



aktiv.

Drivarbekkdalen 160, 3890 VINJE

**Enkel og trivlig hytte med ca 10,7
måls tomt | Innlagt strøm | Bilvei
helt fram**



Eiendomsmeglerfullmektig

Anne Åsne Seljordslia

Mobil 954 04 870

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

Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 250 000,-
Omkostn.: Kr 32 600,-
Total ink omk.: Kr 1 282 600,-
Selger: Hans Jacob Seilø
Joachim Loe Seilø

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1942
BRA-i/BRA Total 78/102 kvm
Tomtstr.: 10711.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 118, bnr. 12
Oppdragsnr.: 1308250040

Velkommen til Drivarbekkdalen 160!

Aktiv v/Anne Åsne Seljordslia har gleden av å presentere Drivarbekkdalen 160!

Eiendommen består av hovedhytta, gjestehytte og 4 boder. Hovedhytta er en eldre fritidsbolig med enkel standard. Det er ikke innlagt vann og avløp, men hytta har innlagt strøm. Hytta har en praktisk planløsning på ett plan og inneholder kjøkken, stue, soverom og innebygd veranda. Eiendommen gir et godt utgangspunkt for deg som ønsker ekte hyttefølelse og gode muligheter til å sette ditt eget preg på både hytte og eiendom.

Her får du en romslig tomt med flere bygninger og gode muligheter for videre utvikling og oppgradering etter egne ønsker og behov. Fritidsboligen er av enkel standard og fremstår som et renoveringsobjekt, noe som gir kjøper stor frihet til å sette sitt eget preg på eiendommen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	102
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 102 m²

TBA: 7 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 47 m² 1.etg: Todelt kjøkken, stue, mellomgang, soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

Garasje uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² Enkel bod/utedo 1

BRA-e: 5 m² Enkel bod/utedo 2

BRA-e: 5 m² Bod med badekar

BRA-e: 7 m² Bod innredet

Gjestehytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 31 m² Gjestehytte

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at

dette vil få betydning for takstmannens valg. Det foreligger ingen tegninger av fritidsboligen. Fritidsboligen har terrasse som vinterstid kan benyttes som bod, det er skodder på veggene til å åpne. Arealet på 7 m², settes som terrasseareal. Rombruken beskrives slik som den fremstår på befaringdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10711.4 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt. Beliggende i Drivarbekkdalen i Vinje kommune. Tomten ligger helt inntil fylkesvei med avkjørsel fra fylkesvei. Tomten er å anse som en naturtomt, omgitt av naturlig vegetasjon og skog. Noe kupert terreng. Stort tomt med et areal på ca 10,7 dekar. Tomten har 6 bygninger.

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og usjenert beliggenhet i Drivarbekkdalen i Vinje kommune, omgitt av skog og naturlig vegetasjon. Området er kjent for flotte naturomgivelser og byr på gode tur- og friluftsmuligheter både sommer og vinter. Her kan du nyte stillheten, frisk fjellluft og nærheten til naturen.

Beliggenheten gir gode muligheter for bærplukking og turer i fjell og skog. Om vinteren er det kort vei til fine skiområder og preparerte løyper i regionen. Eiendommen har adkomst fra fylkesvei og er lett tilgjengelig.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk, samt fritidseiendommer.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på stedlig grunn. Sand, stein og fjellholdig grunn. Fundamentert med ringmur av plasstøpt betong og sparestein. Ringmur har utilgjengelig kryperom og en liten jordkjeller. Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Stubbeloft av trebord mot grunn.

Konstruksjon av tømre på opprinnelig fritidsbolig og med reisverk på tilbygg. Ytterkledning av tømmermannspanel med bunnstokk. Gesimskasser av synlig tretaktro på langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med åser, statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekkt med papp. Takkonstruksjonen er trukket ut med slakere vinkel over kjøkkendel og over tilbygget soverom. Takkonstruksjonen har kaldt krypeloft.

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

Forhold som har fått TG2:

Renner, nedløp og beslag

- Eldre takrenner og nedløp. Ingen overband på takrenner. Takrenner og nedløp har sin funksjon. Noe værbit og falmet overflater. taknedløp må føres vekk fra ringmur. Risiko/konsekvens: Noe lang avstand mellom takrennekroker som utsetter takrenner for belastning vinterstid. Taknedløp må føres vekk fra ringmur for å unngå mer fukt i kryperom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Terrasser, balkonger, trapper o.l.

- Terrasse med etterslep på vedlikehold. Eldre overflater. Ukjent årstall. Risiko/konsekvens: Vedlikehold er påkrevet, sees i sammenheng med tak og veggkonstruksjonen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Forhold som har fått TG3:

Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

- Ringmur av plassbygget betong og sparestein med sprekke-dannelser og riss. Noen ventil i ringmur. Ringmur er forblendet med naturstein på tilbygg. Forblendingen raser ut og har sluppet fra ringmuren grunnet frostspreng. Risiko/konsekvens: Etterslep på vedlikehold og sprekker i ringmur/forblending med frostspreng, det må utføres reparasjoner for å unngå ytterligere forringelse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Krypekjeller

- I jordkjeller er det fuktig og fritt vann står på gulv. Resterende kryperom er utilgjengelige. Slike kryperom er stor risikokonstruksjon for fukt og skjulte skader må påberegnes. Avdekket ved renovering. Risiko/konsekvens: Fuktig i liten jordkjeller. Trebjelkelag med utilgjengelig kryperom som ikke har tilfredsstillende

luftinger er stor risikokonstruksjon for fukt, råte og sopp der stubbeloft ligger mot grunn uten fuktsikring. Vedlikehold, renovering og påkostninger må påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Yttervegger og veggkonstruksjon

- Konstruksjon av tømre på opprinnelig fritidsbolig med reisverk på tilbygg. Statikk fra byggeår. Etterslep på utvendig vedlikehold. Ingen luftet veggkonstruksjon. Ytterkledningen er fuktutsatt der den ligger ned mot bakkenivå og mot bunnstokk. Sprekker på ytterkledningen. Råtedannelse der ytterkledningen ligger mot bakkenivå. Risiko/konsekvens: Etterslep på vedlikehold og fuktutsatt ytterkledning som ligger ned mot bakkenivå. Påbegynnende råte som forringer konstruksjonens levetid. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Vinduer og ytterdører

- Eldre vinduer og dører med ukjent årstall. Etterslep på vedlikehold. Værbitte og slitte utvendig. Fuktig innemiljø. Vann/kondens på vinduer og dører innvendig. Eldre vinduer og dører anses utgått på levetid. Ingen tilfredsstillende vannbrett/beslagsløsninger over vinduer Risiko/konsekvens: Etterslep på vedlikehold som forringer levetid, mye fukt og kondens på innsiden av fritidsbolig. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med åser med statikk fra byggeår. Etterslep på vedlikehold. Svai på takflater. Ingen luftet takkonstruksjon. Svak statikk på takkonstruksjon. Teglpipe går i oppløsning over yttertak. Teglstein har ramlet ned på taktro. Løse pipebeslag. Ses i sammenheng med pkt 4.2. Risiko/konsekvens: Eldre svak statikk, det må umiddelbart utføres tiltak på yttertak, etterslep på vedlikehold forringer både konstruksjon og yttertak generelt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

- Taktro er innsisert der det er mulig i gesimser og fra loft. Taktekingen av papp går i oppløsning. Deler av papptekking har blåst av. Fukt og råte på taktro der papp har blåst av. Vindskibord løsner fra takspærre, og fukt renner på innsiden. Stort etterslep på vedlikehold. Ny takteking må umiddelbart utføres for å unngå større skader på taktro og takkonstruksjon. Deler av teglpipe ligger på taktro. Risiko/konsekvens: Det må umiddelbart utføres tiltak for teking av yttertak som er forringet av etterslep på vedlikehold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for

kostnadsoverslag.

Innvendig loft

- Kaldt krypeloft fra byggeår. Ingen tilgjengelighet over tilbygget soverom. Ingen luftet takkonstruksjon. Ingen isolering. Mye muselort. Fuktskjolder/utett rundt pipe. Risiko/konsekvens: Ingen isolering og dampsperre mot kald side, risiko for kondens og fukt. Ingen tilfredsstillende lufttilgang for å lufte ut kondens. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Piper og ildsteder

- Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Stort etterslep på vedlikehold av pipe, særlig over yttertak. Pipe går i oppløsning og deler har falt ned på taktro. Plassbygget teglpeis i stue har løsnet fra pipe/brannvegg. Påviste skader og mangler vil medføre fyringsforbud. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Risiko/konsekvens: Utett pipe og ildsted som løsner fra brannvegg/pipe vil medføre fyringsforbud. Manglende feietrinn er fare for trygghet ved inspeksjon/feieing. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Etasjeskillere

- Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Trebjelkelag ligger fuktutsatt til mot utilgjengelig kryperom og er fuktutsatt innvendig. med renovering må det påberegnes at det avdekkes skjulte skader på bjelkelag, stubbeloft og bunnsvill. Det er muselort innvendig i stue og på kjøkken. Risiko/konsekvens: Fuktutsatt trebjelkelag og stubbeloft mot grunn er fare for sopp og råtedannelse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Kjøkken

- Eldre plassbygget kjøkkeninnredning med bruksmerker og slitasjer. Muselort. Risiko/konsekvens: Kjøkken må totalrenoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ventilasjon

- Fritidsboligen har ingen tilfredsstillende ventiler. Det må monteres flere ventiler i yttervegger. På befaringsdagen var det fukt/kondens innvendig i fritidsboligen på både vegger og innvendig på vinduer. Ved salg av fritidsbolig kan fuktbelastning på fritidsboligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon. Risiko/konsekvens: Manglende ventiler medfører fuktig inneluft/kondensproblemer. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å

avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Garasje - Uthus

- 1. Enkel bod/skjul som har funksjon som utedo og vedskjul. Stort etterslep på vedlikehold. Skjevheter på vegger og tak. Værbitt, slitt taktekking med mosedannelser. TG 3. Bygningen har liten eller ingen verdi.
 - 2. Enkel bod/skjul som har funksjon som utedo og vedskjul. Stort etterslep på vedlikehold. Skjevheter på vegger og tak. TG 3. Bygningen har liten eller ingen verdi.
 - 3. Gjestehytte/anneks med etterslep på vedlikehold både utvendig og innvendig. Fuktig i grunn under bygningen og det er tettet rundt pilarer og dårlig luftsirkulasjon, utsetter bjelkelag og stubbeloft for fukt. Fuktig/kondens innvendig. Vedlikeholdsbehov på vinduer, ytterdør og ytterkledning. Ytterkledning står fuktutsatt til ned mot bakkenivå med påbegynnende råte. Torvtaket er skrint og har mye busker og små trær der røtter kan vokse ned mellom tekking og skape lekkasje. Pipe og peis med sprekke-dannelser. Pipe over yttertak uten beslag, fuktutsatt. TG 2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
 - 4. Innredet bod med badekar. Noe vedlikehold er utført utvendig, men vedlikehold gjenstår på vindu, dør, ytterkledning og yttertak. TG 2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
 - 5. Innredet bod med etterslep på utvendig vedlikehold, vindu, dør, ytterkledning og yttertak. TG 2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
- Risiko/konsekvens: Etterslep av vedlikehold generelt, forringer bygningenes levetid. Det må utføres utvendig vedlikehold på alle bygningene for ikke å forringe bygningenes levetid. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes på alle bygninger. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Verditakst

Kr 1 000 000

Lånetakst

Kr 800 000

Innhold

Eiendommen består av hovedhytte, gjestehytte og 4 boder.

Hovedhytta inneholder: Kjøkken, stue, gang, soverom og innebygd veranda.

Gjestehytta inneholder: Gang, soverom og stue.

Standard

Eiendommen byr på en sjelden mulighet for deg som ønsker å skape ditt eget fristed i naturskjønne omgivelser. Her får du en romslig tomt med flere bygninger og gode muligheter for videre utvikling og oppgradering etter egne ønsker og behov.

Fritidsboligen er av enkel standard og fremstår som et renoveringsobjekt, noe som gir kjøper stor frihet til å sette sitt eget preg på eiendommen.

Eiendommen passer godt for deg som er på jakt etter et enkelt hytteliv, kombinert med nærhet til naturen og gode friluftsmuligheter året rundt. Med stor tomt, flere uthus/anneks og naturskjønne omgivelser ligger alt til rette for å skape et personlig og trivelig tilholdssted.

Dette er en eiendom med potensial, enten du ønsker en enkel fritidsbolig, et prosjekt for rehabilitering eller et sted for ro og rekreasjon langt fra hverdagens mas.

Eiendommen består av hovedhytta, gjestehytte og 4 boder. Hovedhytta er en eldre fritidsbolig med enkel standard. Det er ikke innlagt vann og avløp, men hytta har innlagt strøm. Hytta har en praktisk planløsning på ett plan og inneholder kjøkken, stue, soverom og innebygd veranda. Eiendommen gir et godt utgangspunkt for deg som ønsker ekte hyttefølelse og gode muligheter til å sette ditt eget preg på både hytte og eiendom.

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.

Selger opplyser om at hytta selges møblert og med innbo.

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

4903081

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

Selger opplyser om at hytta selges møblert og med innbo.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn og elektrisk.

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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 250 000

Kommunale avgifter

Kr 3 289

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr, feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Vinje Kommune per dags dato.

Formuesverdi primær

Kr 256 138

Formuesverdi primær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 118, bruksnummer 12 i Vinje kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4036/118/12:

10.08.1942 - Dokumentnr: 436 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4036 Gnr:118 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 1563125 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0834 Gnr:118 Bnr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 693001 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3825 Gnr:118 Bnr:12

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Fritidsboligen har ikke lovlig innlagt vann, men det er utslagsvask med vannkran og sommervann på kjøkken. Fritidsboligen har ingen utslippstillatelse.

