

A photograph of a small, dark brown wooden cabin with a green roof and trim. The cabin has a wooden door and several windows with green frames. A pair of antlers is mounted on the wall above the door. The cabin is situated in a snowy landscape with evergreen trees and mountains in the background under a blue sky with light clouds. A wooden bench is visible outside the cabin.

aktiv.

Løngdalsvegen 11, 3697 TUDDAL

**Koselig hytte med fin beliggenhet i
rolige og naturskjønne omgivelser**



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 53 392,-
Total ink omk.: Kr 1 543 392,-
Selger: Rolf Thorbjørn Iversen

Boligtype: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA/P-rom: 60/59 m²
Tomtstr.: 1005.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. 84/82
Oppdragsnr.: 1307230016

Velkommen

Hytte fra 1966 med vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, bod og tre soverom. Den har blitt påbygd i to runder, første gang i 1974 og igjen i 2001. Bygget har ifølge takstmann gjennomgående lav standard, men hele og pene overflater med liten bruksslitasje.

Eiendommen har en idyllisk beliggenhet i rolige naturomgivelser ved Storekleiv Hyttegrend. Hytta ligger i lunt og fint område med gode turmuligheter sommer som vinter og utsikt til Gaustatoppen.

Fra eiendommen er det kun et knapt minutt 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. 5km til familievennlige Flugonfjell Skisenter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	13
Tilstandsrapport	28
Nabolagsprofil	92
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 59 m²

BRA: 60 m²

Arealbeskrivelse

Hytte

Bruksareal

1. etasje: 60 kvm

Primærrom

1. etasje: 59 kvm Vindfang, stue, kjøkken, gang, bad, toalettrom og tre soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1005.9 m²

Tomtebeskrivelse

Naturtomt i noe ulent terreng.

Beliggenhet

Eiendommen har en idyllisk beliggenhet i rolige naturomgivelser ved Storekleiv Hyttegrenn. Hytta ligger i lunt og fint område med gode turmuligheter sommer som vinter og utsikt til Gaustatoppen.

Fra eiendommen er det kun 10 min 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 700 m nedfart og egen varmestue 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. 11 km til du får en stor parkeringslomme på venstre side og et skilt inn til Storekleiv Hyttefelt. Følg veien innover mot hyttefeltet i ca. 150 m før du får hytta på høyre side på toppen av en bakketopp. Vei helt opp til hytta. Det vil bli hengt opp "Til-salgs"-plakat og satt opp visningskilt ved annonsert fellesvisning

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av spredt fritidsbebyggelse.

Byggemåte

Hytta er i følge vedlagte tilstandsrapport av Arnt Ivar Hvammen datert 13.03.2023 oppført i 1966 og har en grunnmur av lettklinkerblokker og murt stein. Yttervegger oppført i bindingsverk, utvendig pålagt papp som vindtetting og kledd med stående kledning. Tak oppført som sperrekonstruksjon, påbygd i 1974 og 2001. Tekket med stål/aluminiumsplater i 2001.

Innhold

Hytta inneholder vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, bod og tre soverom.

Det står også en enkel redskapsbod på eiendommen, samt et uthus som i dag inneholder utedo og verksted.

Standard

Hytte fra 1966. Den ble i 1974 påbygd med gang og to soverom, samt bad og toalettrom i 2001. Ett av soverommene ble også i 2006 oppgradert med nye overflater. Taktekking ble byttet i 2001 og hyttas vinduer har blitt gradevis byttet ut i perioden 2017 - 2020. Bygget har ifølge takstmann gjennomgående lav standard, men hele og pene overflater med liten bruskslitasje.

Kjøkkenet har eldre innredning med formpressede skrog og profilerte fronter. Benkeplate i laminat med oppvaskkum i stål. Hvitevarer er innplasserte med komfyr med platetopp og nytt kombiskap fra 2022. Det er påvist noe skader på overflater og rommet har dermed fått TG 2 merknad i tilstandsrapporten.

Badet var en del av tilbygget i 2001 og har heltre- og belegg på gulv, samt vegger og himling med trepanel. Innredningen består av servant på skap og dusjnisje. Rommet har fått TG 2 grunnet lavt fallforhold til sluk, fare for fukt og manglende tettesjikt utenfor dusjnisje, samt manglende styrt tilluftsventilering. TG 3 har også blitt gitt grunnet manglende våtromsstandard på dusjveggene. I tilknytning til badet er det også et toalettrom som er utstyrt med et forbrenningstoalett. TG 2 har blitt som følge av manglende tilluftsventilering.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport (vedlagt prospekt). Det er viktig å sette seg grundig inn i denne. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3 i tilstandsrapporten utover de som alt er nevnt ovenfor. Forhold som har fått TG 3 er badet grunnet store avvik i våtsonen. TG 2 gis på nedløp og beslag grunnet ikke-tilfredstillende adkomst til pipe og manglende snøfangere på deler/hele taket. Det er begrenset/dårlig ventilering i takkonstruksjonen. Påvist utettheter i mellom dørblad og karm på ytterdør. Utvendig rekkverk har for stor avstand mellom spiler og rekkverk mangler på en side. Innvendig er det mål høydeforskjell på over 15 mm. Dører inne i hytta tar i karm. Badet har for lavt fallforhold i henhold til forskrift, påvist fare for fukt i konstruksjoner, samt at rommet mangler styrt tilluftsventilering. På kjøkkenet er det påvist at noen overflater har skader. Toalettrom mangler tilluftsventilering i likhet med badet. Hyttas avløpsrør har fri avrenning ut til terreng og det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten til brønnvannet. Hytta er ikke drenert og vannet renner direkte ned på fjell tak og overflatevann renner fritt under hytta.

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.

Inventar og løsøre vil følge. Eiendommen vil ikke bli ryddet og rengjort noe ytterligere før overtagelse og overdras dermed i den stand det fremkommer på visning.

Hvitevarer

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

Parkering

Egen gårdsplass.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Basert på elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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

Kommunale avgifter

Kr 3 768 per 2022

Info kommunale avgifter

Se vedlagte info om kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 166 060 per 2020

Andre utgifter

Naboen brøyter innkjørselen mot et rimelig vederlag. Selger estimerer dette til omtrent kr 150,- pr. gang men dette er ikke fastsatt.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 84, bruksnummer 82 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:

3819/84/82:

19.12.2005 - Dokumentnr: 4787 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3819 Gnr:84 Bnr:2

19.12.2005 - Dokumentnr: 4787 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0827 Gnr:84 Bnr:2 Fnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 785095 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0827 Gnr:84 Bnr:82

08.05.2006 - Dokumentnr: 1601 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3819 Gnr:84 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:3819 Gnr:84 Bnr:145

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vannrett

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Privat vei helt frem til hytta fra fylkesvei. Se vedlagte avtaler.

Det er lagt inn vann fra egen borebrønn, samt etablert utslipp. Det foreligger ikke dokumentasjon på at dette er registrert eller godkjent av kommunen, kjøper må derfor anses dette som ikke godkjent.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger ifølge Kommunedelplan Hjørtedal i et LNF-område. Planen er tilgjengelig hos megler og Hjørtedal Kommune.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar konsesjon

Hjørtedal 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.

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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 000 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585 (Tingl.gebyr pantedokument)

585 (Tingl.gebyr skjøte)

37 250 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 490 000))

53 392 (Omkostninger totalt)

1 543 392 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 53 392

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.

