle bygninger er ivaretatt, men krever videre vedlikehold. Skjevheter, påbegynnende råte på utsatte steder som kledning/konstruksjon mot bakkenivå må påberegnes. Bygningene danner tun i skrånende terreng. Teknisk verdi er oppført etter hver bygning, det er gjort teknisk beregning etter antatte byggeår

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. INGEN OPPLYSNINGER

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1950-60 tall

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2010

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg. Sikringsskap i gang ved trapp i 2 etg. Åpent anlegg fra 1950-60 tall. Med sikringsskap fra 2010.

Merknader: Eldre åpent el-anlegg stort antatt fra 1950-60 tall. Sikringsskap i 2 etg fra 2010. Grunnet dødsbo, finnes det ingen opplysninger om det elektriske anlegget fra selger. Det anbefales at godkjent installatør alltid ser over elektrisk anlegg ved kjøp av brukt bolig. Ingen antatte tilsyn siste fem år. Det er mulig det ligger samsvar på sikringsskap fra 2010 boligmappa.

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

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Eiendommen er dødsbo. Det er lite opplysninger å innhente. Det er oppgitt fiktive tomtegrenser, men også at det har vært skylddeling. To stk bruksnummer. Det foreligger ingen ferdigattester eller midlertidige brukstillatelser på eiendommens bygninger som til sammen har 7 stk bygninger. Det er innsendt og arkivert tegninger og søknader pr brev for noen av bygningene som alle er gitt aksept for. Det er en bygning uten BID-nummer, altså 6 stk registrerte bygninger av totalt 7 stk. Tiltak eldre enn 1998 trenger ikke søke om ferdigattest.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av bygningene.

Det bør undersøkes med Hjartdal kommune om de etter skylddeling vil anse eiendommen til boligformål. Hjartdal kommune har konsesjonsgrense 0. Dagens bygg er registrert som bygg på fritidseiendom. Det foreligger ingen tegninger på fritidsboligen eller godkjenning av rombruk. Fritidsbolig har rom under terreng som bør brukesendes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på bakgrunn av alder og merknader i pkt 1.1.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på bakgrunn av alder og merknader i pkt 2.1.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på bakgrunn av alder og merknader i pkt 3.1.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på bakgrunn av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på bakgrunn av alder og merknader i pkt 4.2.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på bakgrunn av alder og merknader i pkt 4.3.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på bakgrunn av alder og merknader i pkt 7.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på bakgrunn av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	Trapperom, bod, gang/dusj, stue, wc Veggenes og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på bakgrunn av alder og merknader i pkt 7.1.
9.1.2	Trapperom, bod, gang/dusj, stue, wc Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på bakgrunn av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Trapperom, bod, gang/dusj, stue, wc Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på bakgrunn av alder og merknader i pkt 9.1.3.
11.1	Kjøkken 1 etg Kjøkken 1 etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på bakgrunn av alder og merknader i pkt 11.1.
12.1	Andre rom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på bakgrunn av alder og merknader i pkt 12.1.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.2	Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på bakgrunn av alder og merknader i pkt 13.5.
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på bakgrunn av alder og merknader i pkt 13.6.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.
15.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 15.1.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på bakgrunn av alder og merknader i pkt 1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1307230011	
Selger 1 navn	
Bjørn Olav Nome	
Gateadresse	
Hovdevegen 91	
Poststed	Postnr
TUDDAL	3697
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Kjell Arnbjørn Mysen
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Kjell Arnbjørn Mysen
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1307230011

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Olav Nome	a293c75c1ebbe030d1acc1ba 327cf38c7f37ee35	13.06.2024 09:34:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1307230011

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 94, Bruksnr 35	Kommune:	3819 Hjørdal
Adresse:		Grunnkrets:	106 Hovde/Sønderland
Veiadresse:	Hovdevegen 91, gatenr 1084	Valgkrets:	3 Tuddal
	3697 Tuddal	Kirkesogn:	5140504 Hjørdal
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Solhaug	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	05.12.1977	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:	0,01		
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3819/94/35	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	05.12.1977	Avgiver	3819/94/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3819/94/35	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 6: Fritidsbygg(hytter-sommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hovdevegen 91	Fritidsbolig	109,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	109,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	109,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	165993500			Antall etasjer:		3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				31,0	31,0				
H01				63,0	63,0				
H02				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 6: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	165993519			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 6: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	165993527			Antall etasjer:		

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 6: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	165993535		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	827 5 53	Bur/Stabbur, Solhaug	1700-1799
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 5 av 6: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	165993543		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 6: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:

Vannforsyning:
Bygningsnr: 165993497

Antall boliger:
Antall etasjer:

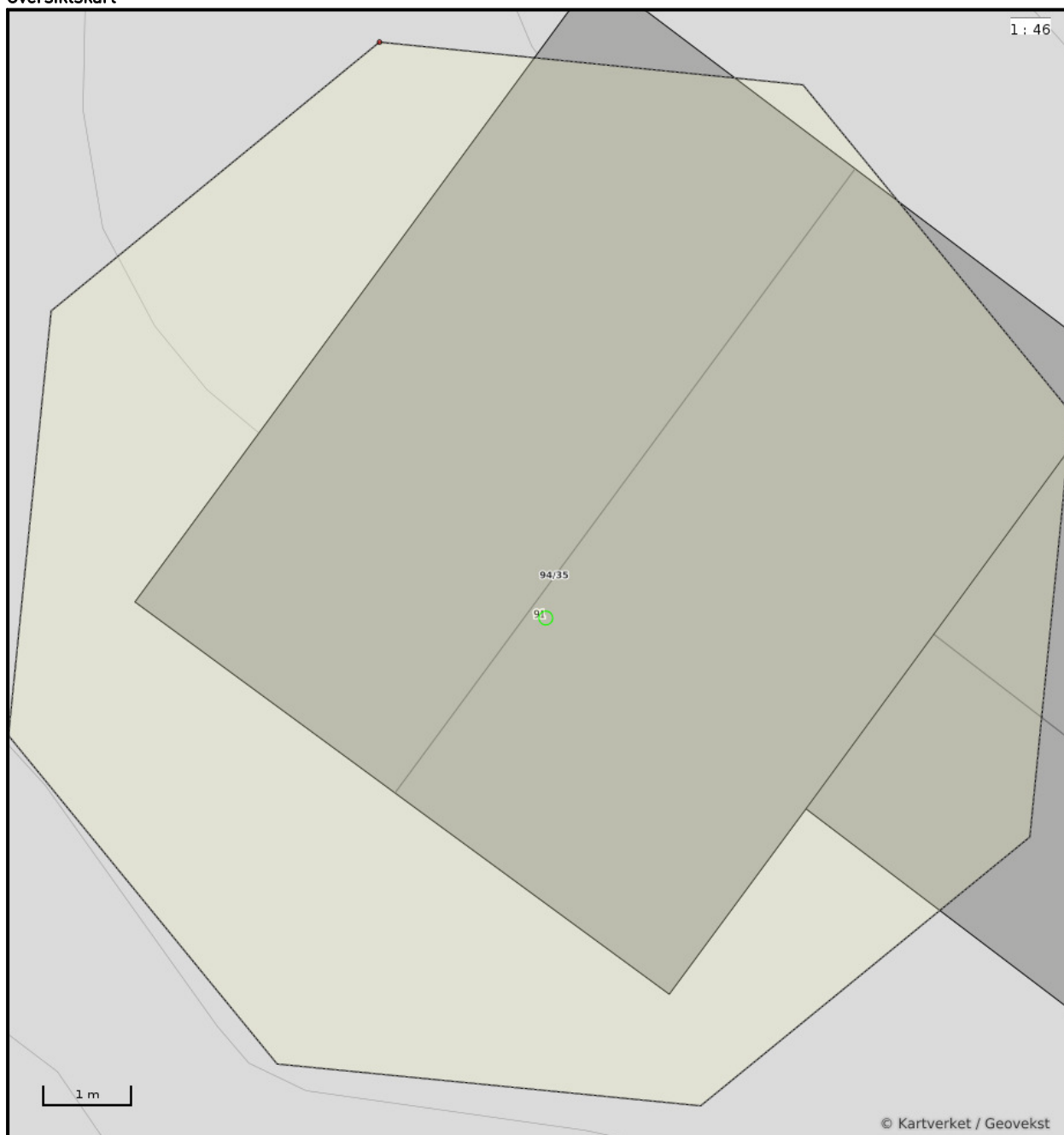
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	827 5 54	Fjøs/Gjestehus, Solhaug	
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Tilbygg	