Adkomst via offentlig til privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id: 20030003

Navn: Kommuneplanens arealdel

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 01.09.2011

Delareal: 10 711 m²

Arealbruk: Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått), Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Id: 20200003

Navn: Kommuneplanens arealdel 2025-2035

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

31 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

32 600 (Omkostninger totalt)

49 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

52 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 282 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 299 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 302 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 32 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 4,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 3500, -.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.01.2026

Bilder













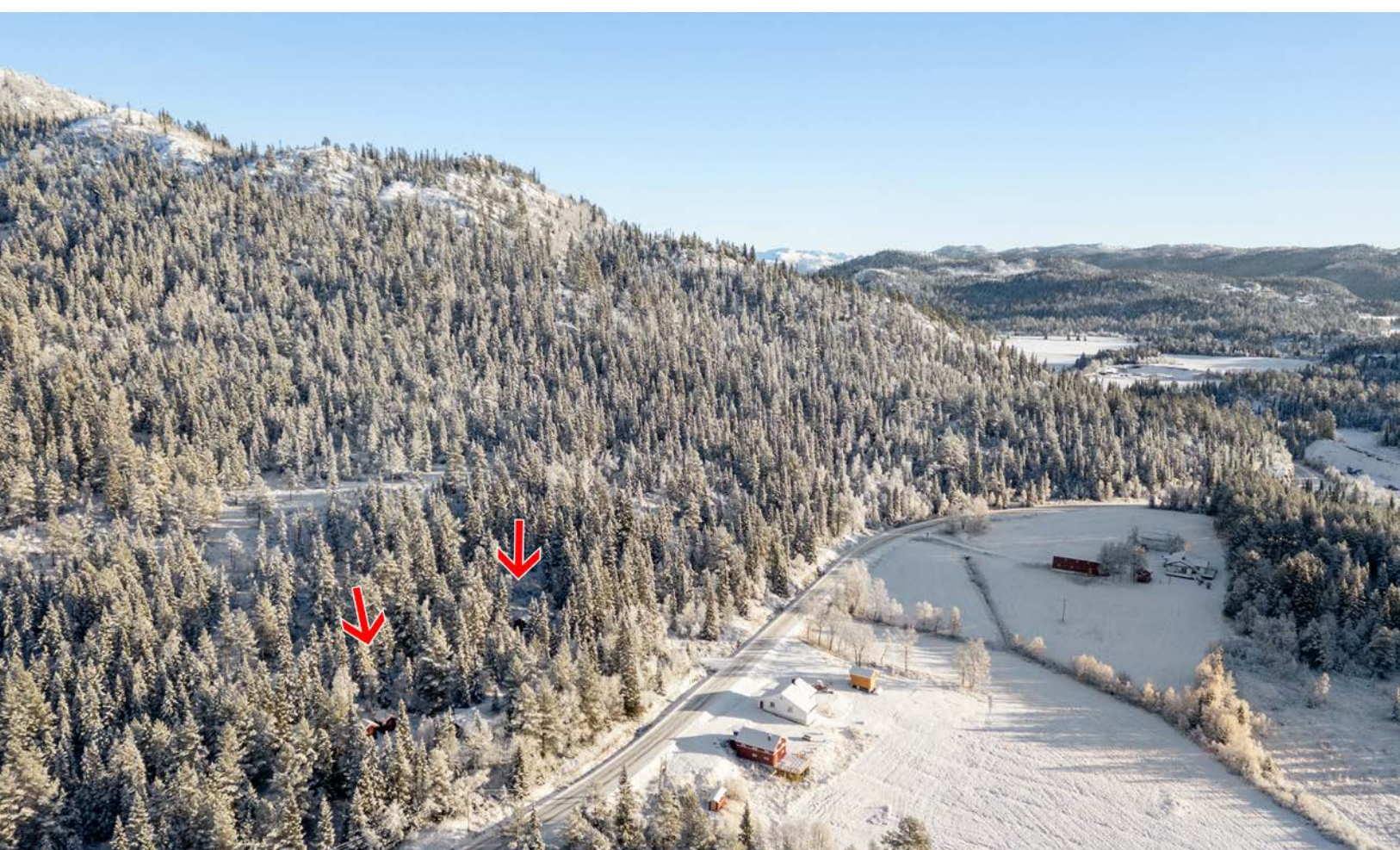








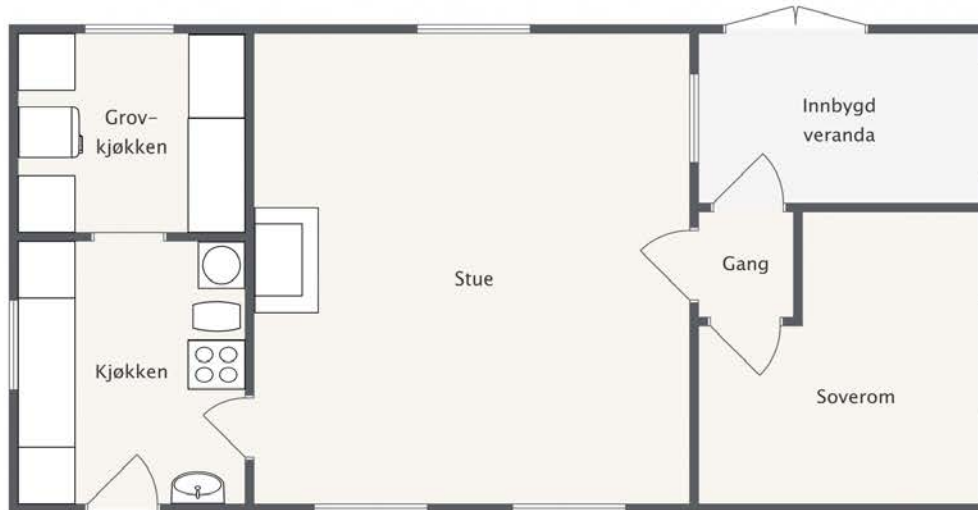




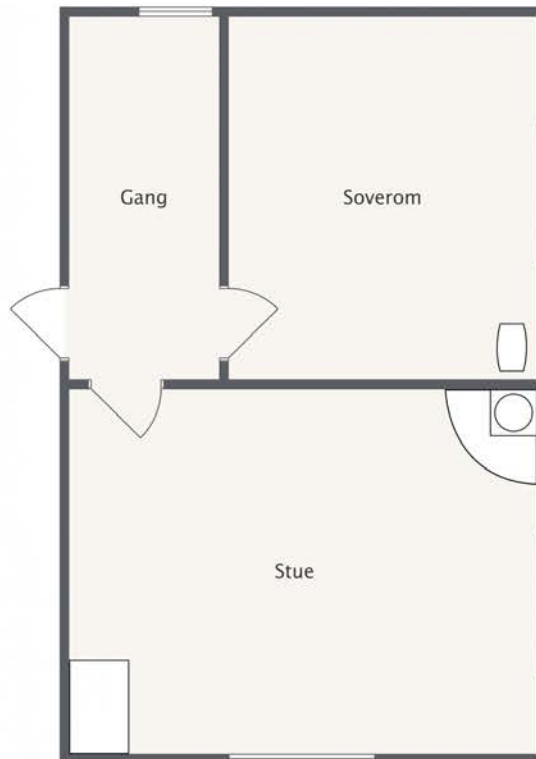




Hovedhytte

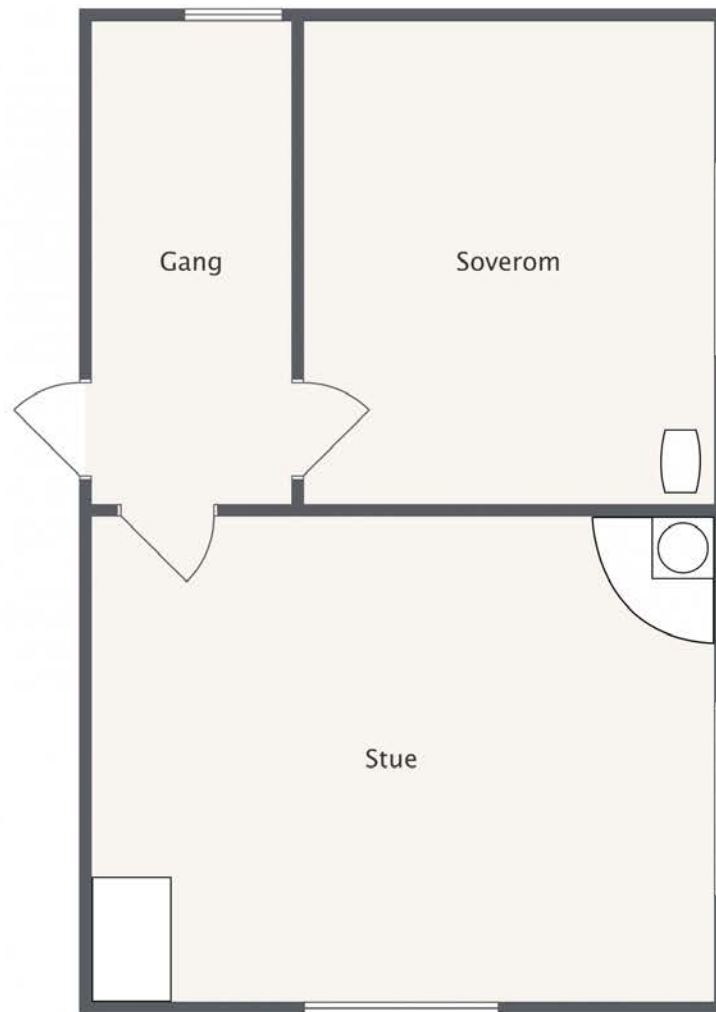


Gjestehytte

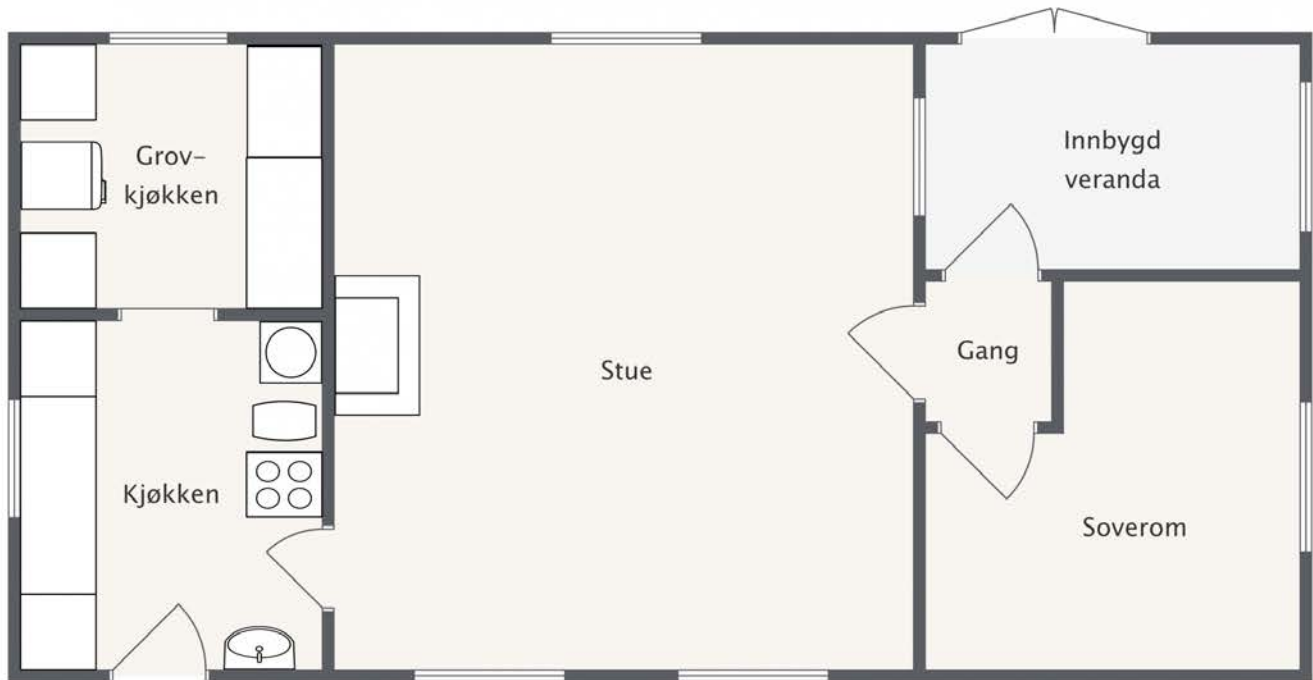


Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold og rombenevnelser er ikke avstemt med byggesgodkjenning/off. tillatelser. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Gjestehtytte



Hovedhytte

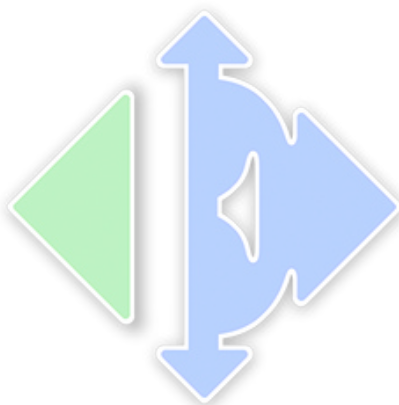


FODIMA

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

Vedlegg

Fritidsbolig 1.etg m flere bygg
 Drivarbekkdalen 160
 3890 Vinje



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 08/12/2025

Heddalsveien 41

NOTODDEN 3674

90012125

busy-bee@online.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:118, Bnr: 12
Hjemmelshaver:	Hans Jacob Seilø (1/2) og Joachim Loe Seilø (1/2)
Tomt:	10711,4 m²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Ikke innlagt vann
Avløp:	Ikke innlagt avløp
Regulering:	LNFR. Kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Kr 3 289,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1942 (antatt av selger)
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.11.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen tilgjengelighet for inspeksjon av tak på loft over tilbygget soverom. Fritidsboligen har ringmur med utilgjengelig kryperom. Kun mulig å inspisere fra lufteluke og fra en liten utvendig kald jordkjeller.
Oppdragsgiver:	Joachim Loe Seilø
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Drivarbekkdalen i Vinje kommune. Tomten ligger helt inntil fylkesvei med avkjørsel fra fylkesvei. Tomten er å anse som en naturtomt, omgitt av naturlig vegetasjon og skog. Noe kupert terreng. Stort tomt med et areal på ca 10,7 dekar. Tomten har 6 bygninger.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn. Sand, stein og fjellholdig grunn. Fundamentert med ringmur av plassenbetong og sparestein. Ringmur har utilgjengelig kryperom og en liten jordkjeller. Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Stubbelloft av trebord mot grunn. Konstruksjon av tømre på opprinnelig fritidsbolig og med reisverk på tilbygg. Ytterkledning av tømmermannspanel med bunnstokk. Gesimskasser av synlig trestak på langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med åser, statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med papp. Takkonstruksjonen er trukket ut med slakere vinkel over kjøkkendel og over tilbygget soverom. Takkonstruksjonen har kaldt krypeloft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i antatt 1942. Fritidsboligen fremstår konstruksjonsmessig som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Usikre årstall for både opprinnelig tømre og senere tilbygg. Fritidsbolig uten godkjent innlagt vann og avløp, men med strøm. Sikringsskap med automatsikringer av nyere dato på 2000-tall. Eldre fritidsbolig med stort etterslep på vedlikehold både utvendig og innvendig, det må påberegnes umiddelbare kostnader til blant annet takteking og pipe. Fritidsboligen er å anse som ett renoveringsobjekt med lav standard. Ved renovering må det påberegnes at det avdekkes flere skjulte skader. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid eiendommen siden 01.09.2025, ref grunnbok. Eiendommen har 6 bygninger. Det er kun registrert to bygninger i kartverket: BID 166540984 fritidsbolig og BID 166541328 anneks/gjestehtytte. Resterende bygninger er ikke registrert med BID (bygningsidentifiseringsnummer).

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

1. etg: Takhøyde er ca 1,96 m til 2,12 m.

-Todelt kjøkken. Del 1 har malte plater i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag mot grunn. Pusset og malt teglpipe med sotluke og eldre vedovn. Inspeksjonsluke i tak. Utslagsvask med sommervann. Hoveddør til det fri. Åpning til kjøkkendel 2. Del 2 har malte plater i tak, malt panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag mot grunn. 230 V sikringsskap med automatsikringer fra 2000-tall.

-Stue har malt panel i tak med dragere, finerplater på vegger, ubehandlet furugulv på trebjelkelag mot grunn. Plassbygget peis av tegl med åpen grue. Inspeksjonsluke i tak til krypeloft.

-Mellomgang har finerplater i tak, finerplater og panel på vegger, furugulv på trebjelkelag mot grunn. Brannslukningsapparat.

-Soverom har malte plater i tak, delvis skråtak. Finerplater på vegger, furugulv på trebjelkelag mot grunn. Plassbygget skap.

Listverk: Malt listverk. Glatte taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister. Eldre gulvlister med bruksmerker og slitasjer. Innerdører: Eldre innerdører av heltre. Malte innerdører. Vanlige dørterskler. Dør mellom stue og kjøkken er eldre boddør med fiskebeinsmønster.

Resterende innerdører. Heltredører med tre speil. Bruksmerker og slitasjer. Innerdører går trangt og må justeres. Generelt: Eldre overflater med stort etterslep på vedlikehold. Fuktig innemiljø i fritidsboligen på befaringsdagen. Fukten/kondens renner av innvendige finerplater og innvendig på vinduer. Overflatebehandling på malte takoverflater flasser og takplater sveller grunnet fukt. Det er målt fukt i trepanel på opp til 20% innvendig på befaringsdagen. Det lukter sot fra ildsted innvendig. Ildsted i stue har løst fra vegg/pipe og står skjevt. Det er muselort innvendig i stue og kjøkken. Generelt lave takhøyder fra ca 1,96 m til 2,12 m. Tildels store slitasjer på alle overflater tak, vegger og gulv. Antatt ingen isolering. Ingen isolering synlig i inspeksjonsluker på loft. Fritidsboligens innvendige overflater bør totalrenoveres. Nivåforskjell mellom kjøkkendel og stuedel. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget som tømre i antatt 1942. Det foreligger opplysninger om følgende endringer med usikre årstall:

- Fritidsboligen er etter opprinnelig byggeår kledd utvendig.
- Har fått tilbygg og innkledd terrasse som bod.
- Har nyere innvendig overflater enn byggeår.
- Sikringsskap med automatsikringer på kjøkkendel 2, 2000-tall.

VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	2 072 000,-	
- Fradrag:	1 880 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	192 000,-	192 000,-
Verdi anneks som ny i dag:	648 000,-	
- Fradrag:	466 000,-	
= Teknisk verdi anneks:	182 000,-	182 000,-
Verdi boder som ny i dag:	163 000,-	
- Fradrag:	115 000,-	
= Teknisk verdi boder:	48 000,-	48 000,-
Tomteverdi:		850 000,-
Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 1 000 000,-
Låneverdi:		800 000,- (80%)

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Eiendommen har stor tomt, det er ingen direkte sammenlignbare eiendommer i området.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etg	47	0	0	7	47	0
SUM BYGNING	47	0	0	7	47	0
SUM BRA	47					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Enkel bod/utedo 1	0	7	0	0	0	7
Enkel bod/utedo 2	0	5	0	0	0	5
Bod med badekar	0	5	0	0	0	5
Bod innredet	0	7	0	0	0	7
SUM BYGNING	0	24	0		0	24
SUM BRA	24					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Gjestehtytte	31	0	0	0	31	0
SUM BYGNING	31	0	0	0	31	0
SUM BRA	31					

BRA-i:

1. etg: Todelt kjøkken, stue, mellomgang, soverom.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det foreligger ingen tegninger av fritidsboligen. Fritidsboligen har terrasse som vinterstid kan benyttes som bod, det er skodder på veggene til å åpne. Arealet på 7 m2, settes som terrasseareal. Rombruken beskrives slik som den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Fritidsboligen har ikke lovlig innlagt vann, men det er utslagsvask med vannkran og sommervann på kjøkken. Fritidsboligen har ingen utslippstillatelse. Generelt lave takhøyder i fritidsboligen fra ca 1,96 m til 2,12 m.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak (slak takvinkel med papp). Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Eldre fritidsbolig med etterslep på vedlikehold både utvendig og innvendig. Det må påberegnes større kostnader på fritidsboligen grunnet etterslep på vedlikehold. Blant annet så har takteking stedvis løsnet og blåst av, vindski er løse og løsner fra vegg/tak, pipen går i oppløsning over yttertak. Ringmur med utilgjengelig kryperom der trebjelkelag ligger fuktutsatt til mot grunn. Ved renovering vil det kunne avdekkes skjulte skader som ikke er synlig på befaringsdagen.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

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

Har bred erfaring som:

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

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

08/12/2025



Olav Øyen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Ingen grunnmur. Fundamentert på stedlig grunn. Sand, stein og fjellholdig grunn. Fundamentert med ringmur av plasstøpt betong og sparestein. Ringmur har utilgjengelig kryperom og en liten jordkjeller. Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Stubbelloft av trebord mot grunn.

Merknader: Ringmur av plassbygget betong og sparestein med sprekke-dannelser og riss. Noen ventiler i ringmur. Ringmur er forblendet med naturstein på tilbygg. Forblendingen raser ut og har sluppet fra ringmuren grunnet frostspreng. Risiko/konsekvens: Etterslep på vedlikehold og sprekker i ringmur/forblending med frostspreng, det må utføres reparasjoner for å unngå ytterligere forringelse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømming gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Jordkjeller med plasstøpt betong og fjell på tilbygg. Kryperom under resterende fritidsbolig.

Merknader: I jordkjeller er det fuktig og fritt vann står på gulv. Resterende kryperom er utilgjengelige. Slike kryperom er stor risikokonstruksjon for fukt og skjulte skader må påberegnes. Avdekket ved renovering.

Risiko/konsekvens: Fuktig i liten jordkjeller. Trebjelkelag med utilgjengelig kryperom som ikke har tilfredsstillende lufttinger er stor risikokonstruksjon for fukt, råte og sopp der stubbeloft ligger mot grunn uten fuktsikring. Vedlikehold, renovering og påkostninger må påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen drenering. Ringmur med kryperom. Vann følger fjell/terreng og kan bli stående på fjellgrunn i jordkjeller.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttemur.

2. Yttervegger**TG 3** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av tømre på opprinnelig fritidsbolig med reisverk på tilbygg. Statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel med bunnstokk. Gesimskasser av synlig tretaktro på langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider.

Merknader: Konstruksjon av tømre på opprinnelig fritidsbolig med reisverk på tilbygg. Statikk fra byggeår. Etterslep på utvendig vedlikehold. Ingen luftet veggkonstruksjon. Ytterkledningen er fuktutsatt der den ligger ned mot bakkenivå og mot bunnstokk. Sprekker på ytterkledningen. Råtedannelse der ytterkledningen ligger mot bakkenivå.

Risiko/konsekvens: Etterslep på vedlikehold og fuktutsatt ytterkledning som ligger ned mot bakkenivå. Påbegynnende råte som forringer konstruksjonens levetid. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Eldre vinduer og ytterdører. Røde kostmalte og sidehengslet doble vinduer med smårutet glass. Skodder på vinduer. Plassbygget dør på bod. Hoveddør på kjøkken. Heltredør som er rød kostmalt med fiskebeinsmønster.

Merknader: Eldre vinduer og dører med ukjent årstall. Etterslep på vedlikehold. Værbitte og slitte utvendig. Fuktig innemiljø. Vann/kondens på vinduer og dører innvendig. Eldre vinduer og dører anses utgått på levetid. Ingen tilfredsstillende vannbrett/beslagsløsninger over vinduer

Risiko/konsekvens: Etterslep på vedlikehold som forringer levetid, mye fukt og kondens på innsiden av fritidsbolig. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med åser. Statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekking med papp. Takkonstruksjonen er trukket ut med slakere vinkel over kjøkkendel og over tilbygget soverom. Takkonstruksjonen har kaldt krypeloft. Teglpipeline over yttertak ca midt på takflate mot kjøkken.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med åser med statikk fra byggeår. Etterslep på vedlikehold. Svai på takflater. Ingen luftet takkonstruksjon. Svak statikk på takkonstruksjon. Teglpipeline går i oppløsning over yttertak. Teglpipeline har ramlet ned på taktro. Løse pipebeslag. Ses i sammenheng med pkt 4.2. Risiko/konsekvens: Eldre svak statikk, det må umiddelbart utføres tiltak på yttertak, etterslep på vedlikehold forringer både konstruksjon og yttertak generelt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertak (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra eldre ukjent årstall, teknet med papp fra ukjent årstall. Ingen sløyfer og lekter på papptekking.

Merknader: Taktro er innsisert der det er mulig i gesimser og fra loft. Taktekkingen av papp går i oppløsning. Deler av papptekking har blåst av. Fukt og råte på taktro der papp har blåst av. Vindskibord løsner fra taksperre, og fukt renner på innsiden. Stort etterslep på vedlikehold. Ny takteking må umiddelbart utføres for å unngå større skader på taktro og takkonstruksjon. Deler av teglpipe ligger på taktro. Risiko/konsekvens: Det må umiddelbart utføres tiltak for tekking av yttertak som er forringet av etterslep på vedlikehold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag.

Merknader: Eldre takrenner og nedløp. Ingen overband på takrenner. Takrenner og nedløp har sin funksjon. Noe værbit og falmet overflater. taknedløp må føres vekk fra ringmur.

Risiko/konsekvens: Noe lang avstand mellom takrennekroker som utsetter takrenner for belastning vinterstid. Taknedløp må føres vekk fra ringmur for å unngå mer fukt i kryperom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

5. Loft

TG 3 5.1 Innvendig Loft

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

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt krypeloft med tilgang fra inspeksjonsluke fra kjøkken, og inspeksjonsluke i stue. Ingen tilgjengelighet for inspeksjon over tilbygget soverom. Synlig tretaktro og synlig sperretak med åser og synlig konstruksjon av tømre på opprinnelig fritidsbolig. Loft er ikke gulvet for lagring.

Merknader: Kaldt krypeloft fra byggeår. Ingen tilgjengelighet over tilbygget soverom. Ingen luftet takkonstruksjon. Ingen isolering. Mye muselort. Fuktskjolder/utett rundt pipe.

Risiko/konsekvens: Ingen isolering og dampspærre mot kald side, risiko for kondens og fukt. Ingen tilfredsstillende lufttilgang for å luften ut kondens. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse på 7 m2 hvorav alt er overbygget. Terrasse har vegger med skodder som kan lukkes vinterstid, da fungerer terrasse som kald bod. Tilgang fra gang ved soverom og fra enkel utvendig trapp. Noe panel i tak og synlig taktro, noe panel på vegger og yttervegger, tregulv på trebjelkelag på fundamentert på stedlig grunn. Plassbygget dør til det fri.

Merknader: Terrasse med etterslep på vedlikehold. Eldre overflater. Ukjent årstall.

Risiko/konsekvens: Vedlikehold er påkrevet, sees i sammenheng med tak og veggkonstruksjonen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 3 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår, fundamentert på stedlig grunn. Pusset og malt teglpiper med eldre vedovn på kjøkken. Sotluke i teglpiper på kjøkken. Plassbygget peis av tegl med åpen grue i stue. Upusset teglpiper på loft. Teglpiper over yttertak uten pipebeslag og uten bøyler på topp.

Merknader: Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Stort etterslep på vedlikehold av pipe, særlig over yttertak. Pipe går i oppløsning og deler har falt ned på taket. Plassbygget teglpeis i stue har løsnet fra pipe/brannvegg. Påviste skader og mangler vil medføre fyringsforbud. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Risiko/konsekvens: Utett pipe og ildsted som løsner fra brannvegg/pipe vil medføre fyringsforbud. Manglende feietrinn er fare for trygghet ved inspeksjon/feieing. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Ingen etasjeskillere. Trebjekelag med statikk fra byggeår. Stubbelloft av trebord mot grunn. Ingen innvendige trapper

Merknader: Trebjekelag med statikk fra byggeår. Trebjekelag ligger fuktutsatt til mot utilgjengelig kryperom og er fuktutsatt innvendig. med renovering må det påberegnes at det avdekkes skjulte skader på bjekelag, stubbelloft og bunnsvill. Det er muselort innvendig i stue og på kjøkken.

Risiko/konsekvens: Fuktutsatt trebjekelag og stubbelloft mot grunn er fare for sopp og råtedannelse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

10. Våtrom

10.1 Ingen våtrom.

Ingen 10.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen godkjent innlagt vann og avløp.

Ingen 10.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen godkjent innlagt vann og avløp.

Ingen 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen godkjent innlagt vann og avløp.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken.

TG 3 11.1 Kjøkken.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Ingen innlagt vann. Eldre kjøkkeninnredning, ukjent byggeår. Plassbygget malt kjøkkeninnredning i begge kjøkkendeler. Plassbygget overskap, plassbygget benker, plassbygget høyskap. Sikringsskap er plassert i kjøkkendel 2. Pipe med eldre vedovn i kjøkkendel 1. Hoveddør i kjøkkendel 1. Utslagsvask med sommervann i kjøkkendel 1.

Merknader: Eldre plassbygget kjøkkeninnredning med bruksmerker og slitasjer. Muselort.

Risiko/konsekvens: Kjøkken må totalrenoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

Ingen 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innlagt vann eller avløp. Det vannet som bæres inn i hytta kan slippes ut til terreng. det er sommervann på vegg i kjøkkendel 1. Det er utedo i bod.

Ingen 13.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmtvannsbereder. Ingen innlagt vann.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmesentraler.

TG 3 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av ventil i yttervegg.

Merknader: Fritidsboligen har ingen tilfredsstillende ventilering. Det må monteres flere ventiler i yttervegger. På befaringsdagen var det fukt/kondens innvendig i fritidsboligen på både vegger og innvendig på vinduer. Ved salg av fritidsbolig kan fuktbelastning på fritidsboligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon. Risiko/konsekvens: Manglende ventilering medfører fuktig inneluft/kondensproblemer. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen eget toalettrom. Utedo i bod.

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

1. Enkel bod/skjul med utedo. Fundamentert på stedlig grunn. Pilar av høllstein. Trebjelkelag mot grunn. Konstruksjon av reisverk, ytterkledning av stående trepanel. Pulttakkonstruksjon tekket med papp.
2. Enkel bod/skjul med utedo. Fundamentert på stedlig grunn. Pilar av høllstein. Trebjelkelag mot grunn. Konstruksjon av reisverk, ytterkledning av stående trepanel. Pulttakkonstruksjon tekket med bølgeblekk.
3. Gjestehytte/anneks. Fundamentert på stedlig grunn. Pilar av plasstøpt betong. Trebjelkelag med stubbeloft mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk, ytterkledning av stående trepanel/lektekledning. Saltakkonstruksjon tekket med torv. Tre innvendige rom, gang, stue og soverom. Panel og dragere i tak, finerplater på vegger, furugulv. Innlagt strøm. Pipe og plassbygget peis i stue.
4. Innredet bod 1. Fundamentert på stedlig grunn. Ringmur med trebjelkelag mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk, ytterkledning av stående trepanel/lektekledning. Saltakkonstruksjon tekket med torv. Ett innredet rom med badekar og varmtvannsbereder. Vann til vegg.
5. Innredet bod 2. Fundamentert på stedlig grunn. Ringmur med trebjelkelag mot grunn. Fundamentert på stedlig grunn. Ringmur med trebjelkelag mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk, ytterkledning av stående trepanel/lektekledning. Saltakkonstruksjon tekket med torv. Ett innredet rom.

Merknader: 1. Enkel bod/skjul som har funksjon som utedo og vedskjul. Stort etterslep på vedlikehold. Skjevheter på vegger og tak. Værbitt, slitt takteking med mosedannelser. TG 3. Bygningen har liten eller ingen verdi.

2. Enkel bod/skjul som har funksjon som utedo og vedskjul. Stort etterslep på vedlikehold. Skjevheter på vegger og tak. TG 3. Bygningen har liten eller ingen verdi.

3. Gjestehytte/anneks med etterslep på vedlikehold både utvendig og innvendig. Fuktig i grunn under bygningen og det er tett rundt pilarer og dårlig luftsirkulasjon, utsetter bjelkelag og stubbeloft for fukt. Fuktig/kondens innvendig. Vedlikeholdsbehov på vinduer, ytterdør og ytterkledning. Ytterkledning står fuktutsatt til ned mot bakkenivå med påbegynnende råte. Torvtaket er skrint og har mye busker og små trær der røtter kan vokse ned mellom teking og skape lekkasje. Pipe og peis med sprekke-dannelser. Pipe over yttertak uten beslag, fuktutsatt. TG 2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

4. Innredet bod med badekar. Noe vedlikehold er utført utvendig, men vedlikehold gjenstår på vindu, dør, ytterkledning og yttertak. TG 2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5. Innredet bod med etterslep på utvendig vedlikehold, vindu, dør, ytterkledning og yttertak. TG 2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Risiko/konsekvens: Etterslep av vedlikehold generelt, forringer bygningenes levetid. Det må utføres utvendig vedlikehold på alle bygningene for ikke å forringe bygningenes levetid. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes på alle bygninger. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. Eldre

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2000-tall

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg. Ukjent opprinnelsesår. Antatt renoverert på 2000-tall. Sikringsskap med automatsikringer plassert på yttervegg i kjøkkendel 2.