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

11.08.2023











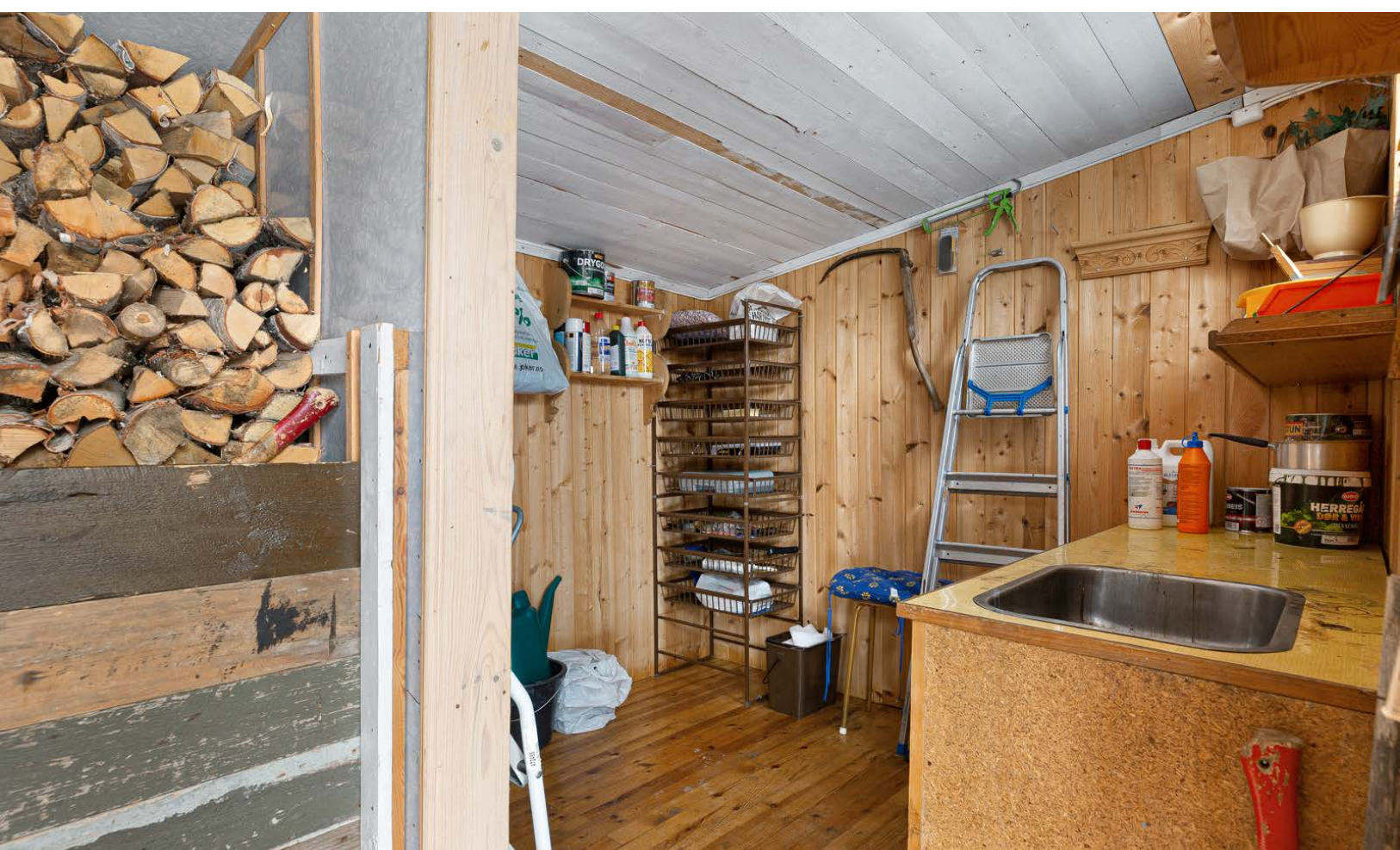




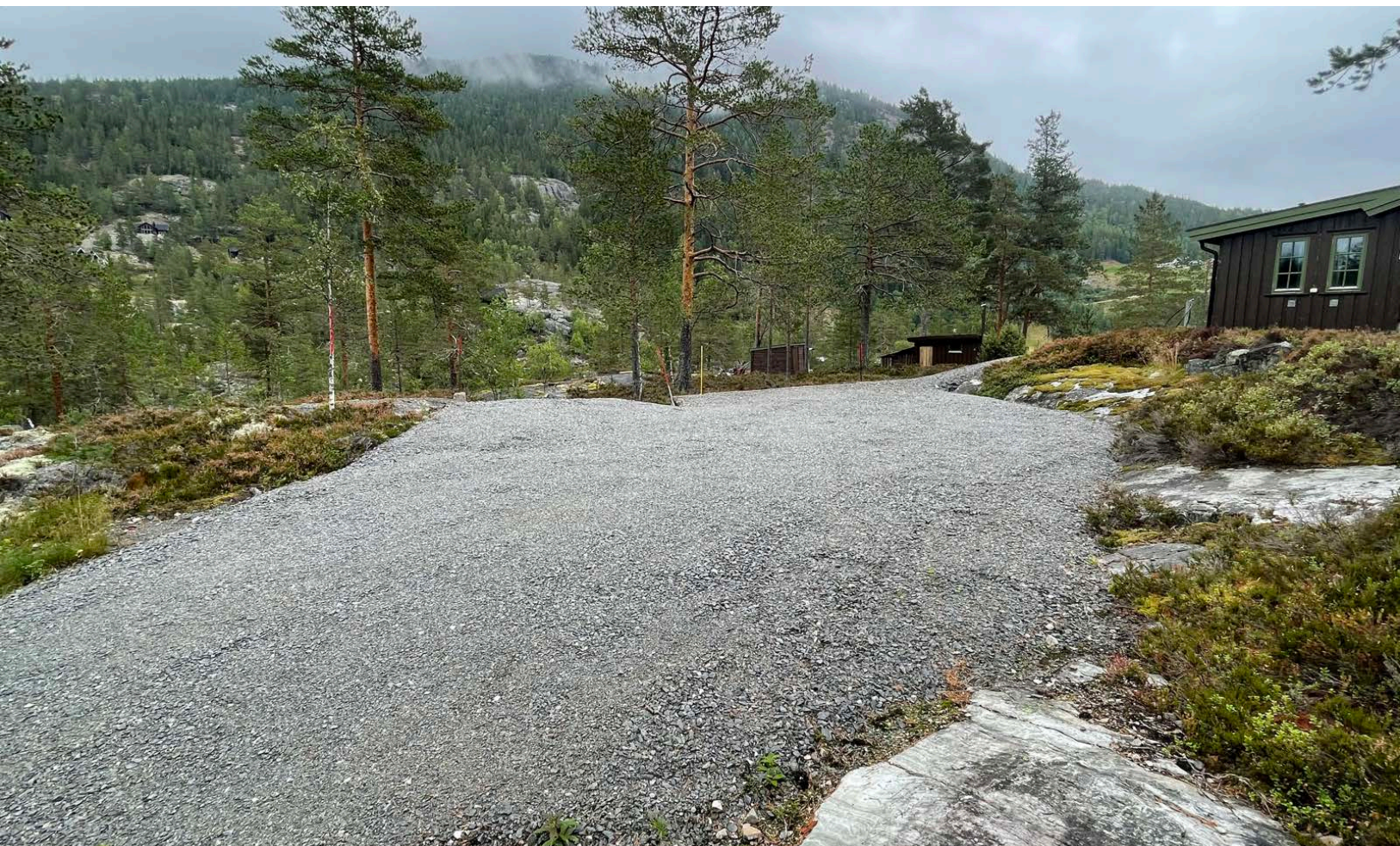












Løngdalsvegen 11



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.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Løngdalsvegen 11, 3697 TUDDAL

📖 HJARTDAL kommune

gnr. 84, bnr. 82

Areal (BRA): Fritidsbolig 60 m², Bod 8 m²



Befaringsdato: 13.03.2023

Rapportdato: 27.03.2023

Oppdragsnr.: 20330-1027

Referansenummer: NW1074

Autorisert foretak: Prosjektform AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen



prosjektform

Gyldig rapport
27.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Prosjektform as

Selskapets hovedfokus er å tilby profesjonelle tjenester innen taksering, rådgivning og prosjekt-administrasjon for bygg og anleggssektoren. Prosjektform tilbyr takserings tjenester:.

- Skade / skjønnstakster.
- Bolig takst.
- Næringstakster.
- Boligsalgsrapporter.
- Tilstandsrapporter.
- Radon målinger og tiltaksplan.
- Miljøsaneringsrapporter.
- Våtroms kontroll/ rapport.
- Uavhengig kontroll

SE OSS PÅ: www.prosjektform.no



Rapportansvarlig

Arnt Ivar Hvammen

Arnt Ivar Hvammen
Uavhengig Takstingeniør
post@prosjektform.no
971 10 535

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med bod beliggende i Løngdalsvegen i Tuddal.
Hjartdal kommune.

Fritidsboligen er oppført i 1966 med gjennomførte påbygg i
1974, med 2 stk soverom og gang og wc og bad i år 2001.
1 stk soverom fra 1966, er renoverert i år 2006. Nytt tak i år
2001

Hele og pene overflater med liten bruskklitasje.

Rapporten bør leses der påpekte avvik er drøftet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med stål/aluminiumsplater.

Besiktiget fra bakkenivå.

Renner og nedløp av lakkert stål.

Hovedkonstruksjonene er oppført i bindingsverk,
utvendig pålagt papp som vindtetting og kledd
med stående kledning.

Antatt isolert etter datidens krav.

Takkonstruksjonen som sperrekonstruksjon.

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Heltre hovedytterdør med pålagt kledning,
lakkert.

Betongstøpt trapp til hovedinngangsdør. Antatt
fra byggeår

Terrengmonterte trapp til bod. Byggeår er ukjent.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Hovedplan: Gang, stue, 3 stk soverom og
innvendig bod.

Himling: Trepanel.

Vegger: Trepanel.

Gulv: Heltregulv og gulvbelegg.

Overflatene er fra år 1966, 1974, 2001 og 2006.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er
heller ikke utført med radonsperre.

Pipe oppført i betong/stein. Pipe over tak er
tekket med beslag i lakkert stål.

Peisovn i stue er tilknyttet pipeløp. Brannmurer
er teglmurt.

Peisovn er montert i senere tid.

Boligen har spon og heltre fyllingsdører som
innvendige dører. Her fra 1966, 1974 og 2001.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, ingen
dokumentasjon

Oppvarming: Panelovn på vegg.

Ventilasjon: El styrt vifte i vegg.

Himling: Trepanel

Vegger: Trepanel

Gulv: Heltre furugulv og gulvbelegg.

Badet har plasts luk.

Badet har synlig vinylbelegg som tettesjikt i
dusjnische .