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

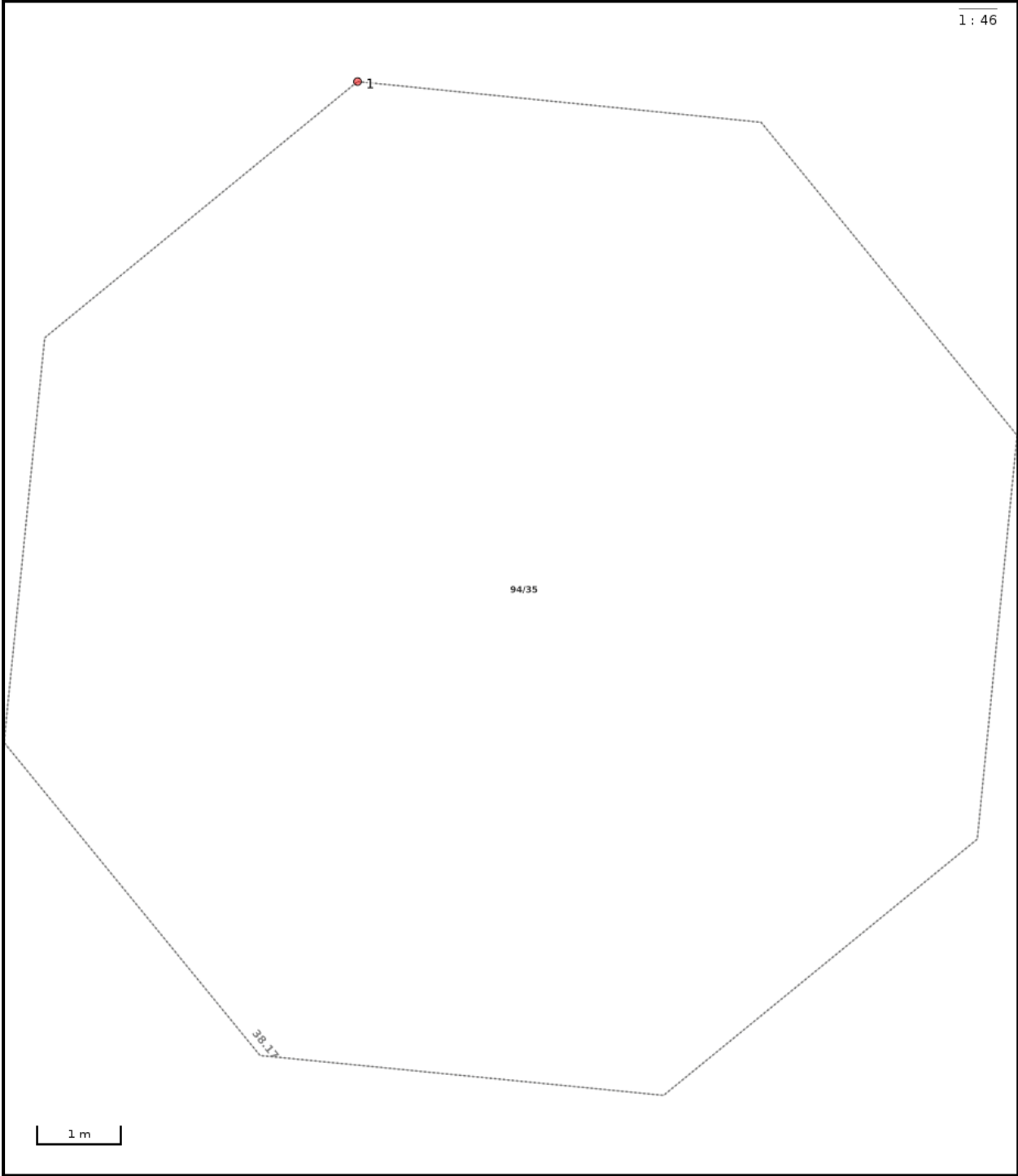
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — 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: 109,90m² Arealmerknad: Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 623 596,27	490 045,56	38,17m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

[¹] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Hjartdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 14.10.2022

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM 56-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Hjartdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 3819 **Gardsnr.:** 94 **Bruksnr.:** 35

Adresse: Hovdevegen 91, 3697 TUDDAL

Referanse: 194/3001807/3239100/Hovdevegen 91

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

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Renovasjon	Gebyr	2395,00
Brannsyn, feiing	Gebyr	653,00
Slamtømming	Gebyr	1414,00
Eigedomsskatt	Avgift	1517,00
Festeavgift, kommunal tomt		Ikkje aktuelt

Kommentar

Avgiftene er oppført med mva. Eigedomsskatten 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: 14.10.2022

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM 56-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup

Kjelde: Hjartdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 3819 Gardsnr.: 94 Bruksnr.: 35

Adresse: Hovdevegen 91, 3697 TUDDAL

Referanse: 194/3001807/3239100/Hovdevegen 91

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

ambita

Kommune: 3819 Hjørdal
Eiendom: 3819/94/35/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