Merknader: Det foreligger lite og ingen opplysninger om det elektriske anlegget. Ingen opplysninger om siste tilsyn. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen ferdigattest på fritidsbolig bygget i 1942. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

NS 3600 som omhandler teknisk tilstandsanalyse ved omsetninger av boliger, viser til i pkt 13.1 i standarden at det: For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 og TG 3, skal gjøres en vurdering av tiltak ut fra sannsynlig årsak. Tiltak kan være: Fysiske tiltak på byggverket, anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser, risikovurdering (for forhold med fare for liv og helse). Denne rapporten beskriver bygning og bygningsdeler slik de framstår på befaringsdagen uten at det foretas destruktive inngrep i bygningskroppen, men unntak av hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, der dette er hensiktsmessig og mulig å utføre. Rapporten må ellers leses i sammenheng og brukes aktivt på befaring, rapporten er ingen fasit, men til hjelp for egen undersøkelsesplikt. Feltene med merknader bes det vies ekstra oppmerksomhet, da det er dette feltet som opplyser om de feil/avvik som er avdekket på befaringsdagen, det er også i dette feltet det kommer frem risiko/konsekvens. Selve merknadene må også kunne forstås som en del av risiko/konsekvens utredning, det kan være flere konsekvenser enn det som kommer direkte frem av setningen risiko/konsekvens, derfor må rapporten leses i sin helhet. Det er ett krav til å anslå en ca sum for kostnad til utbedring ved TG 3, det er det ikke ved TG 2, selv om også denne tilstandsgraden ofte vil medføre en kostnad avenging av hva som er skrevet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

4.3 Renner, nedløp og beslag

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.3.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 7.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 5.1
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 7.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 8.1
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
11.1	Kjøkken. Kjøkken.
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 11.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.5.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.5.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1308250040	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Joachim Loe Seilø	Hans Jacob Seilø
Gateadresse	
Drivarbekkdalen 160	
Poststed	Postnr
VINJE	3890
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Ase Loe Walkington
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	4903081

Document reference: 1308250040

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JLS, HJS

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Peis i hovedhytte har seget inn og lener seg inn noen cm. Løst fra vegg. Spjeld fungerer ikke og pipa må blokkeres manuelt.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjevt gulv på soverom. Skade på grunnmur på påbygget hvor soverommet og terrassen ligger.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Finnes mus på eiendommen og de tar seg inn i bygningene.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

If Forsikring: Skadenummer XG50364-001

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 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

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1308250040

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1308250040

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joachim Seilø	22aff6305ce6b349e382d f2e42ac877cd86e3384	15.12.2025 15:31:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Jacob Seilø	e4b0f5d1228179f3449eb4 2da68f0cac94f558c4	15.12.2025 18:58:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1308250040

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 118, Bruksnr 12	Kommune:	4036 Vinje
Adresse:		Grunnkrets:	202 Rorge
Veiadresse:	Drivarbekkdalen 160, gatenr 1077	Valgkrets:	4 Øyfjell
	3890 Vinje	Kirkesogn:	5141402 Øyfjell
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Berget	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	10.08.1942	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	10 711,4 kvm	Skyld:	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	310175	Seilø Joachim Loe	1/2	Bosatt i Norge
		Solemskogveien 3 B, 0496 Oslo		
Hjemmelshaver	050971	Seilø Hans Jacob	1/2	Bosatt i Norge
		Solemskogveien 3 B, 0496 Oslo		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4036/118/12	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4036/118/12	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning:	02.04.1998	Berørt	0834/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	21.12.2010	Berørt	0834/Vannteing(er)	0,0
			Berørt	0834/119/22/2	0,0
			Berørt	4022/147/2	0,0
			Berørt	4022/603/1	0,0
			Berørt	4036/118/1	0,0
			Berørt	4036/118/2	0,0
			Berørt	4036/118/9	0,0
			Berørt	4036/118/11	0,0
			Berørt	4036/118/12	0,0
			Berørt	4036/118/18	0,0
			Berørt	4036/118/22	0,0
			Berørt	4036/118/24	0,0
			Berørt	4036/118/25	0,0
			Berørt	4036/118/35	0,0
			Berørt	4036/118/65	0,0
			Berørt	4036/119/1	0,0
			Berørt	4036/119/3	0,0
			Berørt	4036/119/5	0,0
			Berørt	4036/119/9	0,0
			Berørt	4036/119/15	0,0
			Berørt	4036/119/21	0,0
			Berørt	4036/119/22	0,0
			Berørt	4036/119/30	0,0
			Berørt	4036/119/31	0,0
			Berørt	4036/119/38	0,0
			Berørt	4036/119/42	0,0
			Berørt	4036/119/105	0,0
			Berørt	4036/605/1	0,0
			Mottaker	4036/609/1	90 187,8
Skylldeling	Forretning:	10.08.1942	Avgiver	4036/118/9	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4036/118/12	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Drivarbekkdalen 160	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Byggningsnr:	166540984			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Byggningsnr:	166541328			Antall etasjer:		

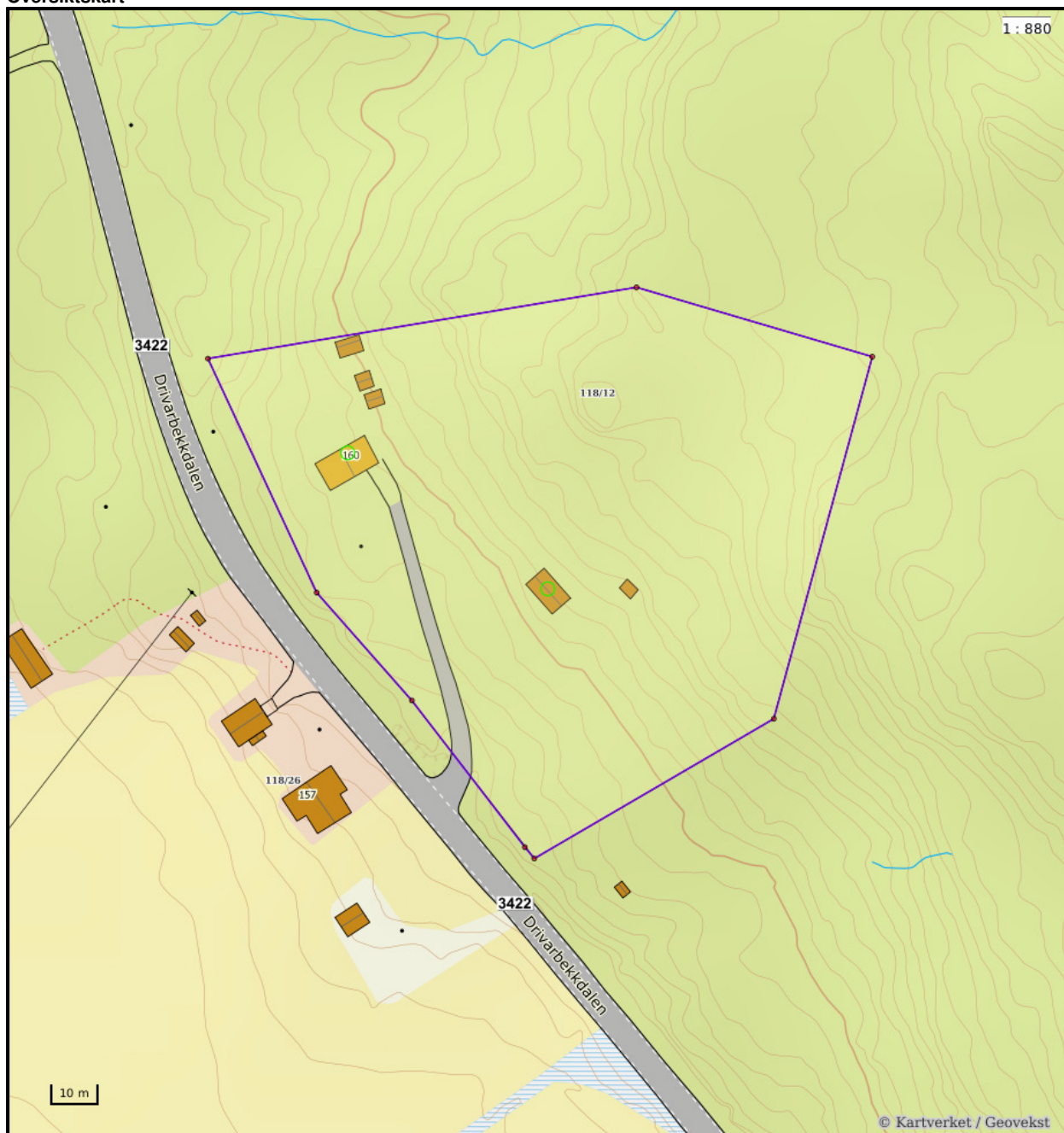
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

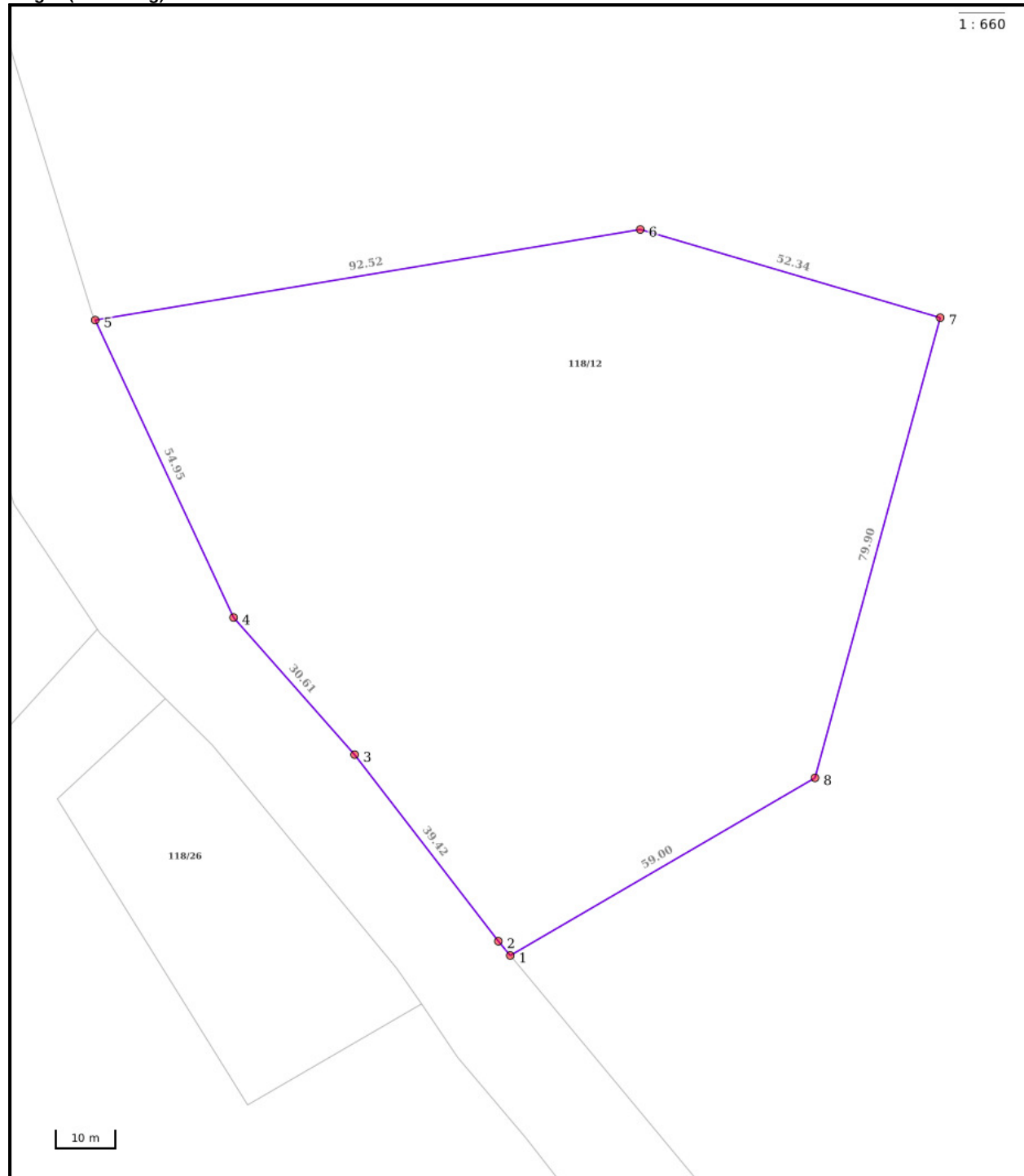
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 10 711,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 608 499,59	456 030,35	3,17m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 608 501,84	456 028,11	39,42m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 608 530,73	456 001,29	30,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 608 551,79	455 979,07	54,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 608 599,32	455 951,50	92,52m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 608 622,68	456 041,02	52,34m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
7	6 608 612,49	456 092,36	79,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
8	6 608 533,82	456 078,40	59,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner

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

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

Kommune: 4036 Vinje

Eiendom: 4036/118/12/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

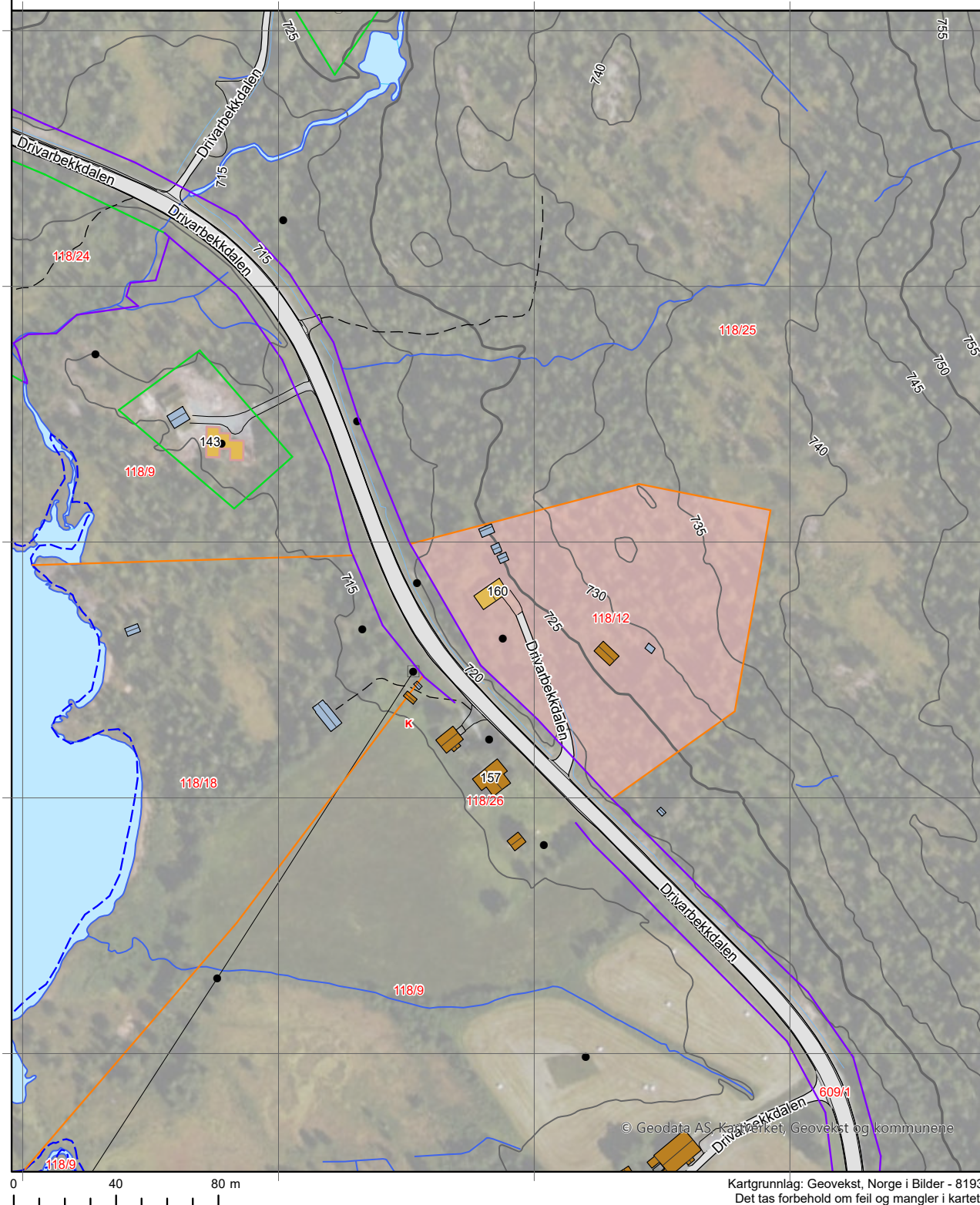
..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:2000
Dato: 14.10.2025