Baderomsinnredning med servant på skap, ett
greps blandebatteri.

Dusjnische med vegghengt dusj.

Badet har elektrisk styrt vifte i vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er
påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med formpressede skrog
og profilerte fronter, lakkert. Benkeplate i
laminat.

Oppvaskum i stål. Ett greps blandebatteri.

Hvitevarer er innplassert i innredningen med
komfyr med platetopp og kjøleskap.

Himling: Trepanel.

Vegger: Trepanel.

Gulv: Gulvbelegg.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

WC.

Det er etablert eget toalettrom med biotoalett og
kammerløsning.

Himling: Trepanel.

Vegger: Trepanel.

Gulv: Trepanel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er opplyst lagt "Elvestad" vannledning fra
borebrønn og inn til fritidsboligen.

Avløpsrør i plast med varmekabel for gråvann.

Avløpsledning ligger fritt på bakken med
avrenning bak utebod. Naturlig infiltrering til
terreng.

Dette er å anse som ikke tilfredsstillende løsning.
Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert trykktank på badets dusjnische.

Trykktanken er tilkoblet vannledning fra borhull.

Fritidsboligen har røykvarsler etter forskrift og
brannslukke utstyr.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av fjell.

Tomten er fjelltomt som ikke er sprengt ut.

Det er etablert naturlig avrenning for tak-
overflatevann.

Grunnmur i lettklinkerblokker og murt stein som
forblending.

Avløpsrør av plast

Vannledning av plast (PEL)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etg	60	59	1
hovedplan			
Sum	60	59	1
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	8	0	8
Sum	8	0	8

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

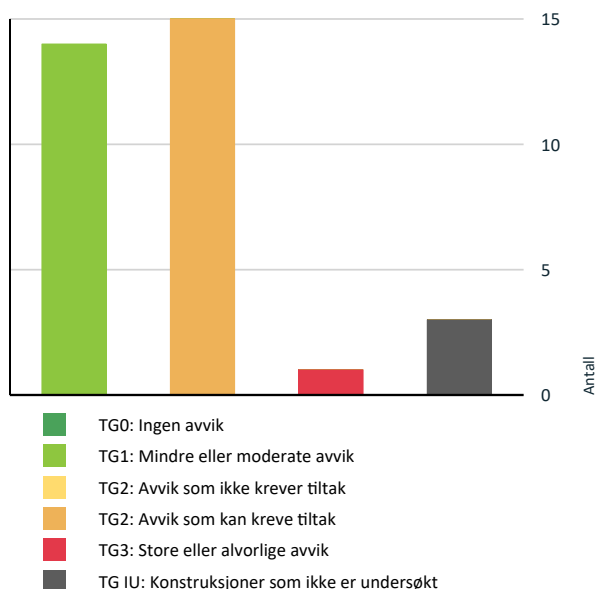
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

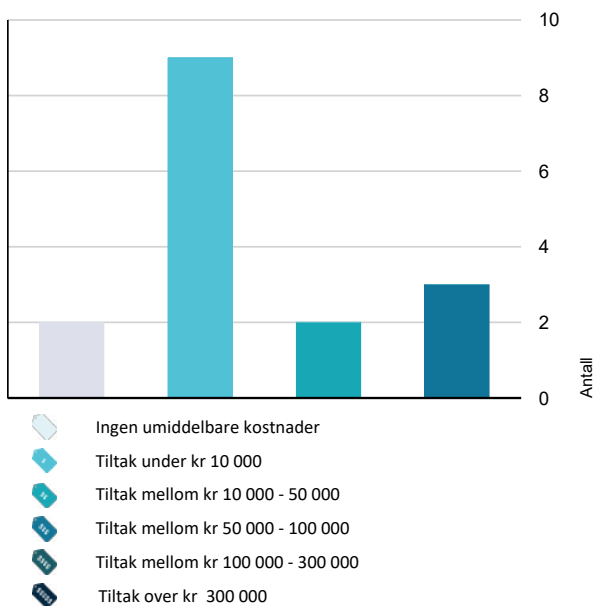
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader



TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen adkomst til loftskonstruksjonen



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Det mangler rekkverk på en side av terrengtrapp.
Montert rekkverk har for store åpning.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bunnlist/oppkant ved sluk er høyere enn topp membran ved dør.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist fare for fukt inn i konstruksjoner.
Det er avvik:

Det er ikke tettesjikt i baderomsgulvet, kun dusjnische.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist at overflater har noe skader.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

[Gå til side](#)

Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Avløpsledning ender ut i fri avrenning til terreng



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er avrenning av tak og overflatevann direkte ned på fjell. Overflatevann renner under hytta fritt og kan forårsake skade på fundamentene.

Siden det er fjelltomt bør en ta kontroll på avrenning av takvann



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Påbygd i 1974 og 2001

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygg	2 stk soverom og gang
2001	Tilbygg	Wc og bad

UTVENDIG

Taktekking

! TG IU

Taktekking med stål/aluminiumsplater
Besiktiget fra bakkenivå.



Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

! TG 2

Renner og nedløp av lakkert stål.



Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

! TG 1

Hovedkonstruksjonene er oppført i bindingsverk, utvendig pålagt papp som vindtetting og kledd med stående kledning. Antatt isolert etter datidens krav. Påbygg fra 1974 og 2001.



Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Takkonstruksjonen som sperrekonstruksjon. Påbygd i år 1974 og 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen adkomst til loftskonstruksjonen

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør åpnes opp i gavl ved kjøkken/sov, for inspeksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

! TG 1

Malte trevinduer med 3-lags glass. Opplyst skiftet i årene 2017 - 2020.



Årstall: 2017

Kilde: Eier

Dører

! TG 2

Heltre hovedytterdør med pålagt kledning, lakkert.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Betongstøpt trapp til hovedinngangsdør. Antatt fra byggeår
Terrengmonterte trapp til bod. Byggeår er ukjent.



Vurdering av avvik:

- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Det mangler rekkverk på en side av terrengtrapp. Montert rekkverk har for store åpning.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Hovedplan: Gang, stue, 3 stk soverom og innvendig bod.

Himling: Trepanel.

Vegger: Trepanel.

Gulv: Heltregulv og gulvbelegg.

Overflatene er fra år 1966, 1974, 2001 og 2006.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille av trebjelkelag, isolert.

Stubbloftsløsningen med lekter, stubbloftbord av tre og isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 1

Pipe oppført med betong/stein. Pipe over tak er tekket med beslag i lakkert stål.

Peisovn i stue er tilknyttet pipeløp. Brannmurer er teglmurt.

Peisovn er montert i senere tid.



Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Boligen har spon og heltre fyllingsdører som innvendige dører. Her fra 1966, 1974 og 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1.ETG HOVEDPLAN > BAD

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, ingen dokumentasjon

Oppvarming: Panelovn på vegg.

Ventilasjon: El styrt vifte i vegg.

Himling: Trepanel

Vegger: Trepanel

Gulv: Heltre furugulv og gulvbelegg.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Trepanel på vegg og trepanel på innvendig tak.
Påbygg i år 1974 og 2001

Overflater Gulv

TG 2

Heltre- og vinylbelegg på gulv.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Bunnlist/oppkant ved sluk er høyere enn topp membran ved dør.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett vil og lukke avviket, og anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk.

Badet har synlig vinylbelegg som tettesjikt i dusjnise .

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det er avvik:

Det er ikke tettesjikt i baderomsgulvet, kun dusjnise.

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.
- Tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Baderomsinnredning med servant på skap, ett greps blandebatteri.
Dusjnise med vegghengt dusj.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

TG 2

Badet har elektrisk styrt vifte i vegg.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 3

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen..

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dusjvegger må ha våtroms-standard.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETG HOVEDPLAN > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Eldre kjøkkeninnredning med formpressede skrog og profilerte fronter, lakkert. Benkeplate i laminat.
Oppvaskum i stål. Ett greps blandebatteri.
Hvitevarer er innplassert i innredningen med komfyr med platetopp og kjøleskap.
Himling: Trepanel.
Vegger: Trepanel.
Gulv: Gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i vegg.

SPESIALROM

1. ETG HOVEDPLAN > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Det er etablert eget toalettrom med biotoalett og kammerløsning.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Teknisk anlegg

TG 1

El.styrt vifte i vegg

Årstall: 2001 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Det er opplyst lagt "Elvestad" vannledning fra borebrønn og inn til fritidsboligen.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør i plast med varmekabel for gråvann.
Avløpsledning ligger fritt på bakken med avrenning bak utebod.
Naturlig infiltrering til terreng.
Dette er å anse som ikke tilfredsstillende løsning.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avløpsledning ender ut i fri avrenning til terreng

Tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres fordrøyningsanlegg, slik at gråvann blir drenert kontrollert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Ventilasjon

TG 1

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Det er installert trykktank på badets dusjnise.
Trykktanken er tilkoblet vannledning fra borhull.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

! TG IU

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.



Branntekniske forhold

! TG 1

Fritidsboligen har røykvarsler etter forskrift og brannslukke utstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Byggegrunn av fjell.