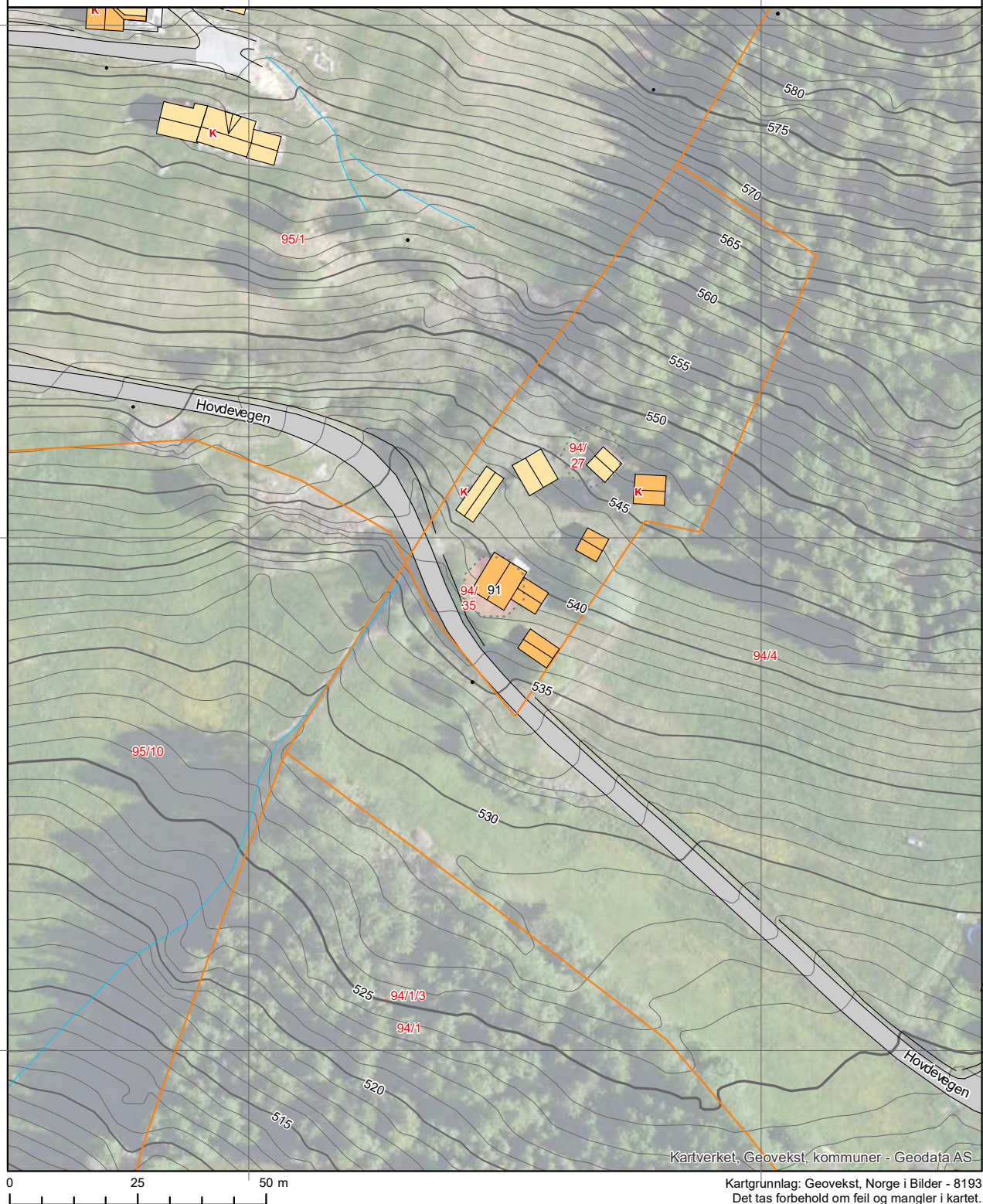
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 11.10.2022



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 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

	Bygningsflate
	Tiltaksflate
	Valgt eiendom
	Vannflate
	Gang- og sykkelveg
	Parkeringsområde
	Veg

Utdrag frå kommuneplanen over gnr/bnr 94/35

Arealet er avsett til LNF – noverande



AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN

Reivdert og vedtatt av Hjartdal kommunestyre 6.2.2019

KOMMUNEN SOM AREALFORVALTAR

Ambisjon

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

Slik kjem vi dit

Langsiktig tidsperspektiv skal ligge til grunn for all arealforvaltning

Fokus på heilskapsløysingar, miljøkrav og estetikk

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

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 utnytting"

T-3/00 "Forvaltning av kyrkje, kirkegård og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø"

T-4/92 "Kulturminnevern og planlegging etter plan- og bygningsloven"

Den europeiske landskapskonvensjonen

St.meld. nr. 29 (1996-1997): Om regional planlegging og arealpolitikk

St.meld. nr. 39 (2000-2001): Friluftsliv. En veg til høgare livskvalitet

St.meld. nr. 23 (2001-2002): Betre miljø i byer og tettsteder

St.meld. nr. 16 (2002-2003): Resept for et sunnere Norge

St.meld. nr. 16 (2004-2005): Leve med kulturminner

St.meld. nr. 20 (2006-2007): Nasjonal strategi for å 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 leggjast til grunn ved planlegging og sakshandsaming.

1. BUSETNAD OG ANLEGG

1.1. OMRÅDE AVSETT TIL UTBYGGINGSFØREMÅL – GENERELLE FØRESEGNER

A. PLANKRAV (pbl § 11-9 nr. 1)

I område avsett til eksisterande og framtidig utbyggingsføremål kan arbeid og tiltak som nemnd i pbl08 §§ 20-1 unntatt bokstav, b, c, d, e, f, g, h, i, j, og m avgrensa til bebygde tomter, kan ikkje finne stad før området inngår i reguleringsplan. Det er heller ikkje krav til plan for tilbygg, påbygg og underbyggingen på inntil 100 m² BYA jf. bokstav 20-1 a, og for frådeling av 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. SAMMFUNNSTRYGGLIK, 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. REKKEFØLGEKRAV (pbl § 11-9 nr 4)

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

G. UTBYGGINGSAVTALAR (pbl § 17-2)

Hjartdal kommune kan krevje at det vert inngått utbyggingsavtale med grunneigarar og/eller utbyggerar 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 bortsprenning 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 renovasjonsskinnerar 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. Gangvegar 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 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 reinsedistrikt skal legge til rette for høg sanitær standard.