Kommune: 4036 Vinje

Eiendom: 4036/118/12/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

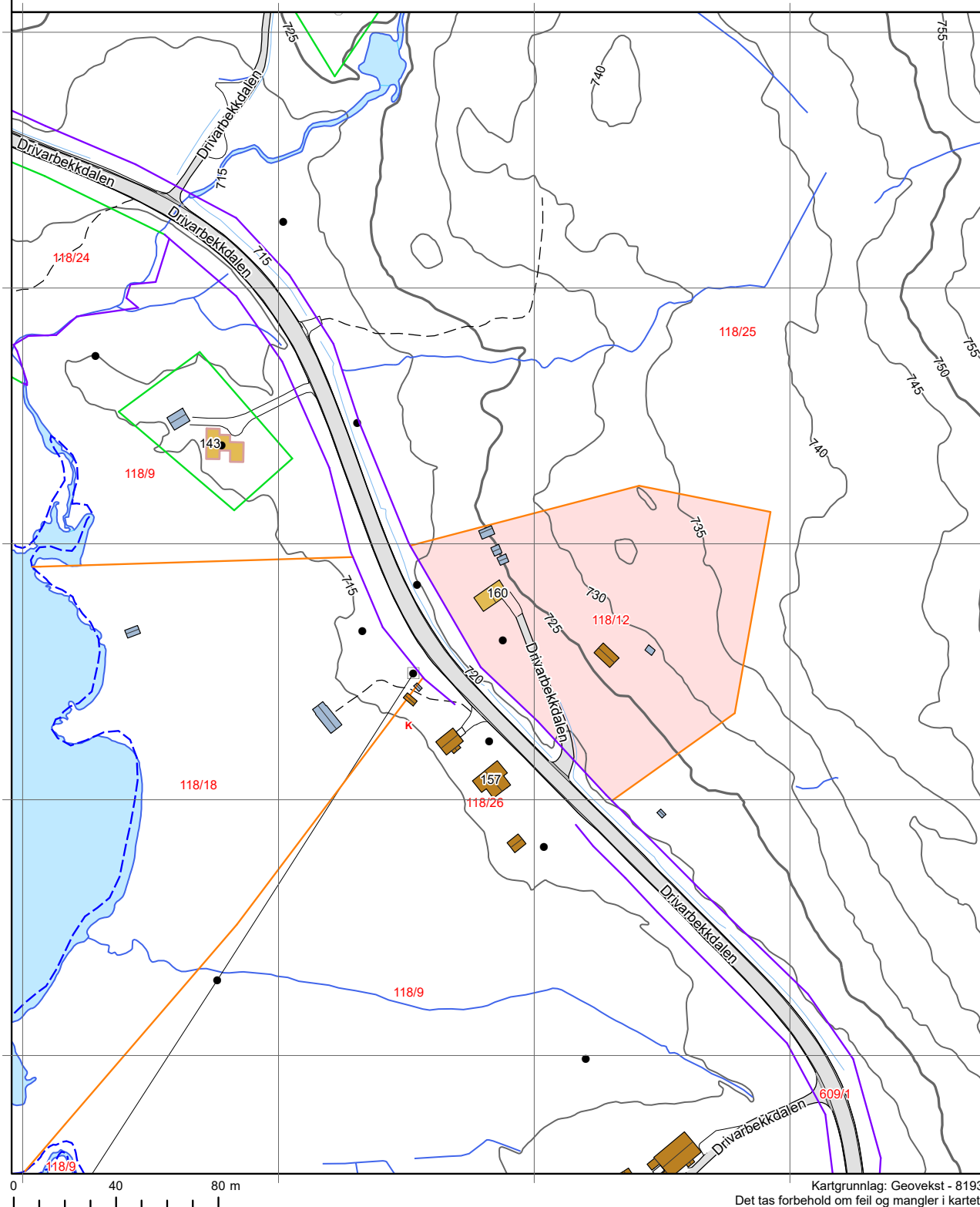
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:2000

Dato: 14.10.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

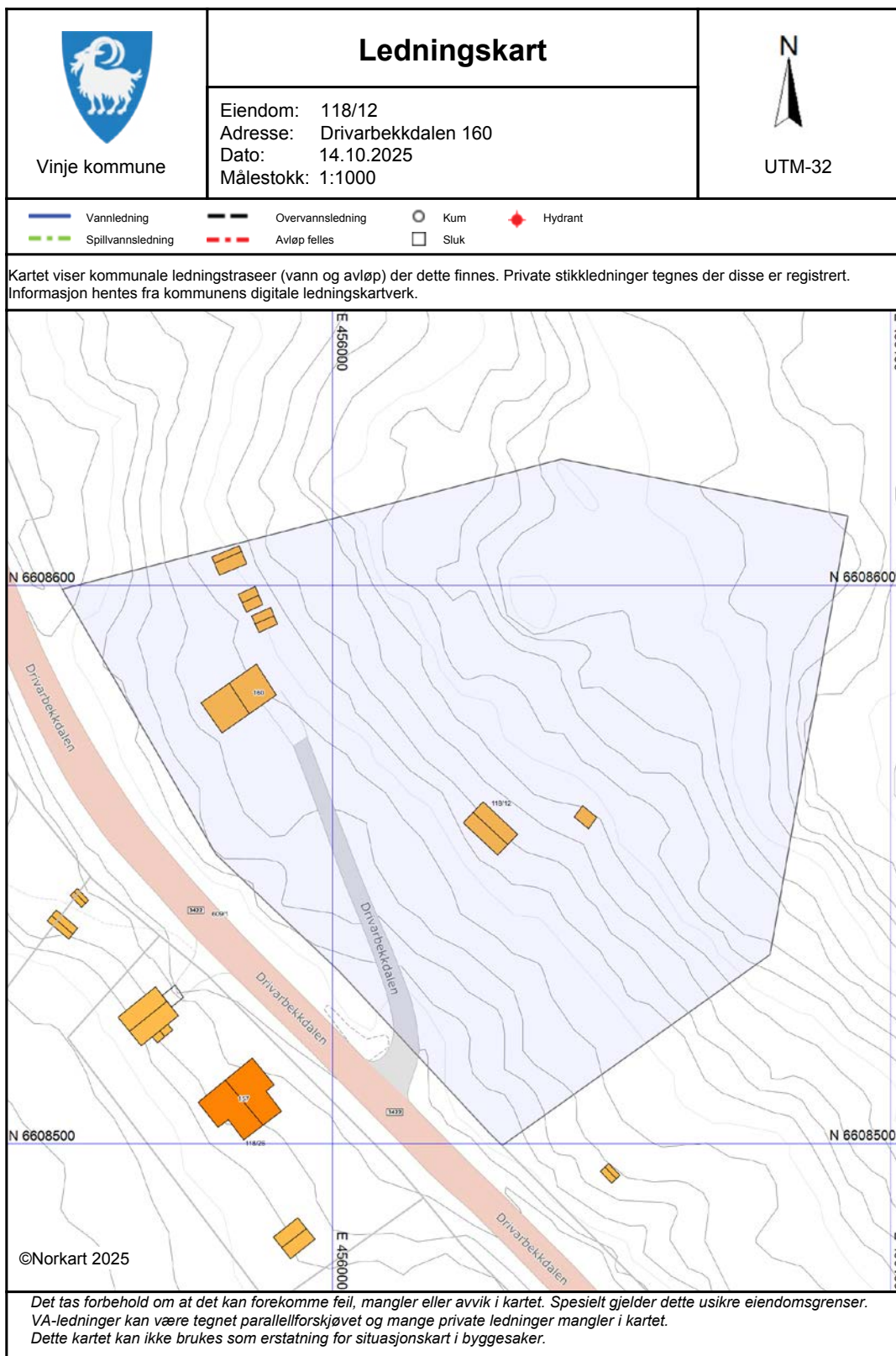
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

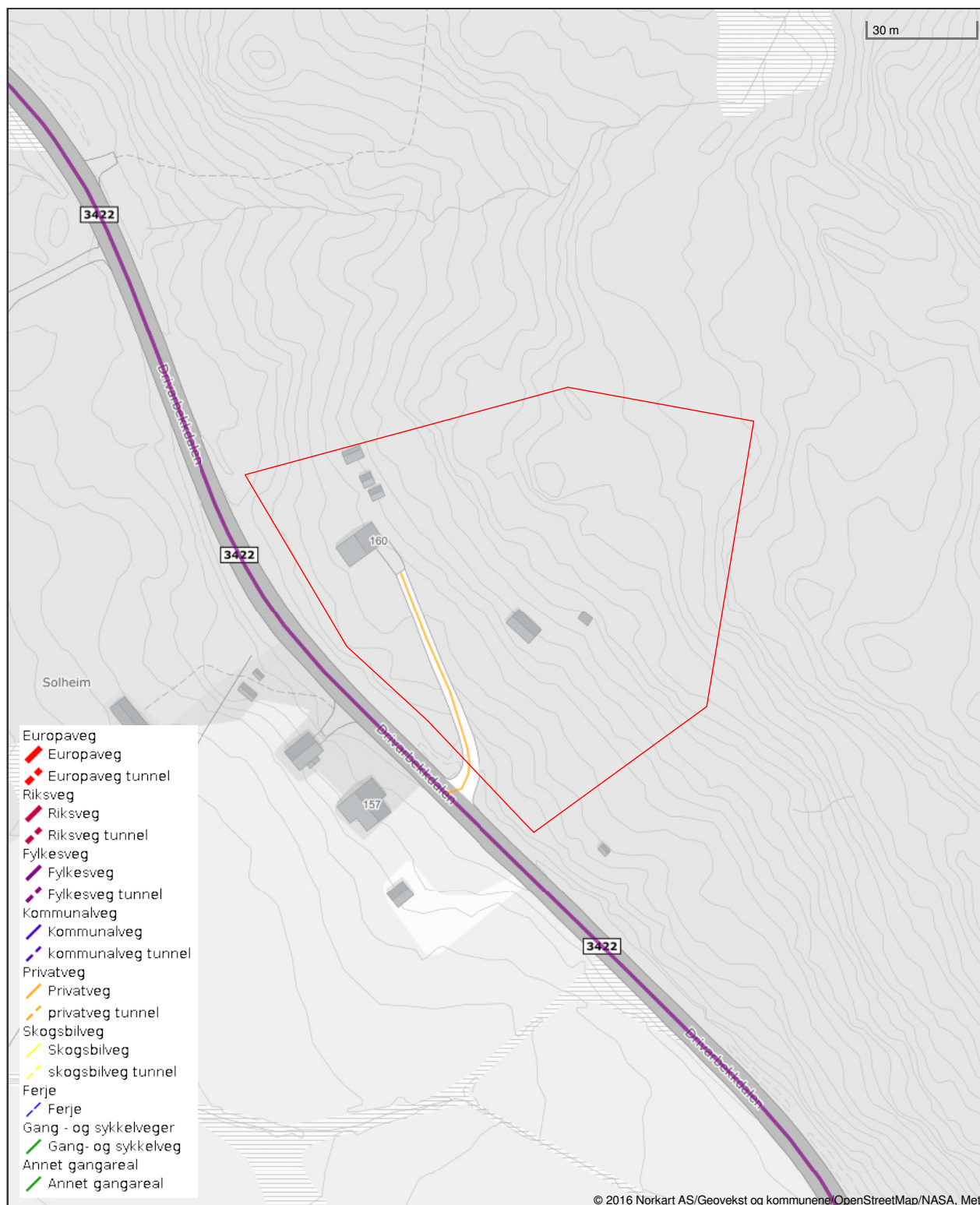
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

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





Vegstatuskart for eiendom 4036 - 118/12//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vinje kommune

Adresse: Vinjevegen 192, 3890 Vinje

Telefon: 35 06 23 00

Utskriftsdato: 14.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vinje kommune

Kommunenr.	4036	Gårdsnr.	118	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Drivarbekkdalen 160, 3890 VINJE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vinje kommune

Utskriftsdato: 16.10.2025

Adresse: Vinjevegen 192, 3890 Vinje

Telefon: 35 06 23 00

Ferdigattest/mellombels bruksløyve

Kommunenr.	4036	Gårdsnr.	118	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Drivarbekkdalen 160, 3890 VINJE								

Informasjon om ferdigattest/mellombels bruksløyve

Det ligg ikkje føre ferdigattest/mellombels bruksløyve i våre arkiv. Jf. plan- og bygningslova gjevast det ikkje ferdigattest for tiltak omsøkt før 01.01.1998..



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vinje kommune

Utskriftsdato: 16.10.2025

Adresse: Vinjevegen 192, 3890 Vinje

Telefon: 35 06 23 00

Bygningstegninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vinje kommune

Kommunenr.	4036	Gårdsnr.	118	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Drivarbekkdalen 160, 3890 VINJE								