Drenering

! TG 2

Tomten er en fjelltomt som ikke er sprengt ut.
Det er etablert naturlig avrenning fra tak- overflatevann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avrenning av tak og overflatevann direkte ned på fjell.
Overflatevann renner under hytta fritt og kan forårsake skade på fundamentene.
Siden det er fjelltomt bør en ta kontroll på avrenning av takvann

Tiltak

- Tiltak:

Det etableres ledesystem for takvann slik at dette ikke blir ledet under hytta

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmur i lettklinkerblokker og murt stein som forblending.

Terrengforhold

! TG IU

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Avløpsrør av plast
Vannledning av plast (PEL)

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

1966

Kommentar**Standard**

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende bod med lettvegger og inndeling som bod og utedo.

Bygd på stedlig grunn på pilarer

Vegger i bindingsverkkonstruksjon med påsatt stående trekledning.

Takkonstruksjonen av plassbygde takstoler med undertak tre og tekken med stålplater.

Etasjeskille av trebjelkelag, tildekket med tregulv.

Bygningen er antatt uisolert.

Himling: Trepanel

Vegger: Trepanel.

Gulv. Tregulv.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etg hovedplan	60	59	1	Vindfang , Stue , Kjøkken , 3 stk soverom , Gang , Bad , Wc	Bod
Sum	60	59	1		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	8	0	8		Bod , Wc
Sum	8	0	8		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2023	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør
	Rolf Thorbjørn Iversen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3819 HJARTDAL	84	82		0	1005.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løngdalsvegen 11

Hjemmelshaver

Iversen Rolf Thorbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med bygninger beliggende på Storekleiv i Tuddal, Hjartdal kommune.
Fritidsboligen har naturtomt med greie solforhold. Terrenget var snødekt på befaringstidspunktet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Kun ledning for gråvann på terreng med varmekabel.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Naturtomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
50 000	2006

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NW1074>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	<u>Viken Eiendomsmegling AS</u>	Oppdragsnr.	<u>74020015</u>
Adresse	<u>Løgndalsvegen 11</u>		
Postnr.	<u>3697</u>	Sted	<u>Turkdal</u>
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig <u></u>			
Når kjøpte du boligen?	<u>2000</u>	Hvor lenge har du bodd i boligen?	<u> </u> År <u> </u> Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		<u>Sparebank 1</u>	Polise/avtalenr. <u></u>
Selger 1 Fornavn	<u>Rolf</u>	Etternavn	<u>Versen</u>
Selger 2 Fornavn	<u></u>	Etternavn	<u></u>

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feli tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggetilstand? ☐ Nei ☒ Ja Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feli ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgave):

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi:
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgger i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.3.22

Sted Tuddal

Signatur selger 1:

Rolf Iversen

Signatur selger 2:

19/1-2023: Rolf Iversen
14/8-23: Rolf Iversen

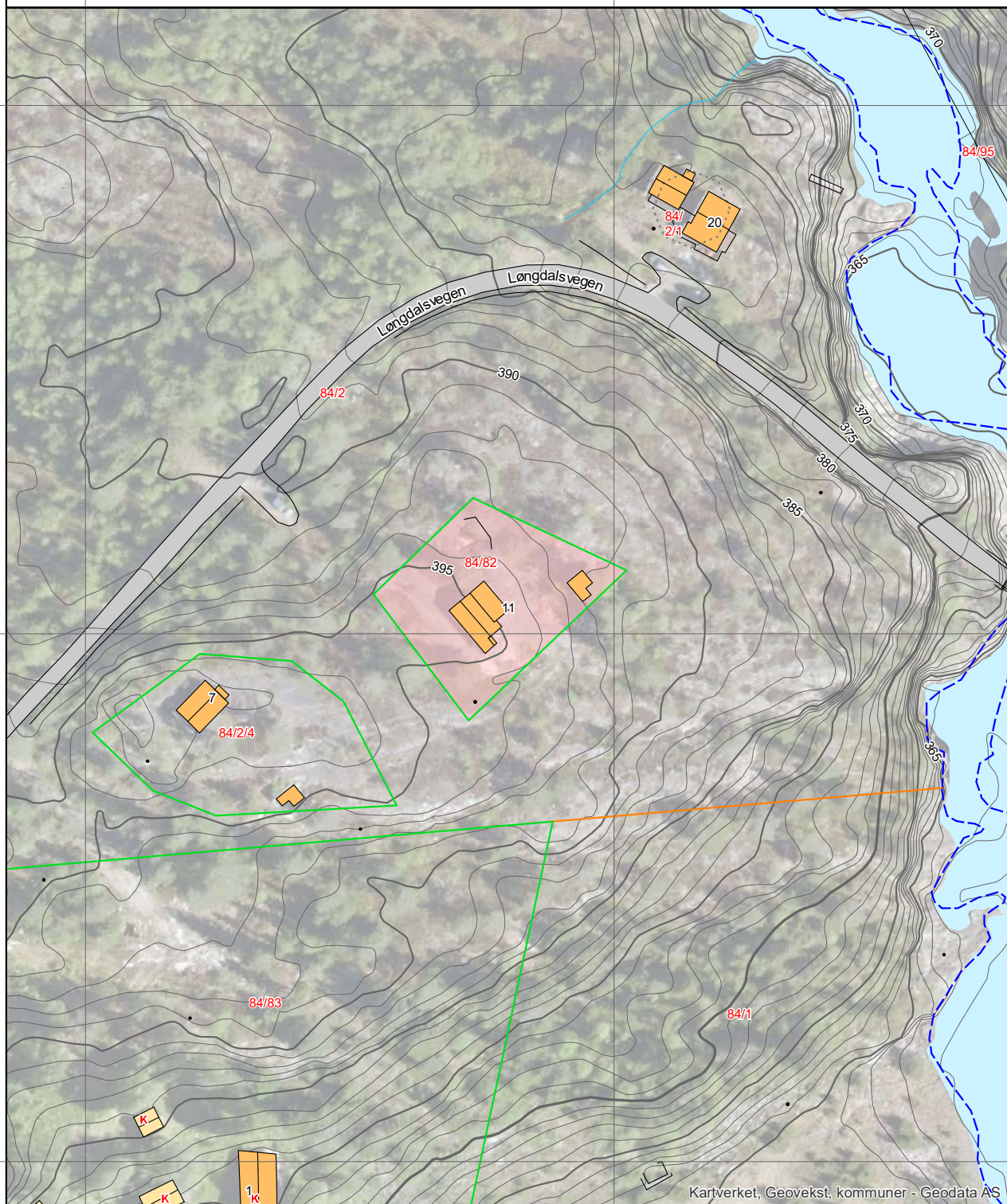
Kommune: 3819 Hjørdal
Eiendom: 3819/84/82/0/0

Eiendomsgrenser

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

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

Målestokk 1:1000
Dato: 7.3.2022



0 25 50 m

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



Hjartdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 07.03.2022

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Hjartdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 3819 **Gardsnr.:** 84 **Bruksnr.:** 82

Adresse: Løngdalsvegen 11, 3697 TUDDAL

Referanse: 194/3001807/3229951/Løngdalsvegen 11

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

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Renovasjon		2395
Brannsyn, feiing		653
Eigedomsskatt		719,60
Festeavgift, kommunal tomt		Ikkje aktuelt

Kommentar

Alle avgiftene utanom eigedomsskatt er oppført m/mva.

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

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



Hjartdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 07.03.2022

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM 56-7 Tilknytting til veg, vatn og avløp

Kjelde: Hjartdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 3819 Gardsnr.: 84 Bruksnr.: 82

Adresse: Løngdalsvegen 11, 3697 TUDDAL

Referanse: 194/3001807/3229951/Løngdalsvegen 11

Vatn	Eigedomen er ikkje tilknytta offentleg nett.
Avløp	Eigedomen har ikkje avløp.
Veg	Eigedomen er tilknytta privat veg.
Pålegg	Det finst ikkje pålegg om endring av tilknytingsforhold.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde linjer som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere ueyaktige. 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: 07.03.2022

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Ferdigattest/mellombels bruksløyve

Kjelde: Hjartdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 3819 **Gardsnr.:** 84 **Bruksnr.:** 82