Nr. (på kartet)	Stad	Retningslinjer
H1	Breivatn	felles V/A plan.
H2	Valoset/Fyrstul	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 offentlig 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 konflikthar 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 Hjørdal 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 Hjørdalsbygda er det laga detaljert skjøtselsplan. utfordringa er å fylgje opp denne og halde oppe aktiviteten i det tradisjonelle landbruket. Hjørdal kommune ynskjer å oppretthalde drift på alle bruk.

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

I byggjeforbodssonene kan arbeid og tiltak som nemnt i pbl §§ 20-1, 20-2, og 30-1 eller 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 drikkevatn

O SIKRINGSSONE DRIKKEVATN

I områda gjeld eigne klausuleringssoner med føresegner.

RETNINGSLINE SIKRINGSSONE DRIKKEVATN

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

Omsynssone skred og flaum

P OMSYNSSONE SKRED OG FLAUM

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

I omsynssone for flaumfare er det ikkje tillete å etablere ny busetnad langs vatn og vassdrag lågare enn nivået for ein 200 års flaum, med mindre det blir gjort tiltak som sikrar ny busetnad mot flaum. Særskilt sårbare samfunnsfunksjonar skal vere sikra mot flaum med 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 OMSYNSSONE – BANDLEGGING (*pbl §11 – 8 d*))

Omsynssone med krav om områdeplan, Nordbygda

U BANDLEGGING I PÅVENTE VEDTATT OMRÅDEPLAN

Heile området må vere omfatta av ein områdeplan før utbygging som ikkje går inn under LNF – føremålet kan tillatast. Plankravet er avgrensa til oppføring av nye bustadhus, fritidshus og næringsbygg som ikkje er knytt til landbruksdrift, og 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 Høg fjellshotell	97/9 og 103/3 -	03.07.1980	
9 2	Omr. Tuddal Høg fjellshotell	97/9 og 103/3 -	05.05.1986	
9 3	Tuddal Høg fjellshotell	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	Løkestul 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.

Går til _____ jordstyre.

Hjartdal
Jordstyrets uttalelse:

Jordstyret har ingen merknad til mækeskiftet. Sin vil nå til
godkjenning ut fra jordlova.

Sauland den 24. 1977

Kjetil Frøland
formann.

Stolte Veien
sekretær.

Går til Telemark landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Samtykke fra formannen i fylkeslandbruksstyret:

Parcellen fra bnr. 4 skal leggjast til gnr. 24, bnr. 27.

TELEMARK LANDBRUKSELSKAP

Etter fullmakt

Hallvard Eika

formann.

fylkeslandbruksstjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 94 b.nr. 38.

94/35

5. 12. 1977
Tilleggs til
Tilleggs til

Avskrift.
Godkjent til innføring i grunnboka.

Skylddelingsforretning

8. dag, den 27. aug. 1977, holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården Korte (nordre)
g.-nr. 94 br.-nr. 4 av skyld mark 182 i Hjartdal
kommune. Forretningen er forlangt av Olav J. Korte

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Jon Trulsen Olav Oya K. J. Solheim

Ved forretningen møtte:
Av partene³⁾ Olav J. Korte Håll A. Nysen

Av naboer⁴⁾
Mennene valte til formann Jon Trulsen

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:
1. Areal: Dyrtet jord dekar, natulig eng og kulturbeite dekar, pro-
duktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾
ca 15 m fra bygghus grunnmurs står
delmerke No 1 i østlig retning Derfra
i sydøstlig retning 9 m til delmerke
No 2 Derfra i nordøstlig retning 59,80 m

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rek-
virenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skyld-
delingslovens § 1).
²⁾ Hvis noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. 1917 § 20, skal vedk. forre-
tningen holdes, underkrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skyld-
delingsforretningen. «Jeg forutsetter at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighets-
fullt og etter beste overbevisning. den N. N.»
³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses
om det er godkjent at varet er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet uoppgitt å
være dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 4. Grensene mot naboene må ikke i beskrivelsen dersom disse eiene ikke
er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal noen eller partens forlangende utføre delingen i marken
i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tilkalle innholdet det nødvendige herom.
Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at hofteben skriftlig
er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som hofteben skal hvile på (lovens § 7).



Lil delmerke No 3. Går derfra i
nordvestlig retning 28,50 m til delmerke
No 4. Derfra i vestlig retning 28 m
til delmerke No 5. Derfra i østlig
retning 20 m til delmerke No 6.
Går derfra i nordlig retning tilbake
til delmerke No 1

Nå delmarken er utmarkert
blir skyld mark utforandret.

22/10

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾

2. Finner skylddelingsmennene det godt gjort at den parcell som fraskilles eiendommen, er be-
stemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utenlig.⁴⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til utforandret

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, annet areal

dekar. I alt dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾ Sol høg

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan pånes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til saksbehandler innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Jon Trille
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Jon Trille Ole Esp H. G. Solheim

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 53 (jordlova). Denes bestemmelse gjelder alle grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbruksendommen.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som eksenavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.





Nr. 859 a.
På kongens
BEM & STENEN 1/2 OSLO
12-46.

12/11
Avskrift av dagbok nr. 1470 1851
vedtatt til

Avskrift.
Godkjent til innhefting grunnboka.

Skylddelingsforretning

94/27
Mandag den 12/11 1951 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården *Flode m. 1*
g.-nr. *94* br.-nr. *4* av skyld mark *1,95* i *Flode*
herred. Forretningen er forlangt av *John O. Flode*.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har *Samvige* gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:³⁾

*T. G. Flode for eier av jor. G. 95 m. 1
og Th. Flode for eier av Flode m. 1 G. 95 m. 1
Eier av G. 95 m. 1 var varsel men møtte ikke.*

Mennene valgte til formann

Rolf Landsverk

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴⁾

*Grensningen for den fraskilte parsell
begynner i delm. n. 1 som er oppsatt
51 m. fr. den p. a. parsellen oppført vaaningens
Går d. a. langs ett oppsatt skengje
i lengde av 11 1/2 m. til delm. n. 2 rettning
nord-øst. Dette skengje er av
grensningen til jor. G. 95 m. 10 og Flode øre
G. 95 m. 1*

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 16. 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning» den 19 N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboer eiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Trinck. i sydøst i en længde af 70 m
til delmärke 3. Går videre i sydøst i
en længde af 122 m. til delmärke a. 4 som
er opsat i et stengrøde paa 2. grænselinien
mod Hvide søen ^{ca. 94} m. ~~nordøst~~ ^{Trinck} ~~Trinck~~ ^{Trinck} dette opsat
stengrøde i en længde af 45 m. i nordvest.
til udgangspunktet delmärke 1

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *Ja*
2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? *Nei*
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fiellvann, elver og bekker? *Ja*
4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? *Nei*
- Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:
5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? *Nei*
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? *Bygg Bonst*
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

Impr. fellesskap

kan benyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til *0.05 ore*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *1.90*

De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Solbråug*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Omkostningene erberedes av 1/2 part på 1/2 del.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Olagi Randsverk
Hjehit. Ølektta
12/11 19 57

Antatt til tinglysing

12/11

19 57.

Tinglyst ved

Den fraskilte del

har fått gr.nr.

94

br.nr.

27

Rett fotostat attesteres.

Johs. Randsverk



U T S K R I F T

av møteboka til Bygningsrådets møte den 7. september 1973.

Frammøtt var: Tomas Timland, H. Wessel Hansen, Gro Tråer,
Kjetil Flatland og Halvor Bøen. Som sekretær møtte
kommuneingeniøren.

Sak 103/73. Byggesøknad frå K.A. Mysen på bygging av eit lite
stabbur på tomte på Solhaug i Tuddal.

Vedtak: Byggetillatelse gis.

Rett avskrift.

G. Hovde.

U T S K R I F T

av møteboka til Bygningsskiftets møte den 7. september 1973.

~~Tranmøtt var: Tomas Tindland, H. Wassel Hansen, Gro Træger,~~
Kjetil Flisland og Halvor Boen. Som sekretær møtte
Kommuneingeniøren.

Sak 103/73. Byggesøknad frå K.A. Myren på bygging av eit lite
stadbur på tomta på Solhaug i Tvedal.

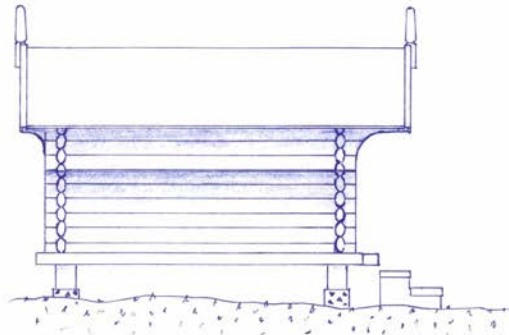
Vedtak: Byggetillatelse gis.

Reit avskrift.

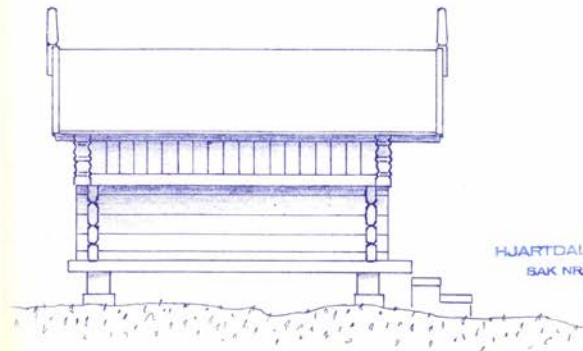
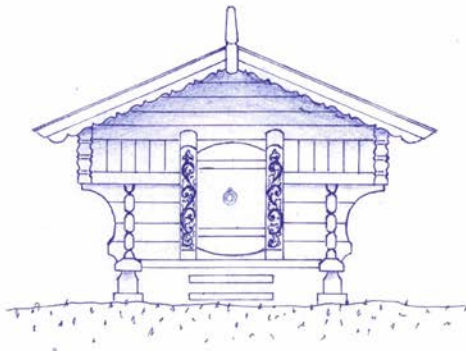
N. Østvik