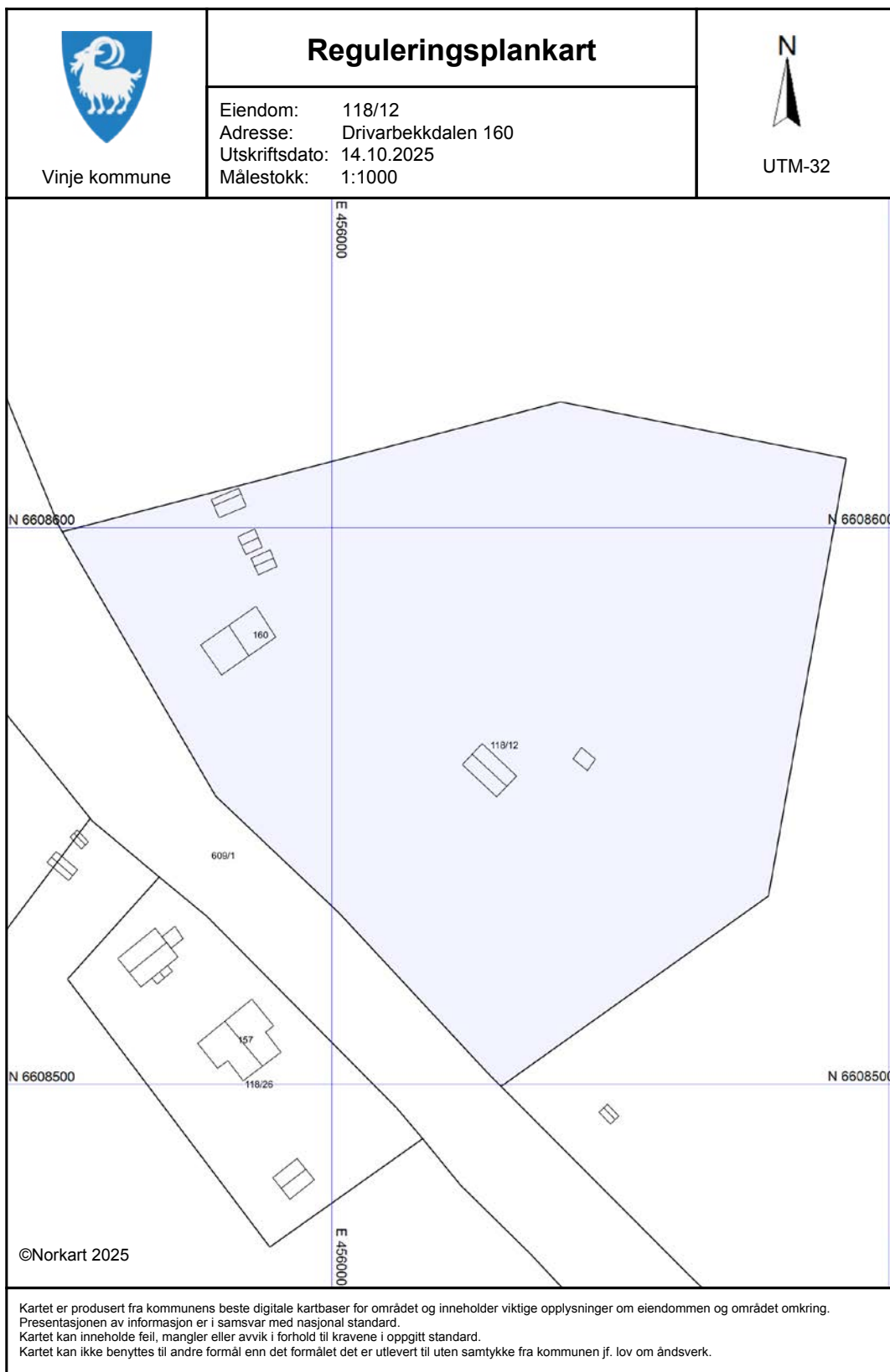
Informasjon om bygningstekninger

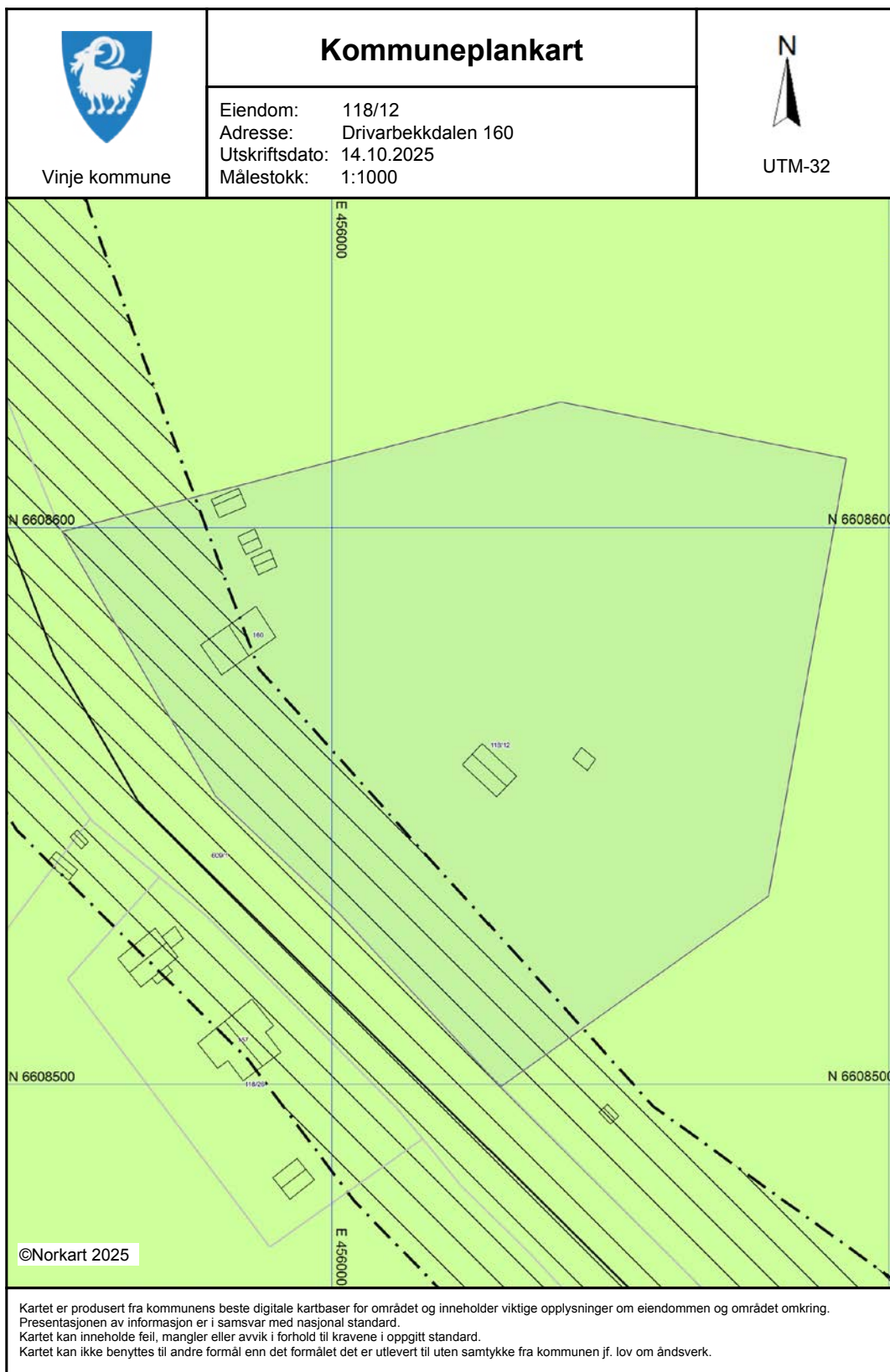
Det foreligger ikke bygningstekninger i våre arkiv.



FORBEHOLD VED UTLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluft

-  Landbruks-, natur- og friluftsmålssamt reir
-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)

-  Støysone - Gul sone etter T-1442

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

-  Støysonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Hovudveg - noverande



Vinje kommune

Adresse: Vinjevegen 192, 3890 Vinje

Telefon: 35 06 23 00

Utskriftsdato: 14.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vinje kommune

Kommunenr.	4036	Gårdsnr.	118	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Drivarbekkdalen 160, 3890 VINJE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20030003
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.09.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4036/dokumenter/950/20030003%20%20KPA%20F%20c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 10 711 m ² Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått), Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20200003
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025 - 2035
Status	Planforslag



Vinje kommune

Adresse: Vinjevegen 192, 3890 Vinje

Telefon: 35 06 23 00

Utskriftsdato: 14.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vinje kommune

Kommunenr.	4036	Gårdsnr.	118	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Drivarbekkdalen 160, 3890 VINJE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Feiing	343,00 kr
Renovasjon	2 946,24 kr
Sum	3 289,24 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjon standard	25%	1 stk	2946.25	1/1	0 %	2 946,25 kr
Feiing/tilsyn fritidsbustad 1 pipe/pipeløp	0%	1 stk	336.00	1/1	0 %	336,00 kr
					Sum	3 282,25 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL 2011 – 2023



Vedtekne i kommunestyret 1. september 2011, sak 11/75.

Revidert etter mekling og kommunestyrets vedtak 29. mars 2012, sak 12/43.

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

Juridisk bindande føresegner med tilhøyrande heimel er skrive med utheva skrift, resten er retningslinjer. Retningslinjene er ikkje juridisk bindande, men skal leggjast til grunn ved planlegging og sakshandsaming.

1.0 GENERELLE FØRESEGNER (§ 11-9)

1.1 Universell utforming (§ 11-9 nr. 5)

Bygg og utomhusareal der ålmenta skal ha tilgjenge, skal utformast etter prinsippet om Universell Utforming.

1.2 Samfunnstryggleik, risiko og sårbarheit (§ 11-9 nr. 8)

I samband med handsaming av enkeltsøknader, skal tiltaket vurderast i høve til risiko og sårbarheit. Omsyn til mogleg flaum og ras/ skred, kan krevjast nærare dokumentert før det vert gjeve byggjeløyve.

I framlegg til reguleringsplanar skal det liggje føre ROS analyse.

1.3 Born og unge sine interesser (§ 11-9 nr. 8)

Ved utarbeiding av kommunedelplanar, områdeplanar, detaljerte reguleringsplanar og ved byggjesakshandsaming, skal konsekvensar for born og unge vurderast.

I dei tilfelle der tidlegare avsette fellesareal eller leikeareal for born skal omregulerast/ omdisponerast, skal dette erstattast med areal som er minst like godt eigna.

1.4 Vatn og avlaupsanlegg

Vassklosett og andre typer klosettløysingar kan godkjennast der det er minireinseanlegg, eller anna høveleg reinseløysing som kan dokumenterast etter Vinje kommunes vurdering, jfr. Sanitærreglement for Vinje kommune. Dersom det skal leggjast til rette for høg sanitær standard på nye eller eksisterande hytter, må det leggjast fram vass- og avlaupsplan. I tillegg skal krav om reguleringsplan vurderast. I område der Vinje kommune saman med grunneigar har investert i store fellesløysingar skal ein knyte seg til desse.

Der det er 2 hytter/ hus eller meir , inklusive eksisterande, og mindre enn 100 - 200 meter mellom hytter/ hus, bør felles avlaupsløysing vurderast.

1.5 Standardheving av hyttefelt

Standard på hyttefelt med vegar og innlagt vatn/ avlaup, skal vurderast i høve til eksponering, terreng og vegetasjon, og om det er tilhøve som tilseier at ein ikkje skal leggje til rette for mykje bruk av hyttene (t.d. villrein). Dette gjeld utanom hyttefelt i satsingsområda for reiseliv, både for nye og eksisterande hytter og hytteområde.

1.6 Kulturminne (§ 11-9 nr. 8)

Alle reguleringsplanar skal sendast fylkeskommunen til fråsegn, jfr. kulturminnelova § 9.

Ved bygging av vegar, ved frådeling av hyttetomter og bustadtomter og ved tiltak i område for spreidd bustad og yrkesbygging 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 berøring med eller ligg i nærleiken av kulturminne eller kulturmiljø freda etter kulturminnelova skal sendast regional kulturminneforvaltning til godkjenning jf pbl § 11-9 nr 7.

Det er ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som medfører å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på nokon måte utilbørlig skjemme automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje. Dersom ein ved tiltak i marka støyter på automatisk freda kulturminne, må ein straks stanse arbeidet og varsle den regionale kulturminneforvaltninga, jf § 8, 2. ledd i kulturminnelova av 9. juni 1978.

1.7 Byggjeskikk

Lokalisering og utforming av nye bygg skal skje slik at dei harmonerer med terreng og eksisterande bygningsmiljø med tanke plassering av bygg, volum, takform, materialbruk og farge. Ved vurdering av dispensasjon frå føresegnene om byggjeskikk, skal det leggjast vekt på det som etter kommunens skjønn er arkitektoniske kvalitetar. I slike tilfelle skal det leggjast vekt på fjernverknad, estetikk i seg sjølv, samt tilhøvet til omgjevnadene.

1.8 Renovasjon

Planleggar av hytte-/ bustadområde må sette av plass for renovasjonscontainerar ved offentleg veg. Det er utbyggars ansvar å halde plassen tilgjengeleg for renovasjonsselskapet sine bilar.

2.0 OMRÅDE FOR BUSETNAD OG ANLEGG (§ 11-7 nr. 1)

2.1 BYGGJEOMRÅDE FOR FRITIDSBUSTADER (§ 11-7 nr. 1)

2.1.1 Plankrav (§ 11-9 nr. 1)

I byggjeområda kan det ikkje gjevast løyve til større byggje og anleggstiltak etter § 20-1 bokstav a), k) l) eller m), før det ligg føre reguleringsplan.

2.1.2 Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4)

I byggjeområde som skal tilretteleggjast med middels- eller høg sanitær standard, kan utbygging ikkje finne stad før tilkomst, parkering, straum, samt godkjend vassforsyning og avlaupsanlegg, er etablert. Trinnvis utbygging kan vere aktuelt.

Fellesareal, som til dømes felles parkeringsplassar, tilkomstvegar, stiar/ løyper og leikeplassar skal opparbeidast og ferdigstillast til bruk samstundes med at tomtene blir bygd ut.

2.1.3 Omfang på utbygginga (§ 11-9 nr. 5)

I byggjeområda kan det byggjast ut med det omfang som står i tabellen. Der det ikkje står tal, skal omfang vurderast og fastsetjast i detaljplan.

Navn	GNR/BNR	Områdenavn	Omfang
Gibøen	158/1	F1	3
Gibøen	158/1	F2	1
Kromviki	160/5	F3	6
Åmli	50/11	F4	
Sudbø	50/11	F5	
Kostveit Søndre	50/1	F6	
Myrbø	46/4	F7	
Tjønn, Åsbrekk	46/1	F8	
Vehus - Øygarden	42/1	F9	
Homvatn	119/3	F10	
Kyrkjestøylane	88/2	F 11	
Vamark	92/2	F 12	
Øyfjell, Trovatn	Fleire	F13	
Øyfjell, Breivatn	Fleire	F 14	
Skinnarland	159/1	F 15	2

2.1.4 Storleik og byggjeskikk

Reglar om storleik og byggjeskikk i pkt. 4.2.2 gjeld tilsvarende som retningslinjer ved utforming av reguleringsplan.

2.2 BYGGJEOMRÅDE FOR ANDRE ANLEGG (ENERGIANLEGG) (§ 11-7 nr. 1)

Følgjande byggjeområde for energianlegg er lagt inn i plankart:

- E 1 Dam Poddevatn
- E2 Dam Årmotvatn
- E3 Sognadammen/ Trollaldalen
- E4 Ståvassdammen
- E5 Kjeladammen
- E6 Bordalsdammen
- E7 Venemodammen
- E8 Songa kraftverk

E9	Bitdalsdammen
E10	Møsvassdammen
E11	Langesædammen
E 12	DamTveito
E 13	Smørklepp kraftverk
E14	Straumstøyl kraftverk
E15	Trollkraft kraftverk
E16	Dam Gurivatn
E 17	Haukeli kraftverk
E18	Dam Vatjønn
E 19	Dam Langesæ
E20	Dam Holmavatn
E21	Bordalen dam
E22	Vrongevassdammen
E23	Øvre Vrongevatn
E24	Våmartveit dam
E25	Vingeråsheia dam
E26	Berdalsåi dam
E27	Kvikkevatn dam
E28	Vinje kraftverk
E29	Langeidvatn dam
E30	Vesle Kjela dam
E31	Vågi dam
E32	Kolås dam

Innanfor områda gjeld egne konsesjonar i høve til vassdragsreguleringslovverket.

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

2.3.1 Plankrav (§ 11-9 nr. 1)

Ved utviding av eksisterande og ved etablering av nye masseuttak/ steinbrot i kommunen er det krav om reguleringsplan.

Tilhøve som skal vurderast i samband med mogleg regulering av nye område/ utviding: Nabovarsel til naboar som vert bandlagde av sikringssona for utsprenging. Omfang/ kvalitet på ressurs, avkøyringstilhøve og konsekvensar av støy og terrenginngrep for omgjevnadane (avstand/ eksponering mot viktige ferdselsårer, hytter og bustader, nærleik til viktig turområde/ leikeområde, nærleik til viktige reisemål/ attraksjonar, nærleik til viktige kulturminne og kulturmiljø, verdifullt landskapsbilete osv). I tillegg skal det 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 rekkjefølgje.

2.4 OMRÅDE FOR FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL (§ 11 – 7 NR. 1)

2.4.1 Plankrav (§ 11-9 nr. 1)

I byggeområde for fritids- og turistføremål, FT 1, kan det ikkje gjevast løyve til bygge og anleggstiltak etter § 20-1 , før det ligg føre reguleringsplan.

Byggjegrensa i føresegnene pkt 5.1.1 gjeld ikkje for området. Omsynet til ferdsel og ålmenta sine interesser skal utgreiast og avklarast gjennom byggjegrenser i detaljplan.

Det er ikkje tillete med frådeling i området.