Adresse: Løngdalsvegen 11, 3697 TUDDAL

Referanse: 194/3001807/3229951/Løngdalsvegen 11

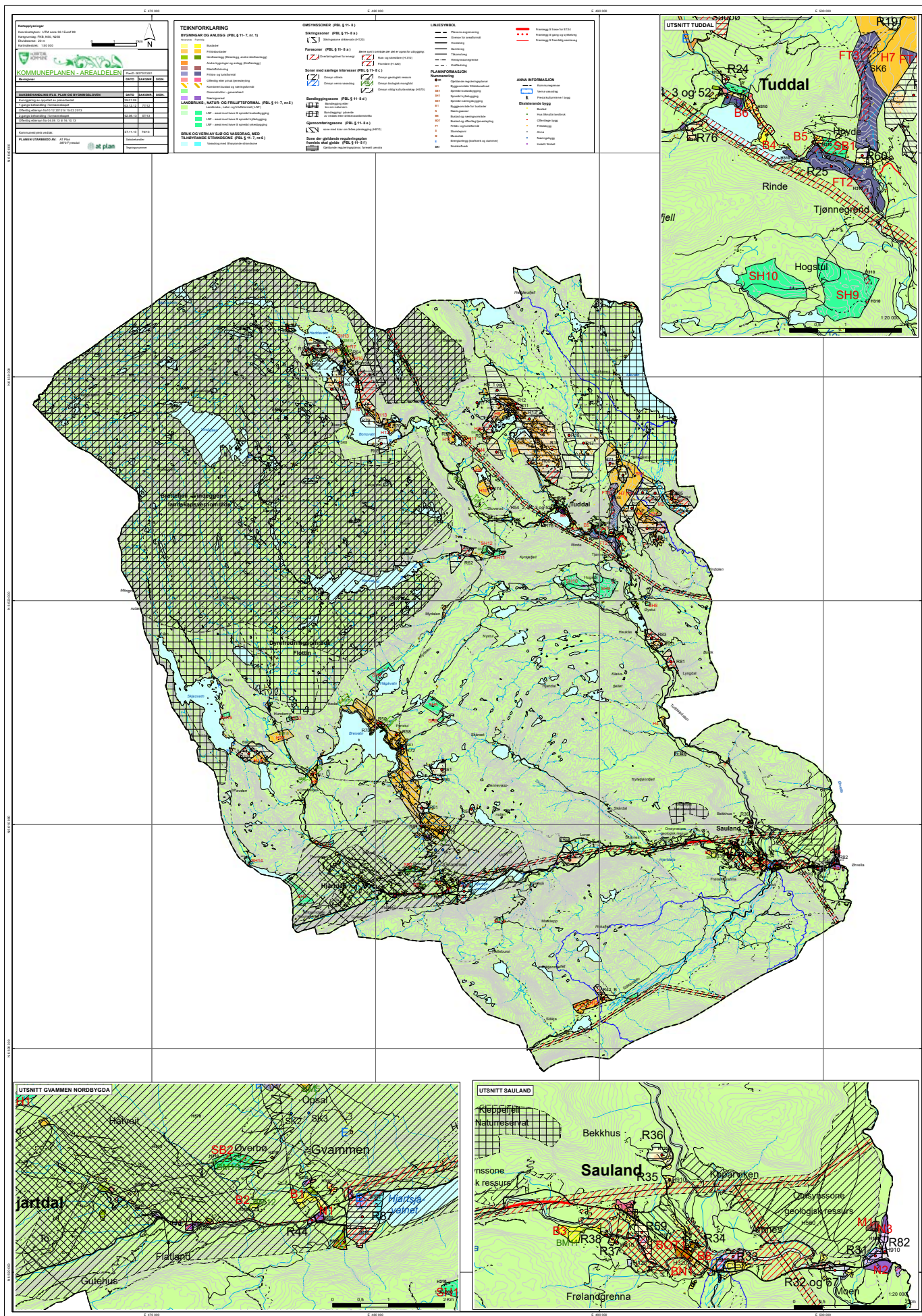
Det finst ingen ferdigattest / mellombels bruksløyve i kommunenarkiva.

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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



AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN

Reivdert og vedtatt av Hjarthdal kommunestyre 6.2.2019

KOMMUNEN SOM AREALFORVALTAR

Ambisjon

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

Slik kjem vi dit

Langsiktig tidsperspektiv skal ligge til grunn for all arealforvaltning

Fokus på heilskapsløysingar, miljøkrav og estetikk

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

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

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

Den europeiske landskapskonvensjonen

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

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

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

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

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

St.meld. nr. 20 (2006-2007): Nasjonal strategi for å utjevne sosiale forskjeller

St.meld. nr. 26 (2006-2007): Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand

St.meld. nr. 34 (2006-2007): Norsk klimapolitikk

St.meld. nr. 22 (2007-2008): Samfunnssikkerhet, samvirke og samordning

St.meld. nr. 39 (2008-2009): Klimautfordringene – landbruket en del av løsningen

Overordna planar:

Fylkesvegplan, 21.06.10

Reiseliv og opplevelser, 15.06.11

Kollektivplan for Telemark, 28.04.10

Regionalplan for nyskaping og næringsutvikling, 15.06.11

Ulike regionale planar når det gjeld Miljø og Klima

Fylkesdelplan for senterstruktur, 18.03.05

Forvaltningsplan for Brattefjell-Vindeggen landskapsvernområde 2010 – 2014. Forskrift om vern, 15.12.00

Kommunale temaplanar:

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

Samfunnsdelen av kommuneplanen 2017-2027

Kommuneplanen sin handlingsdel

Overordna ROS analyse

Plan for kommunal kriseleiing

Folkehelsemelding 2012

Skjøtselsplan for Nordbygda

Skjøtselsplan for Bondal

Plan for idrett og friluftsliv

Trafikksikkerheitsplan

Plandokument

Plandokument i tilknytning til rullering av kommuneplanen er inndelt slik:

Samfunnsdel

Planomtale

Plankart med tilhøyrande føresegn

Uttrekk av plankartet av sentrumsområda (dei tri bygdene)

Plankart og føresegner er juridisk bindande.

Føresegner og retningsliner

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

1. BUSETNAD OG ANLEGG

1.1. OMRÅDE AVSETT TIL UTBYGGINGSFØREMÅL – GENERELLE FØRESEGNER

A. PLANKRAV (pbl § 11-9 nr. 1)

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

B. UTFORMING (pbl § 11-9 nr. 5)

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

C. 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 omgjevning, 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. REKKEFØLGKRAV (pbl § 11-9 nr 4)

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

G. UTBYGGINGSAVTALAR (pbl § 17-2)

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

RETNINGSLINER FOR OMRÅDER AVSETT TIL UTBYGGINGSFØREMÅL

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

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

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

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

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

FRAMTIDIGE OMRÅDE FOR NÆRINGS-/ INDUSTRIFØREMÅL

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

1.4.3 Sentrumsområde/forretningsområde

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

1.4.4 Kombinert føremål bustad/næring

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

1.4.5 Kombinert føremål bustad/offentleg tenesteyting

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

1.5 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (pbl § 11-7 nr. 1)**J. PLANKRAV (pbl § 11-9 nr. 1)**

1. Utviding av eksisterande massetak kan ikkje settast i verk før det ligg føre godkjent detaljregulering, driftsplan, avslutningsplan og utbyggingsavtale for området.
2. Driftsplan må og vere godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmeisteren for Svalbard.

RETNINGSLINER FOR MASSEUTTAK

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

FRAMTIDIG OMRÅDE FOR MASSETAK:

Nr. (på kartet)	Stad	Eventuelle retningslinjer
M1	Ålamoen	
M2	Tjønntul	
M4	Årastul	

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

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

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

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

RETNINGSLINER SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

1. Eventuell endringar av traseval skal følgje forslag i kommuneplanens arealdel og skal avklarast nærare gjennom eigen reguleringsplan.
2. Omsynet til eksisterande busetnad, næringsverksemd, landbruk, trafikktryggleik og landskapsbilete 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	Bjørdøla	Kyrkjeåi
Skogsåa	Vangsåi	Kåla
Mjella	Kova	Gjuva
Heddøla	Tveitåi	Kråkenesåi
Hjartdøla	Bonsåi	Kvitåi
Ørvella	Hovdeåi	Uppstigåi
Skorva	Hovda /Dålåa	Gvitåi
Svorte	Heddevassåi	Vesleåi
Gaulåsåa	Gausdøla	

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

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

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

RETNINGSLINER BYGGJEFORBODSSONE VASSDRAG

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

5. OMSYNSSONER, OMRÅDE MED BANDLEGGING/ SÆRLEGE OMSYN

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

Sikringssone drikkevatn

O SIKRINGSSONE DRIKKEVATN

I områda gjeld eigne klausuleringssoner med føresegner.

RETNINGSLINE SIKRINGSSONE DRIKKEVATN

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

Omsynssone skred og flaum

P OMSYNSSONE SKRED OG FLAUM

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

I omsynssone for flaumfare er det ikkje tillete å etablere ny busetnad langs vatn og vassdrag lågare enn nivået for ein 200 års flaum, med mindre det blir gjort tiltak som sikrar ny busetnad mot flaum. Særskilt sårbare samfunnsfunksjonar skal vere sikra mot flaum med 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, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje gjerast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen. Utvikling skal syne respekt for det eksisterande historiske kulturlandskapet.

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

Skjøtselsplanar og 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 Høgfjellshotell	97/9 og 103/3 -	03.07.1980	
9 2	Omr. Tuddal Høgfjellshotell	97/9 og 103/3 -	05.05.1986	
9 3	Tuddal Høgfjellshotell	103/61 - Rune Gurholt Pedersen	28.06.2001	
10	Landsverk hytteområde	96/1-97/1-2-12-Asland,Tjønn,Bøen,Sollid	30.06.1988	
11	Røyslia Hytteområde	Knut Bøen, Jan Tjønn	20.11.1986	
12	Røyslia II Hytteområde	Knut Bøen, Jan Tjønn	30.06.1988	
13 1	Tuddal Fjellgrend	100/2, 100/3 - Anne Bøen, Karin Bølum	26.11.1987	
13 2	Tuddal Fjellgrend Detaljplan	100/2, 100/3 - Anne Bøen, Karin Bølum	26.11.1987	
14	Gvålsheia hytteområde	98/1-99/1 - Kjell Tore Våle, Knut Buen	20.08.1987	31.03.2004
15	Langehaug hytteområde	102/1 - Geirmund/Halvard Rui	20.08.1987	31.03.2004
16	Lislimarken u/Greivjord	100/1 Sigrd Dahl	28.02.1989	22.10.2004
17	Russmarken Hytteområde	101/1 - 101/2 - Geirmund Rui	20.11.1986	28.01.2009
18	Gjuvstul nordre Hytteområde	103/1 - Hans Hansen	10.06.1987	
19	Løkjestul hytteområde	94/4 - Kjell Høiseth	26.04.1990	09.05./22.08.2012
20	Opplandet Hytteområde	92/4 - Dag Rune Teigen	20.08.1987	05.11.2008
21	Flugonfjell-Kålidalen-Trytetjønn	92/1 m fl Olav H Flugon m fl	21.06.1990	
24	Gvåle bustadsfelt	Kommunen	25.11.1985	
25	Øymarken hytteområde	89/11 - Gunleik O. Hovde	20.11.1986	
26	Åråhovde hyttefelt	98/2 - John Bondal	15.09.1999	13.05.2009
31	Ørvella industriområde	Kommunen	07.05.1982	
32	Omnesfossen Reguleringsplan	81/1 - 81/4 - L.T.T.Omnes, Kommunen	22.10.1987	
33	Øygardsjordet industriområde	Kommunen og 81/1, Leif Skoje	26.09.1983	
34	Sauland sentrum	Kommunen	20.11.1986	
35	Bø bustadsfelt	Kommunen	26.09.1983	
36	Øvstebø bustadsfelt	Kommunen	22.06.1989	10.12.2008
37	Frøland Bustadsfelt	Kommunen	20.09.1978	
38	Frøland Bustadsfelt II	Kommunen	20.11.1986	
42 B	Heksfjell-området	77/2 - Torkel Flatland	07.11.2001	01.09.2004
44	Bruluten Industriområde	Kommunen	20.11.1986	
47	Mellom/Sør-Våle, Lofthus N	19/6 - 19/8 - 21/7-Wåle,Våle,Sem	03.06.1982	
50	Grønnlia Hyttefelt	30/3 - Sverre Haugan	20.11.1986	09.07.2003
54	Tuddal sentrum	Kommunen	30.04.1992	
55	Bondal N./Fløyemyren Hytteomr	116/2, 3 - Klonteig, Aanestad	01.03.1995	
56	Blåtjønn Hytteområde	110/3 - Jan Roar Teigen	01.03.1995	
57	Rennevatn Hytteområde	60/1 - 60/3 - Olav Asland	13.08.1996	
58	Øverbø Hytteområde	29/2 - Olaf Øverbø	30.04.1997	21.10.09/07.03.12
59	Kleppen Industriområde	68/1 - Kommunen	23.09.1997	
60	Moen Byggefelt	94/2 - 94/7 - Kommunen	16.06.1999	
61	Nordre Gjuv Hytteområde	35/1 - Håvard Haugen	14.05.2001	
62	Raunlia Hytteområde	89/2 - Knut Buen	09.01.2002	
63	Blindingsdalen Hytteområde	84/10 - Levi Olsen	31.10.2001	22.09.2010
64	Heddevassåi hytteområde	115/1 - Nils Bondal	06.06.2001	
65	Kilodden hytteområde	112/2 - Roar Beckmann	31.10.2001	21.11.2012
66	Steinsarmen hyttefelt	92/2 - Olav N. Flugon	23.10.2002	
67	Heddal mølle - Omnesfossen	81/1 - 81/4 - L.T.T.Omnes, Kommunen	21.01.1998	
68	Skarstullia	116/2 - Nils O. Klonteig	29.11.2006	
70	Bærtjønn	111/1 - Jan Roar Teigen	22.09.2004	

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

TINGLYST

- 8 MAI 2006

Returneres til:
Rolf Torbjørn Iversen

Fødselsnr./Org.nr.

TINN OG HEDDAL TINGREI
DAGBOKNR.: 1601

Skjøte

3656 ATRÅ

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)³⁾

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ide
0827	HJARTDAL	84	82			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☒ Nei ☐ JaGodkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ JaEiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☒ Nei ☐ JaBeskaffenhet
☐ 1 Bebyggd ☒ 2 Ubebyggd

Bruk av grunn	Bolig	Fritids-	Forretning/	I industri	L Landbruk	K Off. vei	A A
☐ B eiendom	☒ F eiendom	☐ V kontor	☐	☐	☐	☐	☐

Type bolig	Frittligg.	Tomanns-	Rekkehus	Blokk-	AN Annet
☐ FB enebolig	☐ TB bolig	☐ RK kjede	☐ BL leilighet	☐	☐

2. Kjøpesum

kr 50 000,00 -Kronerfemtusen 00/100- ☐ Ja ☒ Nei

Omselningstype	1 Fritt salg	2 Gave(helt eller delvis)	3 Ekspropriasjon	4 Tvangsauksjon	5 Utskifte	6 Skifte oppgjør	8 A
☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr 50 000,00

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.	Navn
2 v...	Torbjerg O. Kleppen

Doknr: 1601 Tinglyst: 08.05.2006 Emb. 033
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMIdee
1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Fast bosatt i Norge	Idee
1 -	Rolf Torbjørn Iversen	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Den til enhver tid eier av eiendomstoma skal ha følgende rettigheter på gnr. 84 bnr. 2 ("Raundalskoven")
-Rett til bruk av eksisterende felles grendeveg ("Løndalsvegen") mot betaling av den til enhver tid gjelde vegavgift og eventuell brøyteavgift bestemt og innkrevet av vegstyret.

-Rett til parkering for 2 biler på eksisterende opparbeidet parkeringsplass på sorsiden av grendevegen ("Løndalsvegen"). Opparbeiding eller utvidelse av parkeringsplass og/eller veg kan bare skje etter grunn skriftelige tillatelse og mot tomteeierens kostnad.

-Rett til adkomst på eksisterende sti til hyttetomta fra parkeringsplassen eller "Løndalsvegen". (Fortsett

Rett kopi bekreftes
Anders Dihle

Andre avtaler (som skal tinglyses)

(Fortsettelse fra side 1)

-Rett til anlegg og vedlikehold av eksisterende borebrønn for vannforsyning til hytta på tomta.

Det følger ikke med vedrett, jakt- eller fiskerettigheter med tomta.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁸⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato

Sted

Kjøpers/erverters underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv.⁸⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig

☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato

Sted

16.12.05 Sauland

Utstaders underskrift⁸⁾

Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

Torbjørn O. Kleppen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Kjell Aasland

KJELL AASLAND

Adresse

3691 Gransherød

2. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Olav Våle

OLAV VÅLE

Adresse

3690 Hjørtdal

Bortfesters underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Dato

Utstaderens underskrift

16.12.05

Torbjørn O. Kleppen



10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver**1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?**☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.**2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?**☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.**3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg. partnere(i) bruker som felles bolig?**☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.**11. Underskrifter og bekreftelser**

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Fødselsnr./Org.nr.

Underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

⁹⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Noter:

- 1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokument må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets ledd og § 3.
- 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning, vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrert partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato

Utstederens underskrift

16.12.00.

Torbjørn Niersten

SF0214 Elektronisk utgave

Skjøre

Si





Dispensasjon for veg over gnr 84 bnr 2

Saksnr	Utvalg	Møtedato



Vedtak i –

Handsaming i – :

Rådmannens innstilling:

Utval for plan og utvikling gjev dispensasjon etter pbl § 19-2 for bygging av veg på gnr 84 bnr 2 innom kommuneplanen for Hjartdal kommune.

Dispensasjonen er gjeve med bakgrunn i at omsyna som lova er sett til å ivaretake ikkje vert vesentleg tilsidesett. Denne saka skil seg ut ved at den er i nærleiken av eit større hyttefelt, omsyna bakom LNF vert ikkje vesentleg tilsidesett og den kjem ikkje i konflikt med helse, tilgjenge, natur eller kultur. Det vert dermed ikkje skapt forventning om at det vert gjeve dispensasjon til andre tilsvarende saker.



Saksopplysninger:

Den 22.09.2020 vart det registrert inn søknad om dispensasjon for å bygge hytteveg frå Lyngdalsvegen over gnr 84 bnr 2 til hytte på gnr 84 bnr 15. Vegen er ca. 36 m lang.

Tiltaket er nabovarsla, det har ikkje kome merknad til varselet. Vegen ligg i kommuneplanen på område som er regulert til LNF.

Søkjar har grunngjeve dispensasjonen med helsemessige årsakar.

Vurdering:

I følgje pbl § 19-2 kan dispensasjon ikkje bli gitt når "omsyna bak føresegna det dispenserast frå, eller omsyn i lova si formålsføresegn, blir vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter ei samla vurdering." § 19-2 inneheld to vilkår som begge må vere oppfylt. For det fyrste må omsyna bak føresegna det dispenserast frå ikkje bli "vesentleg tilsidesett". I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere "klart større" enn ulempene. Det er i hovudsak dei samfunnsmessige fordelar av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som har størst vekt når det er snakk om fordelar og ulemper. Uttrykket "klart større" inneber ei kvalifisert overvekt av omsyn. Ifølgje forarbeida til lova inneber ordvalet at det normalt ikkje vil vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det er søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

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. Eit sentralt tema er om omsyna bakom arealføremålet LNF vert vesentleg tilsidesett. Hytta og omsøkte veg ligg i Tuddalsdalen og like attmed hyttefeltet Storekleiv. Det er ca. 110 m til Tuddalsvegen. Det er 3 andre hytter i nærleiken. Hyttefeltet Storekleiv ligg ca. 200 m mot nord, og er eit stort hyttefelt. Gnr 84 bnr 2 driv ikkje med dyr, og



området er ikkje eit aktivt landbruksområde. I gardskartet er området der vegen skal gå over registrert som produktiv skog og annet markslag. Sakshandsamar har vore i området og det er veldig mykje fjell der vegen skal gå.



Det er ikkje registrert flaum, snøskred eller steinsprang på eller i nærleiken av omsøkte tiltak, og det er dermed ikkje fare for sikkerheita.

I følgje nml § 7 skal alle offentlege avgjersler som rører ved naturmangfald vurderast etter §§ 8-12 i same lov. Naturmangfald tyder her landskap, geologi, økosystem, naturtypar og artar. Miljøstatus.no syner ingen særlege registreringar. Rådmannen meiner difor at kravet i nml § 8 om at saka i hovudsak skal vere basert på eksisterande og tilgjengeleg kunnskap er oppfylt, og at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfald. §§ 9-12 blir difor ikkje vurdert.





Hjartdal kommune

Vår referanse: 2020/2935-4
Deres referanse:
Løpenummer: 8855/2020

Rolf Thorbjørn Iversen
Gausetvegen 432
3656 Atrå

22.11.2020

Melding om vedtak



Melding om vedtak - Dispensasjon for veg over gnr 84 bnr 2

Vedlagt følger sakspapirer med vedtak i saken.

Utval for plan og utvikling sa ja til dispensasjon.

 Du kan setje i gang å bygge vegen.

*Vedtaket kan påklages til **Hjartdal kommune, Saulandsvegen 414, 3692 Sauland**. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

Klagen skal sendes skriftlig til Hjartdal., Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Åge Johannes Jamtveit
Samfunnsutviklar

Vedlegg:

- 1 Oversiktkart
- 2 Utsnitt kommuneplan og reguleringsplan
- 3 Søknad om dispensasjon
- 4 Situasjonsskart
- 5 Gardskart

Org nr. 964 963 649

www.hjartdal.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk

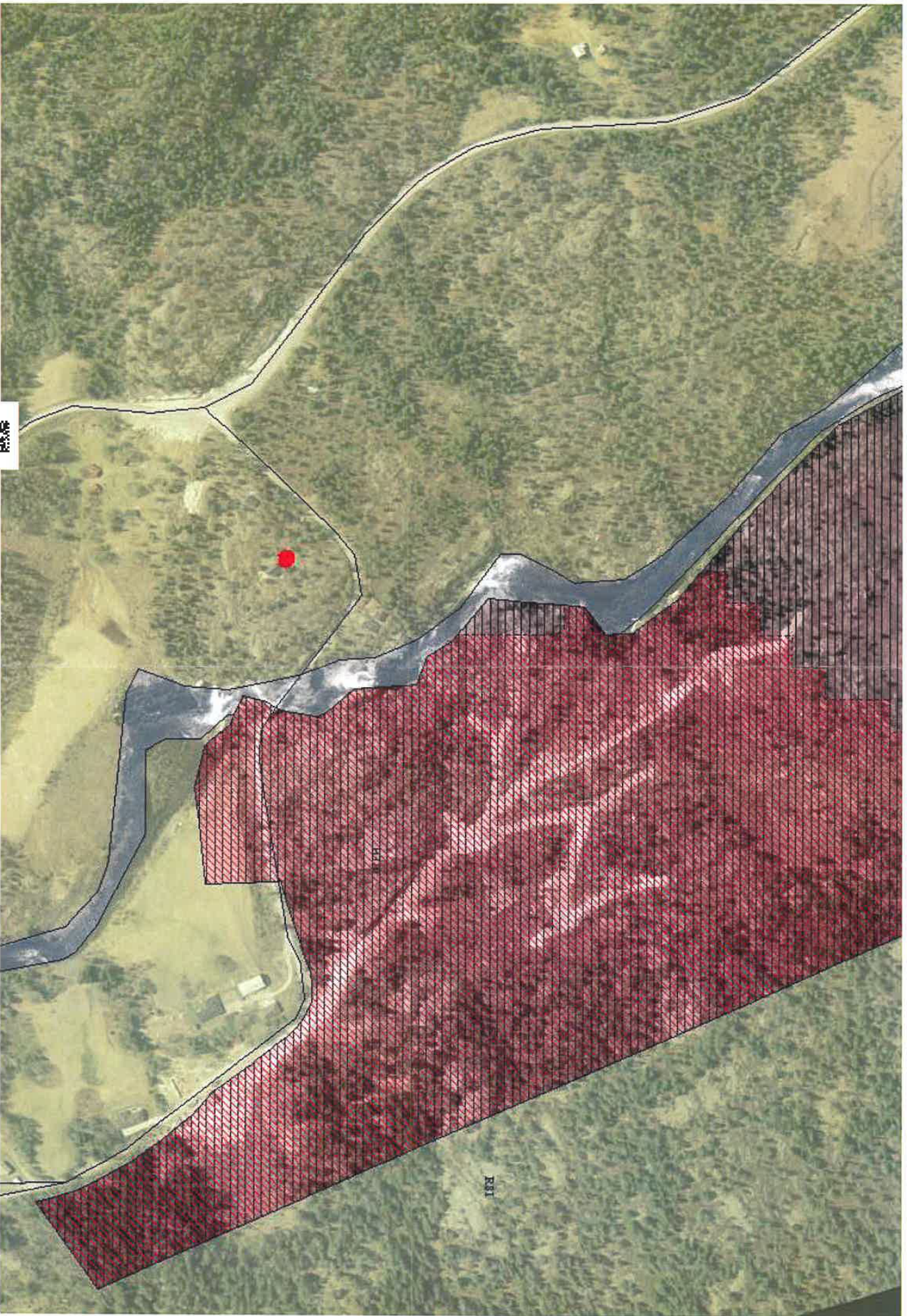
2#1300953395-1816-4baf-ba7b-8955200f5ac32





2.7.

L:\3\5002059568-4\ba\jcdp\9181-50335606 81#2



Søknad om dispensasjon

For tiltak på følgende eiendom:			
Gnr:	84	Bnr:	2
Fnr:		Snr:	
Adresse:			
Søknaden innsendes av :			
Tiltakshavers navn:			
Tiltakshavers adresse:			
Kontaktperson:			
Telefon dagtid:			
Epost-adresse:			
Jeg / vi søker om dispensasjon fra (sett kryss for det riktige):			
☒	Kommuneplanens arealdel		
☐	Kommunedelplan for: HOANTDAL KOMMUNE		
☐	Reguleringsplan (områdeplan, detaljplan, bebyggelsesplan)		
	Planens navn:		
☐	Plan- og bygningsloven (pbl)		
☐	Byggteknisk forskrift (TEK10)		
☐	Annet, beskriv:		

Jeg / vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytning til ovennevnte:

Veg til hus 84 82
Helse ~~problemer~~ ^{problem}. Protese + mange operasjoner
13-99 bær.

For å kunne bygge / gjøre: (beskriv hva du skal bygge / gjøre, som for eksempel bygge garasje, bruksendring del av eksisterende bygg fra bolig til næring osv.)

Vert omsyna bak føresegna vesentleg tilsidesett og er fordelene større enn ulemper? I høve til landbruk, natur og friluftsliv er det ikkje spesielle ulemper. Omsøkt tiltak vil ikkje vere til spesiell hinder for skogsdrifta i og med at mykje av området ikkje er produktiv skog. Området er prega av fritidsbusetnadar, og det er korkje naturleg eller økonomisk å drive med skogsdrift. Vegen vil heller ikkje ha negativ innverknad på friluftslivet og den ålmenne tilgangen vert ikkje endra. Denne saka skil seg ut ved at den er i nærleiken av eit større hyttefelt, omsyna bakom LNF vert ikkje vesentleg tilsidesett og den kjem ikkje i konflikt med helse, tilgjenge, natur eller kultur. Det vert dermed ikkje skapt forventning om at det vert gjeve dispensasjon til andre tilsvarende saker.

Konklusjon:

X Rådmannen tilrår at det vert gjeve dispensasjon etter pbl § 19-2 for bygging av veg på gnr 84 bnr 2 innom kommuneplanen for Hjartdal kommune.

Dispensasjonen er gjeve med bakgrunn i at omsyna som lova er sett til å ivareta ikkje vert vesentleg tilsidesett. Denne saka skil seg ut ved at den er i nærleiken av eit større hyttefelt, omsyna bakom LNF vert ikkje vesentleg tilsidesett og den kjem ikkje i konflikt med helse, tilgjenge, natur eller kultur. Det vert dermed ikkje skapt forventning om at det vert gjeve dispensasjon til andre tilsvarende saker.

Vedlegg:

- 1 Oversiktskart
- 2 Utsnitt kommuneplan og reguleringsplan
- 3 Søknad om dispensasjon
- 4 Dispensasjonsgrunngeving
- 5 Situasjonsskart
- 6 Gardskart



3

Tuddal Dato 30/8-20

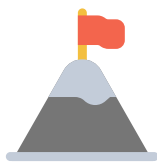
Eg Leif Kleppen Haaberg
gir Rolf Iversen tilatelse å
bygg veg fra parkerings plassen hans
til tomte hans. Gnr 84 Bnr.82

Ok Leif Haaberg

Løngdalsvegen 11

Høyde over havet

380 m



Offentlig transport

🚌 Sauland Løvheim Linje NW180, 301	13 min 🚗 11.5 km
🚌 Sauland skule Linje 301	14 min 🚗 11.2 km

Avstand til byer

Notodden	33 min 🚗
Kongsberg	1 t 6 min 🚗
Skien	1 t 37 min 🚗
Drammen	1 t 38 min 🚗
Porsgrunn	1 t 49 min 🚗
Oslo	2 t 11 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Saulandstunet	14 min 🚗
🔌 Tuddal Høyfjellshotel	23 min 🚗

Vintersport

- Alpin
- Flugonfjell Skisenter
 - Kjøretid: 15 min
 - Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Heddal Stavkirke	28 min 🚗
Nye Magic Bowling	31 min 🚗

Sport

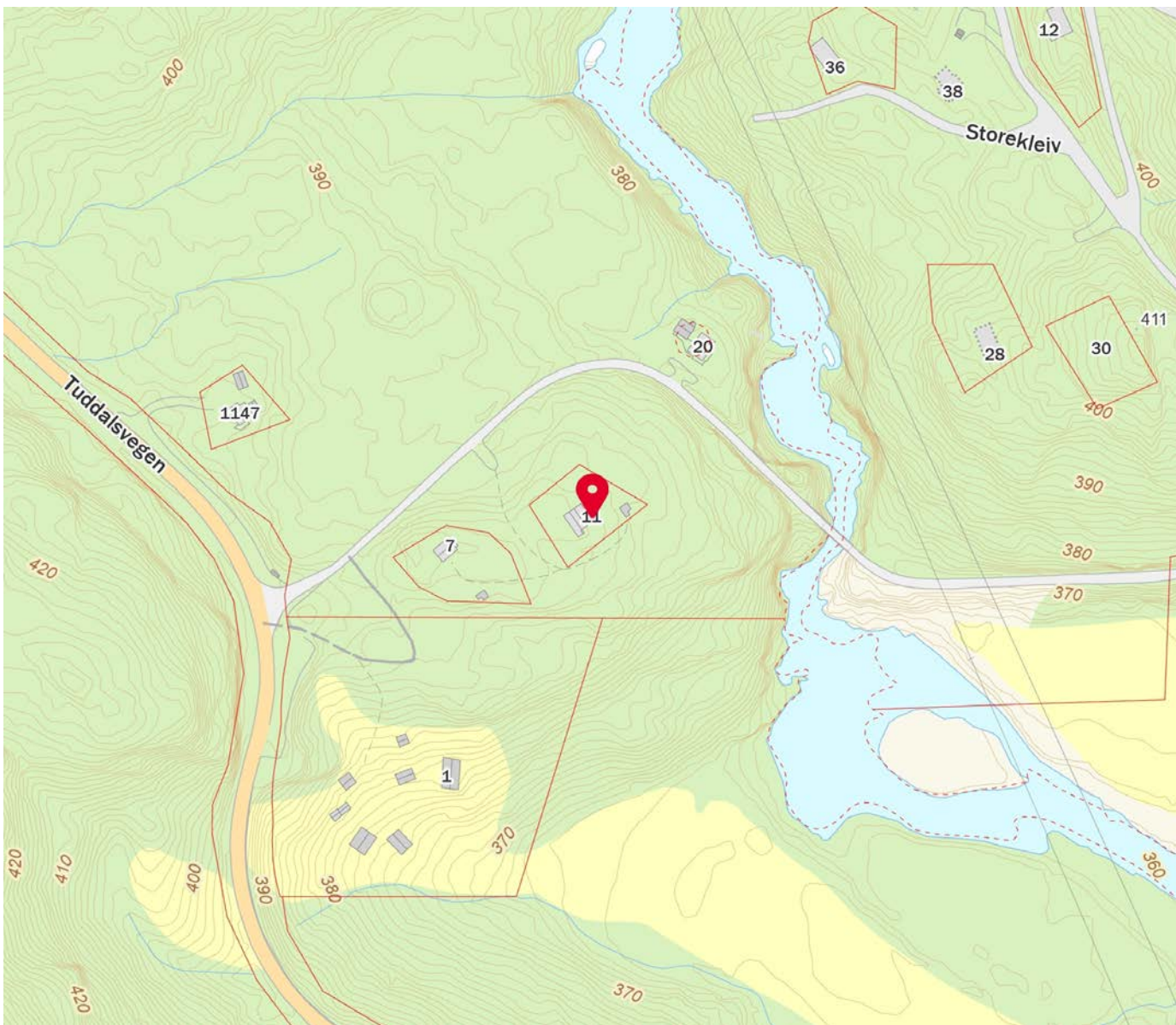
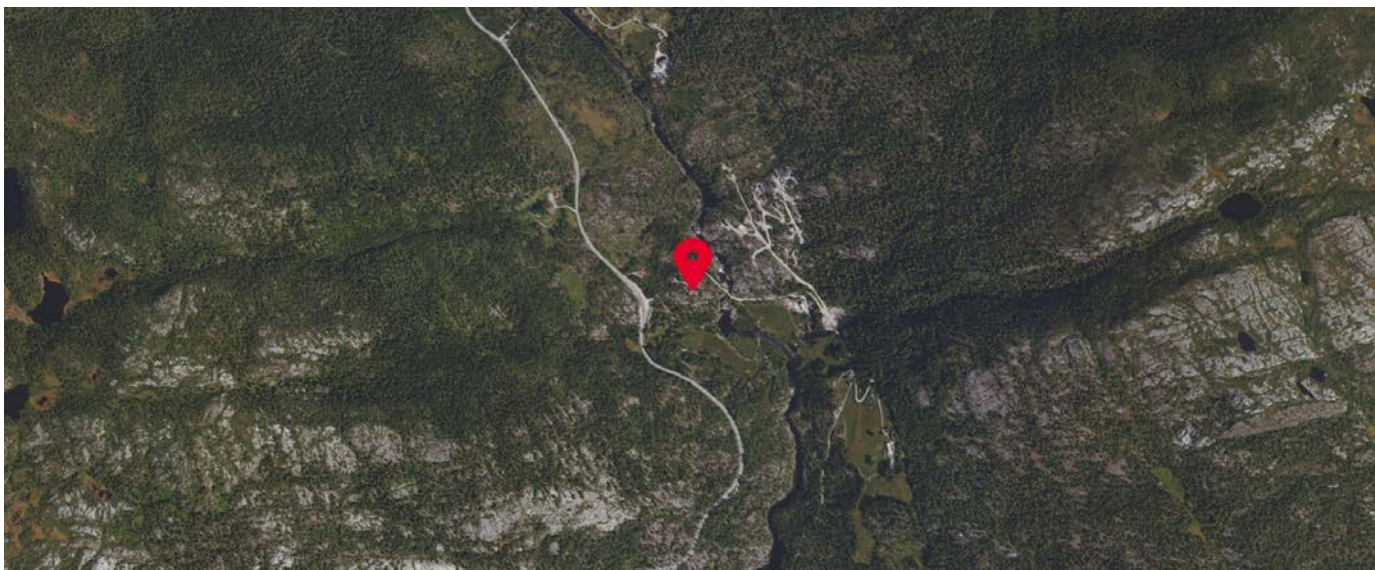
⚽ Tuddal idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	13 min 🚗 10.4 km
⚽ Fleirbrukshall Aktivitetshall	15 min 🚗 11.4 km
🏊 Spenst Notodden	32 min 🚗

Dagligvare

Joker Tuddal Søndagsåpent	11 min 🚗 9.4 km
Spar Saulandtunet Post i butikk, PostNord	14 min 🚗 11.6 km

Varer/Tjenester

📦 Tuven Senteret	31 min 🚗
🏪 Vitusapotek Tuven	31 min 🚗
🏪 Apotek 1 Tuven Senter	31 min 🚗



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tinn/Vinje kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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”

Rettt 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: Løngdalsvegen 11
3697 TUDDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristian Heia**Oppdragsnummer:** 1307230016**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 viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

11.08.2023

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