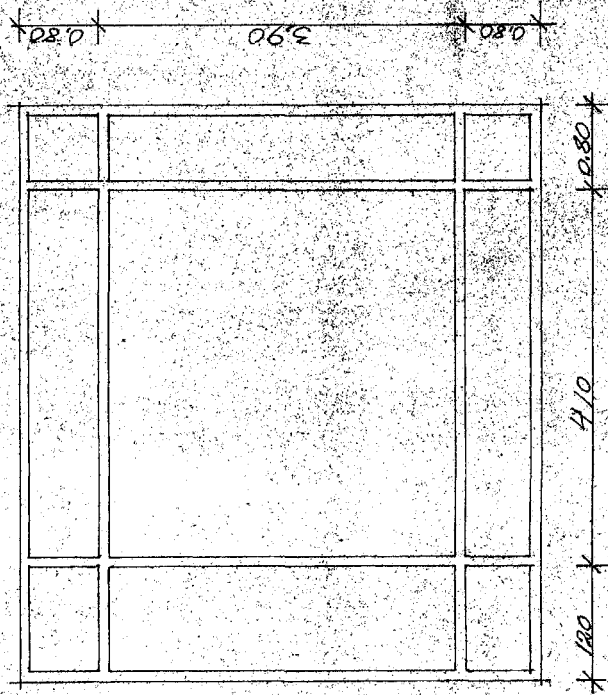
Mål 1:50



G. Horde

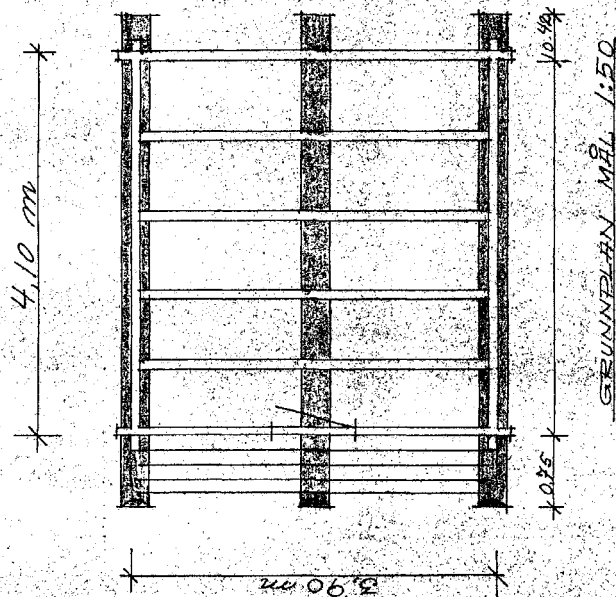


HJARTDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 103 10 73

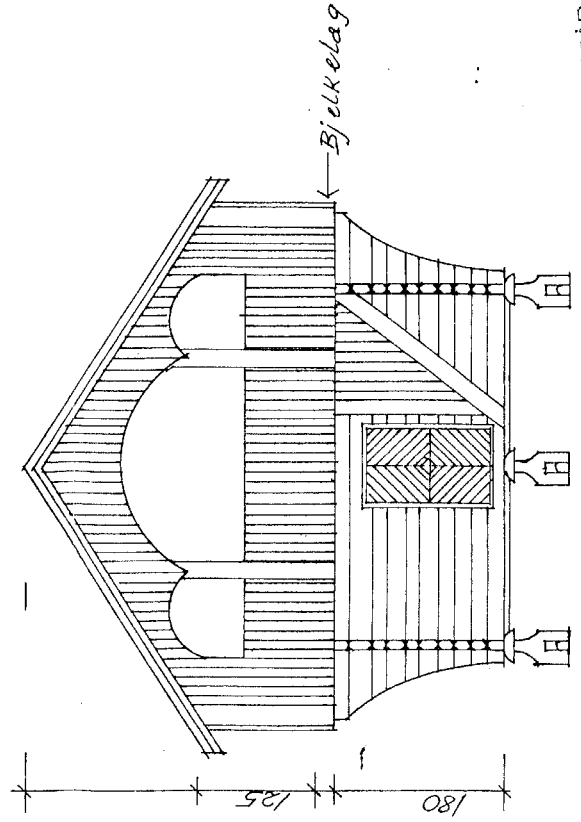
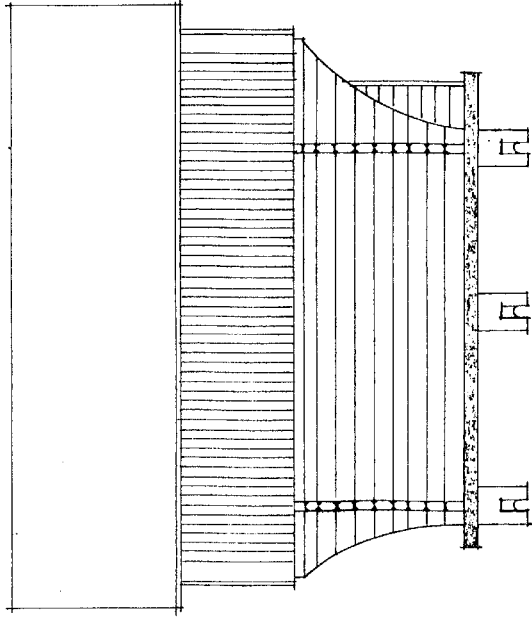


HJARTDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 20-1981

GRUNNPLAN
LOFT
MÅL 1:50



GRUNNPLAN MÅL 1:50



HJARTDAL BYGNINGSRÅD
SÄK. NR. 40-188

K.A. MYSEN

for store og små

Tlf. 89 18 16 - 89 20 50

AVDELING FOR:

Gutte- og Ungdomskonfeksjon

Herre-konfeksjon

Gutte- og Herresko

Teenage-konfeksjon

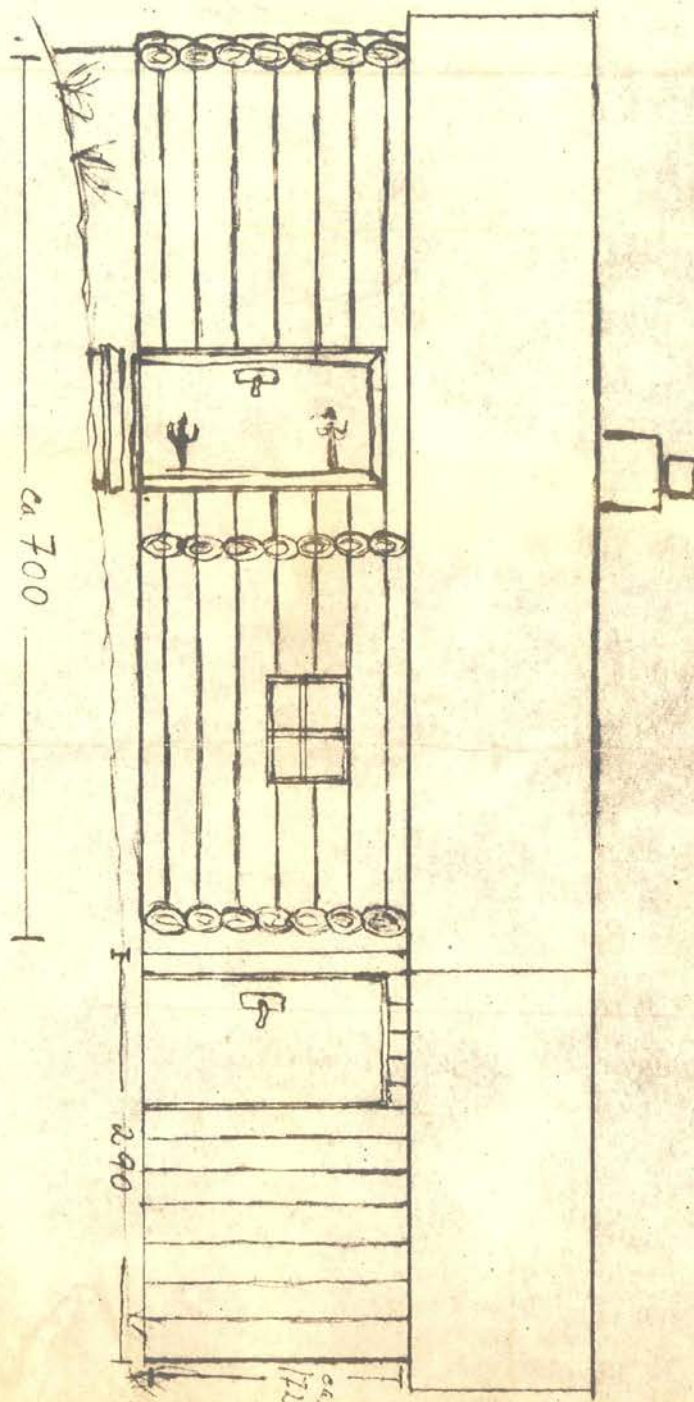
Dame-konfeksjon

1850 MYSEN,

BANKFORBINDELSE:

EIDSBERG SPAREBANK

BANKGIRO NR. 1820.05.01403





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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retten skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hovdevegen 91
3697 TUDDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristian Heia**Oppdragsnummer:** 1307230011**Telefon:** 934 56 323
E-post: kristian.heia@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 viderefremlet 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:

18.06.2024

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