Det skal takast omsyn til landskapsinteressene: Ta vare på skog som skjerming, samt unngå store terrenginngrep særleg i søraust. Det skal gjerast ei overordna vurdering av potensialet for særlege naturverdiar.

3 SAMFERDSELSANLEGG (§ 11-7 NR. 2)

3.1 TRAFIKKSIKRINGSPLAN

Gjeldande kommunedelplan for trafikk sikring i Vinje kommune er frå 30.10.2008. Planen inneheld prioriteringar i høve til utbygging av gang- og sykkelveg, samt konkrete trafikktryggingstiltak som vegljøs, rekkverk, skilting, kryssutbetringar, kollektivtiltak m.m.

3.2 VEG OG BANE

3.2.1 Rammeplan for avkjørsler (§11-10, nr. 4).

Statens vegvesen sin rammeplan for avkjørsler skal ligge til grunn for nye og utvida bruk av avkjørsler på riks- og fylkesveg i uregulert strøk.

3.2.2 E134

Ny trase for E134, parsell Vinjesvingen – Åmot som er under planlegging, er lagt inn som informasjon i plankartet (AS Haukelivegen/ Rambøll, 2011).

3.2.3 Høgfartsbane

Aktuell trase for høgfartsbane ligg inne i plankartet som informasjon (Deutsche Bahn, 2010).

3.2.4 Turveg/ stiar, skiløyper og skutertrasear

Vinje kommune har omfattande sti- og løypenett sommar og vinter. Dette gjeld mellom anna DNT sine stiar, samt løypenetta knytt til turistområda i Rauland og Vågslid. Nye løyper og omlegging av løyper skal skje i nær dialog med grunneigar og må ta omsyn til aktuelle arealbruksinteresser. Vinje kommune har eigen kommunedelplan for motorferdsel.

3.2.5 Parkeringsplassar

Tilgjengelege parkeringsplassar er viktig i samband med utfartsområde i kommunen. Slike anlegg skal handsamast som einskildsaker i nær dialog med Statens vegvesen og grunneigarar langs E134, og riks/- fylkesvegnettet.

I samband med utarbeiding og handsaming av reguleringsplanar for hyttebusetnad, skal det setjast av plass til minimum 2 parkeringsplassar per hytte/fritidshusvære på tomta eller der det ikkje er køyreveg fram heile året, parkeringsplassar på oppstillingsplass ved offentleg veg.

3.2.6 Ferdsel langs Bordalsvegen, Songavegen og Kromvikvegen

Bordalsvegen, Songavegen og Kromvikvegen skal haldast stengt for ålmenn ferdsel når brøyting skjer før 1.juni. Forbodet gjeld ikkje trafikk i samband med stadbunden næring.

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF) (§ 11-7 NR. 5)

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

4.1 DRIFTSHYTTER

Føresegner i pkt. 4.2.2 er retningsgjevande når det gjeld storleik på driftshytter med unntak av hytter i støylsområde. Trongen for nye driftshytter i landbruks- og utmarksnæring skal vurderast. Jakt og fiske er viktig her og skal telje med ved vurderinga av trongen for driftshytter.

4.2 SPREIDD UTBYGGING I LNF – OMRÅDA (§ 11 – 7 NR. 5 b)

4.2.1 Generelt (§ 11-9)

Tiltak skal ikkje vere i konflikt med arealbruksinteresser knytt til landbruk, naturvern, landskap, vassdrag, kulturminnevern og friluftsliv. Vurdering av planar og tiltak skal ta utgangspunkt i tema i konsekvensutgreiinga til arealdelen (2010 – 2011, del 1 - 5).

Ved etablering av ny avkøyring eller utvida bruk av eksisterande knytt til riks- og fylkesvegar, må saker sendast vegvesenet til godkjenning.

Nye vegar skal ha vegstandard tilsvarande landbruksveg klasse 3.

Jordlova og skoglova sine reglar om frådeling og omdisponering gjeld framleis i LNF – område med høve for spreidd utbygging der det ligg føre krav om reguleringsplan/detaljplan, jfr. jordlovas § 2. 2. Lekken.

Planarbeidet skal varslast særskilt til naboar.

4.2.2 Område for spreidd hyttebygging i LNF – område

Plankrav (§ 11-11 nr. 2)

Ved frådeling/ bygging av minst 4 nye einingar i same området, er det krav om detaljplan.

Ved frådeling/ bygging av minst 2 nye einingar i område med eksisterande hyttebusetnad, og ved tilrettelegging av hytter med høg sanitær standard, skal behovet for plankrav vurderast.

Storleik og byggjeskikk (§ 11-11 nr. 2)

Under tregrensa skal hovudbygg vere på maks 100 m² BYA med maks mønehøgd 5,5 meter. Uthus/ bod kan vere på maks 20 m² BYA med maks mønehøgd på 4,5 meter.

Parkering er ikkje med i tillete BYA.

Over tregrensa og i ope/ eksponert landskap skal hovudbygg vere på maks 60 m² BYA med maks mønehøgd 4,7 meter. Uthus/ bod skal vere på maks 10 m² BYA med maks mønehøgd 3,7 meter. Det er ikkje tillete med oppstoge over tregrensa.

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.

Krav om saltak, minimum 22°.

Desse reglane gjeld òg eksisterande hytter i LNF – områda.

Omfang

Lista nedanfor syner talet nye einingar med høve til ny, spreidd hyttebygging (SH):

Navn	GNR/BNR	Områdenavn	Antal
Liset	164/5	SH 1	3
Tjønneustaulbeitet / Briskestykket	164/15	SH 2	2
Vårli	164/11	SH 3	3
Kovesand	163/2	SH 4	2
Aust - Førnes	167/1	SH 5	2
Osehaug	169/7	SH 6	3
Dagali	158/7	SH 7	1

Arabu	158/7	SH 8	3
Arabu aust	157/2	SH 9	2
Lognvik	154/3	SH 10	5
Øygarden	154/7	SH 11	5
Øygardsheii	154/6	SH 12	2
Haugland i Øyfjell	114/1	SH 13	3
Dyrdal i Øyfjell	114/1	SH 14	2
Vestlid	118/23	SH 15	1
Homvatn	119/3	SH 16	3
Gjuve	113/7	SH 17	2
Austre Gjuve	112/1	SH 18	1
Roe i Øyfjell	108/2	SH 19	2
Øyfjell	111/2, 106/25, 106/1	SH 20	20
Veslestaul	108/5	SH 21	1
Mjåvatn	38/1, 38/4, 37/5	SH 22	7
Hylland	38/1, 38/4	SH 23	7
Skogly	40/6,9,16	SH 24	3
Vinjesvingen	65/21	SH 25	6
Våmarvatn	59/1	SH 26	10
Åmli	51/2	SH 27	8
Gravdalen	88/133	SH 28	1
Gravdalsstøylen	88/9	SH 29	1
Maurbu	88/20	SH 30	5
Kastet	95/3	SH 31	1
Vamark	90/1 og 93/9	SH 32	4
Grønnuten	98/1	SH 33	6
Langeidvatn	86/12 og 86/6	SH 34	2
Nybu	91/11	SH 35	1
Sæsvoll	96/4	SH 36	1
Hemlemoen	84/11	SH 37	2
Roi	88/3	SH 38	4
Dagalid	158/7	SH 39	3
Torvebeitet	148/4	SH 40	4
Lundarvollen	50/4	SH 42	8
Røyndal	110/9	SH 45	2
Brankvaalen	33/5	SH 46	1
Lognvik	154/1	SH 47	4
Varnevoll	163/1	SH 48	3
Nord Vågen	168/4,6	SH 49	2
Vardbø	160/12	SH 50	3
Vestlid	158/37	SH 51	1
Straume	118/55	SH 52	1
Rakkedalen	56/1,3	SH 53	2
Roeng	67/11	SH 54	1
Tjønndalen	123/30, 31 og 32	SH 55	3

Lokalisering

Ved lokalisering av spreidd hyttebusetnad nær grendene, skal det i tillegg til det som er nemnt i pkt. 4.2.1, leggjast vekt på at

- Hytter og tilkomstvegar skal ikkje leggjast i konflikt med gardstun eller driftsvegar.
- Hytter skal ikkje leggjast nærare dyrkamark og landbruksbygg enn 50 meter.
- Viktige kulturlandskap skal takast omsyn til.

4.2.3 Område for spreidd bustadbygging i LNF - områda

Omfang (§ 11-11 nr. 1)

Lista nedanfor syner talet nye einingar med høve til ny, spreidd bustadbygging:

Navn	GNR/BNR	Områdenavn	Antal
Tjønnegrend	47/3	SB 1	1
Vinje	64/1, 65/2, m.fl.	SB 2	10

Plankrav (§ 11-11 nr. 2)

Ved frådeling/ bygging av minst 4 nye einingar i same området, er det krav om detaljplan.

Ved frådeling/ bygging av inntil 4 nye inkl. eksisterande, skal behovet for plankrav vurderast.

Tilhøve som bør vurderast er om arealbruken i området verkar oversikteleg, om det ligg føre etablert tilkomst/ avkøyring, om det er potensielle konflikhtar i høve til naboar, eller om det ligg føre særlege tilhøve/ omsyn som må avklarast i detaljplan.

Retningslinjer til dispensasjonshandsaming - bustadbygging

Ved søknader om dispensasjon for bustadbygging i LNF – områda, skal retningslinene i pkt 4.2.5 om lokalisering, i tillegg til dei generelle føresegnene i pkt. 4.2.1, nyttast som grunnlag for vurderingane.

4.2.4 Spreidd yrkesbygging i LNF - området

Omfang

Lista nedanfor syner talet nye einingar som kan tillatast i dei ulike område med høve til ny, spreidd yrkesbygging:

Navn	GNR/BNR	Områdenavn	Antal
Lie	164/3	SY 1	3

Lokalisering

Det skal dokumenterast at tiltaket ikkje er i strid med kulturminne, nøkkelbiotop/ raudlisteartar, tryggleik; flaum – eller skredutsette område. Plassering av bygg skal ta omsyn til kulturlandskapet, byggeskikk og god landskapstilpassing.

4.2.5 Område for spreidd bustad- og yrkesbygging i LNF - områda

Omfang (§ 11-11 nr. 1)

Lista nedanfor syner talet nye einingar med høve til ny, spreidd bustad- og yrkesbygging:

Namn	SBY Nr.	Tal Bustader	Tal yrkesbygg
Varmevoll	1	1	1
Hovden	2	1	1
Varlandstangen	3	2	4
Kostveit	4	2	2
Vehus	5	2	2
Tjønnegrend	6	2	2
Hommo	7	2	2
Nesland	8	2	2
Mannås	9	2	2
Tveitogrend	10	2	2
Særensgrend	11	2	2
Bøgrend	12	3	3
Våmartveit	13	1	1
Smørklepp	14	2	2
Mogane	15	1	1
Grungedal	16	2	2
Tveitegrend	17	2	2

Arabygdi	18	2	2
Vå	19	1	1
Øyfjell	20	3	3
Drivarbekkdalen	21	2	2
Dyrdal	22	2	2
Lognvik	23	2	2
Vinje	24	2	2

Plankrav (§ 11-11 nr. 2)

Ved frådeling/ bygging av minst 4 nye einingar i same området, er det krav om detaljplan.

Ved frådeling/ bygging av inntil 4 nye inkl. eksisterande, skal behovet for plankrav vurderast.

Tilhøve som bør vurderast er om arealbruken i området verkar oversikteleg, om det ligg føre etablert tilkomst/ avkøyring, om det er potensielle konflikstar i høve til naboar, eller om det ligg føre særlege tilhøve/ omsyn som må avklarast i detaljplan.

Lokalisering (§ 11-11 nr. 2)

I tillegg til det som er nemnt i pkt. 4.2.1. skal følgjande kriteria leggjast til grunn ved plassering av ny bustad- og yrkesbygging i grendene:

- Ny busetnad skal som hovudregel leggjast til grender, der etablert skuleskyss og infrastruktur er etablert.
- Ny busetnad og tilkomstvegar skal ikkje leggjast i konflikt med gardstun eller driftsvegar.
- Bustader skal ikkje leggjast nærare dyrkamark og landbruksbygg enn 50 meter.
- Tekniske anlegg og forsvarlege løysingar for avlaup og drikkevatn, må vere etablert før eller parallelt med at utbygging finn stad.
- Industriprega næringsbygg (støy- og støvutsette) skal som hovudregel leggjast til regulera industriområde.

- Eigna tilkomst/ avkøyringstilhøve
- Plassering av busetnad må ikkje vere i konflikt med biologisk mangfald, kulturminne, eller viktige friluftssinteresser.
- Risiko og sårbarheit.

Retningslinjer til dispensasjonshandsaming – yrkesbygg

Yrkesbygg på gardstun

I samband med satsing på attåttnæringar/ turisme/ miljøbasera næringsutvikling kan det tillatast omdisponering av bygningar på gardstunet og / eller bygging av nye næringsbygg. Ved endra bruk av bygningar på gardstun, skal eksteriøret på bygningen ivaretakast.

Omdisponering/ ombygging/ nybygging etter føremålet yrkesbygging skal vere knytt opp om ei satsing som vil auke næringsgrunnlaget på eigedomen. Søknaden skal innehalde ein plan for bruken, der ein grunngjev dei næringsmessige verknadene tiltaket har for den samla gardsdrifta. Frådeling er ikkje tillete.

Andre yrkesbygg i LNF - områda

Verksemdar som tillatast som yrkesbygg, nye bygg og omdisponeringar, skal vere lettare, støysvake og ikkje ureinande næringsverksemd.

Bygging på støyler og bygging i utmarksnæring

Eksisterande bygg kan restaurerast og evt. omdisponerast til korttidsutleige for jakt og fiske. Nye bygg/ bygging på hustufter, skal harmonere med dei tradisjonelle støylishusa, og utbygginga skal ikkje endre støylenes karakter og eigenart. Plassering, form, storleik (maks 40 m² BYA), materialbruk og fargar skal tilpassast eksisterande bygg, og samlas rundt eksisterande bygg eller hustufter.

Frådeling er ikkje tillete. Åremålsutleige er definert som næring.

5. Område for vern og bruk av vassdrag (§ 11-7 nr. 6)

5.1 Byggjegrenser til vassdrag (§ 11-11 nr. 5)

- 5.1.1** For vassdrag som går fram av plankartet (jfr. n50 rasterkart i 1: 50 000), gjeld ei byggjegrense på 50 meter. Same reglar gjeld for regulerte vassdrag med lite vassføring. Som vatn blir rekna dei som er på 2 da eller meir.
- 5.1.2** Byggjegrensa gjeld ikkje for byggje- og anleggstiltak knytt til stadbunden næring.
- 5.1.3** Der det ligg bilveg nærare vassdraget enn byggjegrensa, gjeld vegen som grense.
- 5.1.4** I område som er omfatta av gjeldande reguleringsplanar, følgjer byggjeavstand til vatn og vassdrag dei byggjegrensene som ligg føre i den einskilde plan.
- 5.1.5** Tilbygg til eksisterande bygningar innanfor byggjegrensa kan tillatast dersom det byggjast vekk frå vassdraget. Reglar om storleik skal då følgje dei som gjeld for bygging over tregrensa i pkt. 4.2.2.

Søknader om båtnaust som ikkje er knytt til stadbunden næring må handsamast som dispensasjon etter kap. 19. I vurderinga om dispensasjon må ein mellom anna vurdere om båtnaustet og aktiviteten det førar med seg, kan være til ulempe for landbruksdrift, friluftsliv eller naturverdiar. Ein må og vurdere andre arealbruksmessige konsekvensar. Storleik bør vurderast i høve til bruken, men maks 60 m².

Større bygg, evt. med andre funksjonar (t.d. servering, arrangement) bør vurderast særskilt, og evt. regulerast. Ved ynskje om båtnaust til hyttetomter og bustadtomter bør ein vurdere fellesanlegg. Moloar har søknadsplikt.

5.2 Friluftsliv, landskapsomsyn og miljøverdiar i vassdrag

Våtmarksareal lands vassdrag bør ikkje drenerast eller fyllast opp anna enn der det skjer i samband med tilrettelegging for friluftsliv eller i landbruksnæring. Det same gjeld for utfylling og uttak av masser i vatn og vassdrag, jfr. vassressurslova sine reglar. Slike tiltak kan vurderast der det skjer i samband med ein heilskapleg reguleringsplan.

6 Hensynssoner (§ 11-8)

6.1 Sikrings- støy og faresoner (§ 11-8 a)

6.1.1 Sikringssone for drikkevatn

I området gjeld egne klausuleringssoner med føreskrifter.

6.1.2 Faresoner – hovudoverføringslinjer for energi

Hensynssoner er lagt inn med 100 meter til kvar side av overføringslinene som går gjennom kommunen. Innan hensynssonene er det ikkje tillete 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.

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

6.1.3 Faresone – ras/ skred

Innanfor hensynssone ras/ skredfare, er det ikkje tillate med bygging av ny busetnad før det ligg føre godkjent reguleringsplan, med tilhøyrande fagkyndig utgreiing og dokumentasjon av tryggleik, jfr. Teknisk føreskrift (TEK 10).

Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan igangsetjast.

6.1.4 Faresone - flaumfare

Innanfor hensynssone flaumfare er det ikkje tillete med bygging av ny busetnad før det ligg føre godkjent reguleringsplan, med tilhøyrande fagkyndig utgreiing og dokumentasjon av tryggleik, jfr. Teknisk føreskrift (TEK 10).

Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan igangsetjast.

6.2 Hensynssoner med særlege interesser (§11-8 c)

6.2.1 Hensynssone – villrein

Ved handsaming av søknader om tiltak innan hensynssona skal omsynet til villreininteressene vektleggast særskilt. I hensynssona skal bygging og tiltak vere knytt til stadbunden næring, samt utleige av jakt og fiske, dersom ikkje anna går fram av plankart. Etablering av nye stiar og løyper i hensynssona skal berre skje unntaksvis og då etter nøye vurdering i høve til villreininteressene.

For dei nasjonale villreinområda Setesdalsheiane – Ryfylkeheiane (Heiplanen) og Hardangervidda, er det under utarbeiding regionalplanar som vil gi føringar for bruken av områda.

6.2.2 Hensynssone – geologisk ressurs

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

6.2.3 Hensynssone - verna vassdrag

I Vinje kommune er følgjande vassdrag omfatta av vassdragsvern:

- Dagali (verna i samband med opprettinga av Hardangervidda nasjonalpark 1979).
- Rukkeåi (Verneplan I)
- Kvenna (Verneplan II)
- Rusåi (Verneplan IV)
- Klevastølåi (Verneplan IV)

Hensynssona gjeld 100 meter til kvar side for hovudvasstrengen til det verna vassdraget.

Innanfor hensynssona gjeld byggjeforbodssone på 100 meter.

Dei rikspolitiske retningslinene (RPR) for verna vassdrag, gjeld i hovudsak for vassdragsbeltet, dvs. hovudelvar, sideelvar, større bekkar, sjøar og tjønner, i eit område inntil 100 meters breidde på kvar side. RPR skal nyttast ved handsaming saker innanfor nedslagsfeltet for verna vassdrag.

6.2.4 Hensynssone – bevaring av naturmiljø

Innanfor hensynssone bevaring av naturmiljø, er det ikkje tillate med bygging av nye bustader og yrkesbygg før det ligg føre godkjent reguleringsplan, med tilhøyrande fagkyndig utgreiing av naturmangfaldet etter DN-handbok 13-1999. I LNF – område med høve for spreidd utbygging, kan det gjerast unntak frå plankravet, dersom fagkyndig utgreiing av naturmangfaldet etter DN-handbok 13-1999 ligg føre i delings-/ byggjesøknad.

6.3 Hensynssone – bandlegging (§11-8 d)

6.3.1 Hensynssone – område bandlagt etter anna lovverk

Følgjande område i Vinje kommune er freda i medhald av naturvernlova:

- Hardangervidda nasjonalpark, 10.04.1981

- Møsvatn Austfjell landskapsvernområde, 10.04.1981
- Sandviki naturreservat, 29.10.1971
- Møsvasstangen landskapsvernområde, 13.10.1989
- Bjortjønn fuglefredningsområde, 07.12.1990
- Hondle fuglefredningsområde, 10.04.1981
- Brattefjell/ Vindeggen landskapsvernområde, 15.12.2000
- Presteheie naturreservat, 05.03.2010

I disse områda gjeld eigne forvaltningsplanar/ verneføreskrifter.

6.4 Hensynssone – planar som framleis skal gjelde (§11-8 f)

6.4.1 Gjeldande kommunedelplanar

Følgjande kommunedelplanar ligg føre for delar av kommunen:

- Rauland (2006), Vågslid (2002), Rukkemo – Torvetjønn (2001), Haukeli/ Edland (1993) og Åmot (1993).

Nye føresegner og retningslinjer for LNF – områda i arealdelen skal vurderast ved rullering av kommunedelplanane.

6.4.2 Gjeldande reguleringsplanar

Gjeldande reguleringsplanar er lagt inn med nummer i plankart, jfr. liste nedanfor.

Reguleringsplanar som skal vidareførast uendra, er lagt inn med hensynssone i plankart og er utheva i lista. For desse områda er det den einskilde reguleringsplan som er juridisk bindande for arealbruken.

Arealbruken som er synt under skravur til hensynssona, er generalisert og berre retningsgjevande. Reguleringsplanar som er føresett endra som følgje av arealdelen, er lagt inn med punkt i tillegg til arealføremål i plankart. Desse går òg fram av lista nedanfor (ikkje utheva skrift). Reguleringsplanar for hyttefelt skal ikkje fortettast/ utvidast før det har gått minst 10 år.

Nr.	PlanID	Gnr/ bnr, Plannamn	Vedteken
R1	19920001	165/2 Argehovd	29.08.1992
R2	19910002	164/4,15 Lisettfjell Sameie	21.02.1991
R3	19920003	164/13 Juve	29.10.1992
R4	20050002	163/1 del av Varmevoll	28.04.2005
R5	20010012	167/2,4 del av Gardar og Førnes Vestre	14.11.2001
R6	19910005	169/6 Møsvatndammen	27.06.1991
R7	19870003	158/1,14 Gibøen og Bjørkli	04.06.1987
R8	20100007	158/7, Dagalid	15.03.2011
R9	20040016	158/1 del av Gibøen	27.06.2001
R10	20010003	159/1 del av Skinnarland	25.04.2001
R11	20010006	148/4 del av Torvebeitet	15.08.2001
R12	19910001	160/5 Kromviki	24.01.1991
R13	20050013	154/9 del av Fundli	27.01.2005
R14	20080001	154/7 Bjørkestøyl	16.01.2008
R15	20060003	115/1 Hestedokk	15.03.2006
R16	19980001	119/22, 21 Øyfjell Industriområde	18.02.1998
R17	20060008	119/21,22 Bjørnemoen og Drivarbekk	16.08.2006
R18	20070013	119/2 Hyttedalen	20.09.2007
R19	20070011	120/7 Norskog i Øyfjell	06.09.2007
R20	20080009	111/6 Fonnebø - Småliene	05.06.2008
R21	20050007	120/8 Del av Suistog Trovatn	15.09.2005
R22	20080013	Veg til Gråndalen hyttefelt i Tokke	18.12.2008
R23	19970002	111/15 Nystog (Øyfjell)	04.09.1997
R24	20050001	Øyfjell skjotebane 106/51 mfl (Krokan)	27.01.2005
R25	20080010	104/4 Lid nordre	16.08.2006
R26	20070003	18/1 Evjestøynuten (massetak)	03.05.2007
R27	20040015	35/5 Hylevikje (massetak)	09.12.2004
R28	20040001	33/7 Ringhus (massetak)	12.12.2004
R29	20050009	40/1 Versto (massetak)	15.12.2005
R30	20020010	46/1 Tjønn	12.12.2002
R31	20020008	42/1 Heimtun/Vehus	25.09.2002
R32	20040004	43/1 Del av Øygarden	19.05.2004
R33	20060010	46/4 Del av Myrbø	13.09.2006
R34	20010008	50/2 Rue (massetak)	27.09.2001
R35	20060001	50/11 Sudbø	18.01.2006
R36	20080012	53/9 Åmlihaugen og del av 51/2 Kostveit	12.11.2008
R37	20020001	57/1 Kjøtevikje	31.01.2002
R38	19960001	59/1 Jamsgaard	29.08.1996
R39	20080004	59/1 mfl Kvasshaug skjotebane	31.01.2008
R40	20010009	Vinje Kraftverk / Sandnes	30.10.2010
R41	20040007	130/2 Heimestøyl	01.07.2004
R42	20060006	130/1,131/1,4,8m.m. Del av Vaaheia Sameige Aust (massetak)	15.06.2006
R43	20060005	88/2 Kyrkjestøylene	15.06.2006
R44	20010002	88/7 Roi del av Sollid	25.04.2001
R45	20030006	88/20 Maurbu	17.12.2003
R46	20020002	88/1 Edland Søndre/Maurbu	31.01.2002
R47	20040013	89/1 Finland (massetak)	21.10.2004
R48	20050006	92/2 del av Gunvaldjord	02.09.2005
R49	20010011	86/12 del av Viki	10.10.2001
R50	19930002	83/4 Sundflaten (skianlegg, utleiehytter)	29.06.1993
R51	19860005	136/3 Rauland Søndre Sveigerfjell	27.10.1986
R52	20070016	59/5 Midtun	22.08.2007
R53	20040017	160/1 Neset	15.12.2004

7. Anna kartinformasjon

Kulturminne

I Vinje kommune er det kartlagt mange kulturminne av ymse slag, m.a. bygningar, jernvinneanlegg, fangstanlegg og gamle buplassar. *Askeladden* er ein database som inneheld alle registrerte og kartfeste kulturminne. Denne vert oppdatert kontinuerleg. Databasen skal nyttast i samband med handsaming av planar og ved handsaming av enkeltsaker.

Dei automatisk freda kulturminna som er kartfest i Vinje kommune er lagt inn i plankartet.

Nabolagsprofil

Drivarbekkdalen 160

Høyde over havet

727 m



Offentlig transport

🚍 Austbø Linje 143	11 min 🚗 14.1 km
🚍 Garatun Linje 143	12 min 🚗 14.7 km

Avstand til byer

Rjukan	47 min 🚗
Notodden	1 t 7 min 🚗
Kongsberg	1 t 37 min 🚗
Skien	1 t 47 min 🚗
Porsgrunn	1 t 50 min 🚗
Drammen	2 t 13 min 🚗
Oslo	2 t 40 min 🚗
Stavanger	3 t 39 min 🚗

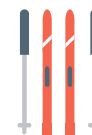
Ladepunkt for el-bil

🚗 Snarkjøp Åmotsdal	12 min 🚗
🚗 Circle K Høydalsmo	13 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.2 km
- 144 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Rauland skisenter
- Kjøretid: 14 min
- Skitrekk i anlegget: 12



Aktiviteter

Raulandsbadet	14 min 🚗
Rauland Feriesenter	15 min 🚗
Rauland Ridesenter	17 min 🚗
Basseng - Rauland Høgfjellshotell	17 min 🚗
Rauland FjellSPA	17 min 🚗
Vinjehuset kulturhus	17 min 🚗
Eidsborg Stavkirke	24 min 🚗

Sport

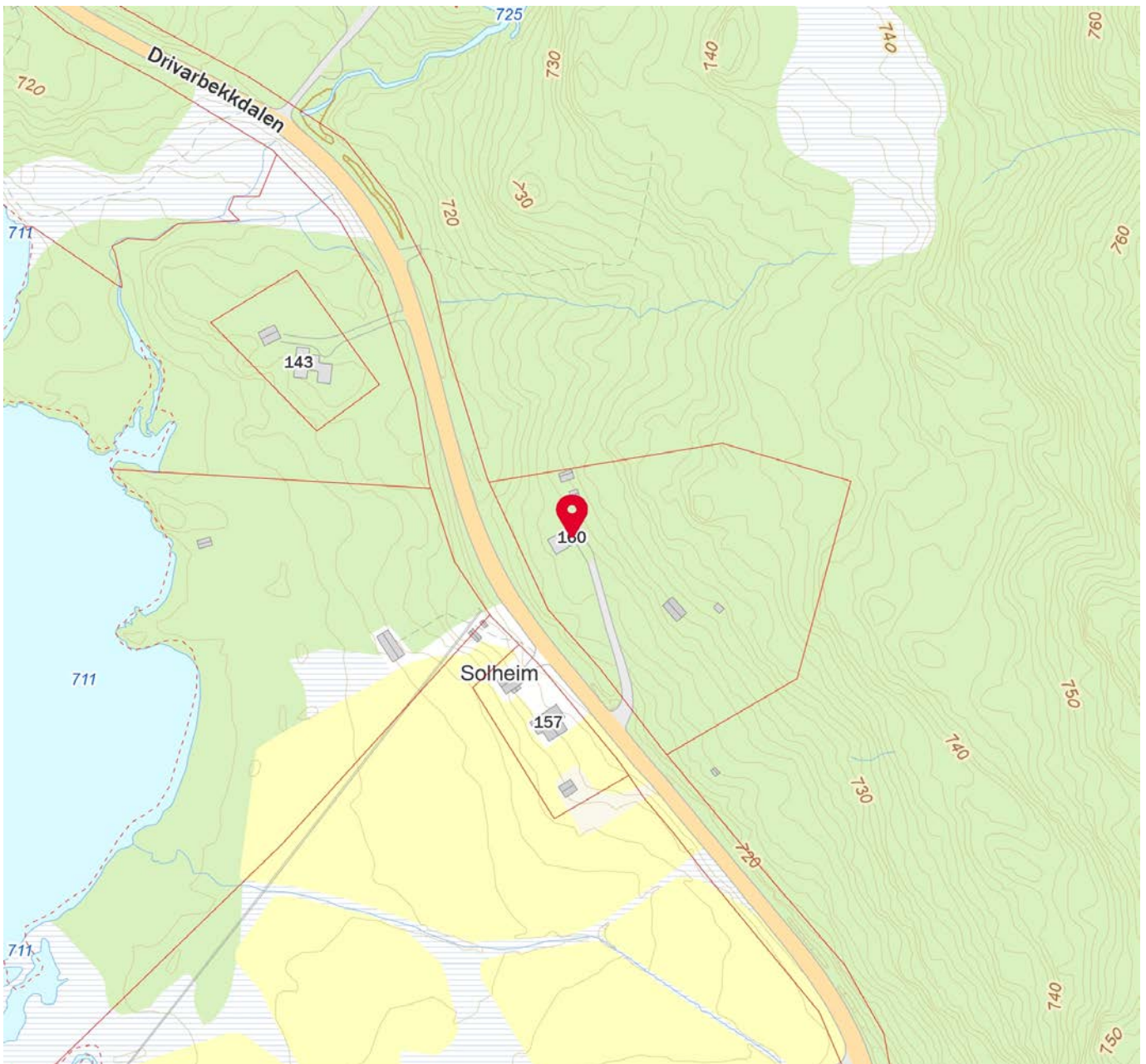
🏐 Sandvolleybane Øyfjell Oppvekstsenter Sandvolleyball	6 min 🚗 7 km
🏐 Åmotsdal skule Ballspill	12 min 🚗 15.6 km

Dagligvare

Matkroken Trovatn	6 min 🚗
Joker Høydalsmo Søndagsåpent	13 min 🚗 16.3 km



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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Drivarbekkdalen 160
3890 VINJE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Åsne Seljordslia

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre