

Blindingsdalen 102



Velkommen til

Blindingsdalen 102



Salgsoppgaven produsert 30. september 2025

Tuddal

Arkitekttegnet, romslig og innholdsrik fritidsbolig med solrik naturtomt og god beliggenhet

Prisantydning	3 250 000,-
Omkostninger	82 600,-
Totalpris	3 332 600,-
BRA-i	110 kvm
Totalt BRA	114 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Fritidseiendom

Byggeår	2009
Ansvarlig megler	Bendik Hall Blumenthal
Telefon	977 66 133
E-post	b.blumenthal@nordvikbolig.no
Megler	Thomas Wold
Telefon	909 13 360
E-post	t.wold@nordvikbolig.no


UTHUS
PHOTOGRAPHY





Kort fortalt

- Arkitekttegnet og innholdsrik fritidsbolig med praktisk planløsning og gode materialvalg. Denne hytta, presentert av Nordvik Eiendomsmegling, byr på:
- Område med storslagen natur
- Romslig og familievennlig hytte med to stuer
- Fire soverom med totalt 7 sengeplasser
- Det ene soverommet kan brukes som stue, soverom, kontor eller en kombinasjon
- Rolig og idyllisk område med fine uteområder på tomten
- Sørvendt med gode solforhold og skjermet for innsyn
- Kort vei til Gaustatoppen
- Området byr på flotte tur og rekreasjonsområder hele året
- Flugonfjell Skisenter ligger ca 15 unna med bil
- Kort vei til Tuddal sentrum som byr på matbutikk, buggshop, bygdemuseum og kafè. Saueland ligger også nærme

Arealer og innhold

BRA-i:	110 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	114 kvm
TBA:	176 kvm

Beskrivelse

Areal
1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken, Entré
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 172 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Stue, Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 4 kvm. Terrasse- og balkongareal














UTHUS
PHOTOGRAPHY


TEA
Tofys


UTHUS
PHOTOGRAPHY










UTHUS
PHOTOGRAPHY







Informasjon

Blindingsdalen 102

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0229/25

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Blindingsdalen 102, 3697 TUDDAL
Gnr 84, bnr 87 (ideell andel 1/1) i Hjartdal kommune

Selgere
Kristin Libjå
Johnn Egil Felle

Kjøpesum og omkostninger
3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
81 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
82 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
101 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 332 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 351 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2009

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 110 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 114 kvm
TBA: 176 kvm

Beskrivelse:
Areal
1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken, Entré
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 81 kvm.

TBA: 172 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Stue, Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 4 kvm. Terrasse- og balkongareal

Solforhold

Det er gode solforhold på eiendommen

Innhold

Hytta går over to etasjer og inneholder:
Første etasje: Entrè, to soverom, bad, stue/kjøkken
Andre etasje: Stue, to soverom og toalettrom

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Se under punktet "Takst og Tilstand" for beskrivelser av eiendommen og tilstandsgrader.

Parkering

Det er biloppstillingsplasser på tunet.

Modernisering og påkostninger

Informasjon fra selger:
Gravd og grusa opp eit større p-plass framom hytta.
Gravd ut eit lite vannspeil på sida av hytta.
Beisa utvendig
Pussa heile terransen med pussemaskin
Slamma muren utvendig
Beisa kjøkken/stue
Lagt nytt golv (Servicealliansen)
Beisa gangar nede
Beisa loftstue oppe
2023-2025

Sammendrag selgers egenerklæring

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Servicealliansen Øst AS. Det var ein omfattande vannlekasje i hytta. Den starta på
badet. I armaturer i dusjen. Dette skjedde pga frost. Det blei ein forsikringssak og var retta opp i av Gjensidige/Servicealliansen
Øst AS.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Det kjenner eg ikkje til.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Det kjenner eg ikkje til.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Me har ferdigstilt verandaen med å skru på terrassebord. Sjølve verandaen er bygd av snekker. Ellers har
me renska opp i takrennene som er av tre.
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felle Maskin AS Opparbeida uteområdet og sørga for riktig fall ut frå hytta.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikkje gjort arbeid på det elektriske anlegget i vår eiertid. Men, det er ukjent for meg om det er gjort i
tidlegare eigars tid.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er bytta eit kne på vannrør på badet.
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Det er bare varandaen som er utvida.
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Ja, hytta har privat brønn. Brønnhuset står på tomta til nabohytta. Straumen blir delt på to. Det er nabotomta som får
rekninga, så har me betalt til dei. Det er privat septik. Tett tank. Den blir tømt ei gong i året. Noko ein betalar for gjennom
kommunale avgifter.
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Det har vore vanleg kontroll av pipe og ilstad. Der vart det ei anmerkning på at det mangla trapp på taket.
Det skal det eigentleg vere ettersom pipa er veldig høg.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Me har slamma muren.
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikkje som eg kjenne til.
Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Det har vore lekasje.
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,

fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har vore vanleg kontroll av pipe og ildstad. Der vart det ei anmerkning på at det mangla trapp på taket. Det skal det eigentleg vere ettersom pipa er veldig høg. Det er også ein liten sprek i inspeksjonsluka. Men, det er ikkje ført opp som ein mangel frå feiaren.
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Det har ikkje vore feil med dreneringa. Etter vannlekkasjen vart det bytta det som skada av fukt.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Ikkje som eg kjenner til
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Ikkje som eg kjenner til

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikkje som eg kjenner til
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Ja, det har vore lekasje på badet.
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei
Eventuell kommentar: Det har me ikkje sett noko til.
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Nei
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ikkje kjent
Offentlige og private forhold
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger ein skaderapport på vannlekasjen.
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det er utført ein takst på hytta, men eg har ikkje fått dokumentet på taksten

endå. Men eg vil tru det er utført der.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er eg ikkje kjent med
25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger
/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller
eiendommens omgivelser/naboer?
Nei
Eventuell kommentar: Ikkje kjent.
26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Bare den eine mangelen frå feiaren ang trinn opp til pipa.
27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for
kjøper å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Rolge og fint nabolag. Det er ein del hytter som blir bruka regelmessig, men me har ikkje opplevd det som
plagsomt eller til sjenanse.
28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt
eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen.
29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare,
grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja
Beskriv: Det er eit veglag i hyttefeltet. Som administrerer brøyting og vedlikehald av vegen. Det er ein årleg vegavgift ein må
betale. Denne avgifta var i år på 5000 kr. Den er betalt. Det er også utført ei stor renovering av brua inn til hyttefeltet. Det vil
derfor mest sannsynleg ikkje måtte bli utført noko på denne brua på mange år.
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Som nemd tok me ein relativ stor kostand når brua måtte restaurerast. Men, det er utført og me kjenner
ikkje til at det det er noko planar som kan føre til større utgifter.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Veldig lite sannsynlig.
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Ting som er viktig er ført opp i tidlegare punkt

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig

Halvor Tobias Holtet

Byggemåte

FRITIDSBOLIG

Informasjon hentet fra tilstandsrapporten

Utvendig:

Taktekking: Taktekking består av torv på underliggende membran/tettesjikt. Tekkingble besiktiget fra tak. Torvlaget fremstår generelt jevnt, men membran er synlig enkelte steder, særlig ved kanter/overganger og i tynnslitte partier. Dette vurderes som normalt å kunne oppstå på torvtak over tid, men bør følges opp for å hindre at UV-påvirkning, uttørking og mekanisk slitasje forkorter levetiden på tettesjiktet. Det anbefales å etterfylle torv i områdene hvor membranen er eksponert, og sikre tilstrekkelig og jevn torvtykkelse med korrekt fall mot renner/nedløp. Videre anbefales periodisk ettersyn av vegetasjon, avrenning og detaljer rundt gjennomføringer/oppkanter. Punktet må ses i sammenheng med «Takkonstruksjon/Loft».

Nedløp og beslag: Nedløp og beslag består av renner/toppbord i trevirke med delvis kjetting som nedløp. Besiktiget fra terreng og tak. Det registreres værslitasje i treverket med oppsprekket toppbord og enkelte oppstikkende spiker. Det er åpne skjøter/gap i toppbord ved møne, og noen toppbord er kappet for korte og avsluttes før kledning. Det er få nedløp, og det observeres sittende vann i takrenner – indikasjon på mangelfullt fall/tilstopping. Enkelte rennefelt mangler nedløp/kjetting helt, slik at avrenning skjer som overrenning over rennekant. Løsningen med kjettingnedløp krever jevnlig oppfølging for å sikre fri vannføring og bortledning fra grunnmur. Punktet må ses i sammenheng med Taktekking og Takkonstruksjon/Loft.

Veggkonstruksjon: Veggkonstruksjon består av trekonstruksjon av ukjent utførelse med utvendig liggende bordkledning. Ved visuell befaring registreres stedvis falmet/slitt beis med eksponert trevirke, sprekket listverk samt lokalt mykere treverk i enkelte utsatte detaljer. Det ble ikke åpnet konstruksjoner. Løsninger i nedkant er ikke dokumentert, men lufting/musebånd bør kontrolleres. Punktet må ses i sammenheng med Nedløp og beslag da overrenning/sittende vann kan gi økt fuktbelastning på fasade.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er opplyst som sperrekonstruksjon. Punktet må ses i sammenheng med Taktekking. Det er ikke adkomst til kaldt loft/innvendige takkonstruksjoner, og hele konstruksjonen fremstår gjenbygget. Vurdering er derfor begrenset til alder, observasjoner fra underliggende etasje og utvendige detaljer. Fra yttersiden registreres lufting/ventilering i gesims, men netting/musesperre er ikke tett og har flere gjennomgående hull rundt hytten. Øvrige forhold som undertak, oppkanter, gjennomføringer og dampsperre/diffusjonssperre lar seg ikke verifisere uten inngrep.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ved visuell befaring registreres vinduer som er vanskelig å åpne/lukke ved stikkprøver. Det er også sprekker i vannbord/omramming enkelte steder. For øvrig normal værpåkjenning for alder. Det ble ikke åpnet konstruksjoner, og tetting/innfesting bak listverk er ikke kontrollert. Punktet må ses i sammenheng med Veggkonstruksjon og Nedløp og beslag (overrenning/sprut kan påvirke vannbord og vindusdetaljer).

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør. Ved stikkprøver ble det registrert at døren er vanskelig å åpne/lukke. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak omramming/tetting.

Balkongdører: Bygningen har malt balkongdør i tre. Ved visuell kontroll registreres avvik i innsettingsdetaljer (omramming/beslag/vannbrett), døren er vanskelig å åpne/lukke, og utvendige karmer er værslitte med sprekker i treverket. Det er råteskader i dør/karm og svelling/nedbrytning i underkant. Underlaget under dør fremstår som trefiberplate e.l., med tegn til fuktopptak. Utvendige beslagsløsninger vurderes ikke fagmessig utført. Konstruksjoner bak listverk er ikke åpnet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse/platting i treverk, besiktiget fra terreng. Det er ikke konstruksjoner over rom. Enkelte partier har nivåforskjell > 0,5 m fra terreng. Det er manglende rekkverk på slike partier, og der rekkverk finnes er høyden for lav sett opp mot dagens krav.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunn som betongdekke. Etasjeskiller mellom plan antas som trebjelkelag. Planhet kontrollert med rettholt/laser: ca. 7 mm i stue/kjøkken, ca. 7 mm i gang, ca. 7 mm på soverom i 1. etasje og ca. 6 mm i 2. etasje (innen 2 m målelengde).

Pipe og ildsted: Antatt elementpipe med tilknyttet vedovn og sotluke/feieluke. Visuell kontroll uten røyktetthet-/trykktest. Pipevanger er ikke synlige pga. innbygging/kledning, og full kontroll av avstander/overganger lar seg ikke gjøre.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn av fjell med opparbeidede masser i planert terreng rundt bygningen. Vurdert ved visuell befaring; det er ikke utført grunnundersøkelser som del av oppdraget.

Fuktsikring og drenering: Drenering opplyst etablert 2009. Visuell kontroll fra terreng uten oppgraving. Grunnmur/ringmur fremstår uten knasteplast (drensplate) med klemlist i synlige felt. Utvendig fuktsikring kan ikke dokumenteres.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i lettklinkerblokker (Leca). Stripefundamenter av betong under grunnmur antas ut fra synlige forhold; ikke verifisert ved oppgraving/åpning. Besiktiget visuelt fra terreng.

Terrengforhold: Tomt med opparbeidede masser i varierende terreng. Ved befaring ble det registrert lokale lavpunkter med stående vann. Ifølge opplysninger/kartgrunnlag ligger eiendommen innen flomutsatt og ras-/skredutsatt område (ref. offentlige karttjenester). Vurderingen er visuell; det er ikke gjort grunnundersøkelser.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendig avløpsledning antatt i plast og utvendig vannledning antatt i plast, antatt fra byggeår etter opplysninger. Ikke verifisert ved befaring (trasé/materiale/dybde ikke åpnet/kamerainspekttert/trykktestet). Antatt tilknytning til offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ingen ytterligere vurdering utover beskrivelsen.

TG2
Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes passert for renner/nedløp/beslag.

Oppsprekking i toppbord og spiker som står noe opp.

Gap i toppbord ved møne og for korte avslutninger mot kledning.

Få nedløp og felt med stillestående vann i renner.

Enkelte strekninger uten nedløp/kjetting – avrenning skjer som overrenning.
Konsekvens/tiltak: Overrenning og sittende vann kan gi feilavrenning, fuktsprut på kledning/grunnmur og forkortet levetid på tilstøtende detaljer.

Etterfest/innfell oppstikkende spiker og utskift/forleng toppbord slik at avslutninger og skjøter blir tette.

Etabler flere nedløp/kjettingpunkter og korriger fall på renner; rens renner/nedløp for rusk/rennesand.

Der nedløp ender ved terreng, før vann bort fra grunnmur (utkast, sprutplate/steinsetting eller tilkobling til egnet overvannsløsning).

Jevnlig ettersyn anbefales. For å oppnå TG 0–1 må renner/nedløp/beslag og toppbord utskiftes/utbedres som beskrevet.

Tiltak koordineres med Taktekking (synlig membran noen steder) for å hindre UV- og fukteksponering av tettesjikt og sikre helhetlig løsning.

Veggkonstruksjon
Overflatebehandlingen er stedvis nedbrutt med bart trevirke.

Sprekkdannelser i listverk/omramminger.

Lokalt mykere treverk enkelte steder (indikasjon på begynnende nedbrytning i overflate).
Konsekvens/tiltak: Punktvise skader og eksponert trevirke kan forkorte levetiden og øke risiko for fuktopptak i kledning/detaljer.

Rengjør og overflatebehandle utsatte fasadefelt; påfør grunning og beis/maling etter produsentanbefaling.

Skift ut skadde/opp-sprukne lister og eventuelle bord med nedbrytning/mykhet.

Kontroller luftespalte og etabler/forny musebånd i nedkant der dette mangler. Sikre tilstrekkelig klaring mot terreng og tette overganger mot vannbrett/beslag.

Koordiner vedlikehold med Nedløp og beslag for å begrense sprut og fuktpåvirkning fra takvann.

Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist andre avvik:. Enkelte vinduer er tunge/vanskelige å åpne/lukke (behov for justering/vedlikehold).

Sprekkdannelser i vannbord/omramming rundt enkelte vinduer (lokal skaderisiko i overgang mot kledning).
Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Mangelfull funksjon og sprukne vannbord kan gi vanninntrengning i overgang mot karm/kledning og forkorte levetid.

Juster hengsler/beslag og etterstram innfesting; smør beslag og kontroller

tetningslister.

Utbedre/utskift sprukne vannbord og skadde omramminger; sikre korrekt fall og tette overganger (beslag/tettesjikt).

Overflatebehandle værutsatte karmer/beslag etter rengjøring og evt. flekkreparasjon.

Kontroller vindusinnsetting og beslagløsninger ved vedlikeholdsarbeidet.

Det må påregnes vedlikehold og at enkeltvinduer kan måtte skiftes på sikt dersom funksjon/tetthet ikke lar seg utbedre med service.

Dører
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Hovedytterdør er tung/vanskelig å åpne/lukke (behov for justering/service).
Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Redusert funksjon kan gi slitasje på hengsler/beslag og risiko for lokal utetthet i overganger ved påvirkning fra vind/nedbør.

Juster hengsler/låskasse og etterstram innfesting; smør beslag og kontroller tetningslister.

Kontroller omramming/vannbrett/beslag og tetting i forbindelse med justering.

Det er ikke behov for ytterligere tiltak utover service/justering med mindre funksjon/tetthet ikke bedres.

Overflater
Det er påvist skader på overflater. Stedvise hakk/merker og flekker fra maling/beis på vegger og gulv (kosmetisk).

Bom på enkelte fliser i entré/korridor (hul lyd ved lett banking).

Åpne skjøter på enkelte steder i gulv (parkett/furu – ikke verifisert type).
Konsekvens/tiltak: Kosmetiske merker kan utbedres ved rengjøring, flekkreparasjon og overflatebehandling (maling/beis/lakk).

Bom i fliser kan over tid gi løs flis/oppsprekking i fuger. Anbefales punktvis omfuging/utskifting og vurdering av underlag ved behov.

Åpne gulvskjøter kan gi smussansamling/knirk og bør følges opp. Tiltak kan være klimajustering (luftfuktighet), punktvis etterfylling av fug/sparkel tilpasset gulvtype, eller omlegging/innstramming lokalt dersom glipp ikke lar seg redusere.

Videre tiltak vurderes etter omfang; funksjon er ikke testet utover visuell kontroll.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Manglende radonmåling gjør at innendørs radonnivå er ukjent.

Fravær av dokumentert radonsperre gir økt usikkerhet knyttet til nivå og variasjon gjennom året.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det bør gjennomføres radonmålinger (langtidsmåling i fyringssesongen i oppholdsrom).

Dersom måleresultat viser nivå over gjeldende tiltaksnivå, anbefales fagkyndig vurdering og tiltak, typisk tetting mot grunnen, forbedret ventilasjon/trykksenking

eller etablering av radonsug/radonbrønn.

Resultater og eventuelle tiltak kan innarbeides i FDV/egenerklæring for dokumentasjon.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er påvist andre avvik:. Hakk og merker på enkelte dørblad/karmer (kosmetisk).

På stikkprøver tar enkelte dører i karm/terskel og har behov for justering.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Kosmetiske skader påvirker ikke funksjon, men kan utbedres ved flekkreparasjon og overflatebehandling.

Juster hengsler/anslag og etterstram beslag slik at dører går fritt og slutter tett.

Tiltak på enkelte dører bør utføres, spesielt der friksjon/gnissing gir slitasje på overflater over tid.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu/dør i våtsone med materialer/løsning som ikke er fuktbestandig.

Øvrige overflater vurdert ved visuell kontroll uten tegn som tilsier akutt skade.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Uten tiltak kan sprut og kondens gi oppfukting, oppsvelling, svertesopp og gradvis forringelse av materialer og overganger, samt mulig fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner over tid.

Tiltak (anbefales):

Fuktbeskytt vindus-/dørdetaljer i våtsone (foringer/karmer/omramming) som del av dokumentert våtromssystem (grunning, membran, mansjetter/overgangstetting, godkjente toppstrøk).

Sprutskjerm/dusjkabinett eller annen fysisk avskjerming i dusjsonen for å redusere direkte vannpåvirkning.

Etabler beslag/avrenningsspor og tette overganger (f.eks. mansjett rundt vindu/dør) der dette mangler.

Vurder utskifting av vindu/dør i våtsone til fuktbestandige løsninger (kompositt/aluminium/laminatkjerne) dersom tilfredsstillende beskyttelse ikke kan dokumenteres.

Der vegg i våtsone er trepanel/tømmer, vurder oppgradering til fuktbestandig løsning (f.eks. baderomsplater eller flis med membran) dersom området utsettes for direkte vannsprut.

Merknad: Tiltak over bør koordineres med vurderinger under Våtrom – Sluk, membran og tettesjikt for å sikre helhetlig tettesjikt og varig løsning.

Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Riss/sprekker i flisfuger, stedvis.

Bom (hul lyd) under enkelte fliser.

Sprukket fuge i overgang vegg/gulv (bevegelsessone).
Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Fuger bør skiftes ut. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Fuger bør skiftes/punktutbedres. Rensk ut sprukne sementfuger, re-fug med egnet masse. I bevegelsessone vegg/gulv bruk elastisk fuge.

Bom kan utvikle seg til løse fliser og sprekkdannelser i fuger. Overvåk og utskift/legg om fliser lokalt der bom oppstår/utvikler seg.

Ved omlegging nær sluk: kontroller slukmansjett og tilslutning til tettesjikt før gjenlukking.

Dersom tiltak ikke utføres, kan riss/bom føre til vannvandring under fliser, oppsprekking og behov for større utbedringer på sikt.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Ikke-fagmessig utførelse/fastspenning rundt sluk/klemring (klemring kan beveges).

Begrenset inspeksjon/renhold i sluk.

Membran ikke synlig og dokumentasjon ikke fremlagt; løsning kan ikke bekreftes.
Konsekvens/tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader. Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Løs klemring og uavklart membrantilknytning kan gi vannvandring i overgang sluk/gulv og økende risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tiltak anbefales:

Demonter rist/klemring, rensk sluk og kontroller slukmansjett/membrantilknytning.

Reetabler klemring iht. produsentens anvisning; ved skadet/feil løsning lokal omtekking av slukfeltet (ny mansjett/banemembran) kan være nødvendig.

Bruk elastisk fuge i bevegelsessone ved vegg/gulv, og utbedre sprukne fuger rundt sluk.

Koordiner tiltak med posten Overflater – Gulv (bom/riss) dersom fliser nær sluk må legges om.

Uten tiltak kan sprekker/bom og svak slukdetalj utvikle seg til lekkasjer med behov for mer omfattende utbedringer.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning. Det er registrert skader/slitasje på

servantskap.

Det er registrert skader/slitasje på dusjkabinett.

Det er ikke registrert riss i servant ved befaring (ikke funksjonstestet).
Konsekvens/tiltak: Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Skadet innredning og slitt dusjkabinett kan gi nedsatt funksjon og økt fuktbelastning i tilstøtende detaljer over tid.

Tiltak (anbefales):

Punktvis utbedring/utskifting av berørte deler på servantskap (kanter/overflater/beslag).

Kontroller og forny tetninger på dusjkabinett der det er behov (pakninger, tetningslister/silikonfuger).

Ved vedvarende skader eller manglende funksjon kan utskifting av dusjkabinett/innredning være hensiktsmessig.

Dersom tiltak ikke utføres kan skader utvikle seg og gi økt behov for senere utbedringer.

Etasje - Bad - Ventilasjon
Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Ustabil/ingen funksjon på avtrekksvifte ved manuell aktivering.

Fuktskjolder lokalt rundt ventil/avtrekk.

Tilluftsløsning ikke dokumentert, og kan være utilstrekkelig.
Konsekvens/tiltak: Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Konsekvens: Mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning, kondens og risiko for mugg-/svertesopp samt forringelse av overflater og tilstøtende bygningsdeler.

Funksjonstest og service av avtrekksvifte/styring (kontroller strømtilførsel, bryter, fukt-/tidsstyring og tilbakeslagsspjeld).

Rengjør vifte/kanal og kontroller at avkast er ført ut og ikke gir tilbakeslag i kald sone.

Etabler/verifiser tilluft, f.eks. dørspalte eller veggventil, iht. normal praksis.

Ved vedvarende driftsavvik: Utskift vifte til dokumentert fukt- og/eller tidsstyrt modell.

Videre observasjon anbefales etter tiltak for å verifisere at fuktskjolder ikke utvikler seg.

Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Lokale fuktmerker og misfarging ved utsatte soner benkeplate/kum.

Hakk/trykkmerker i heltre benkeplate og på enkelte fronter/skap.
Konsekvens/tiltak: Fuktpåvirkede og skadde flater kan forringes videre og gi behov for større utbedringer på sikt.

Tiltak (anbefales):

Heltre benkeplate: slip lett, flekkreparer og olje/mette etter leverandøranvisning; vurder lokal utskifting ved dype skader.

Fronter/skap: punktvis reparasjon/utskifting av skadde deler og justering av hengsler.

Forny tetting rundt kum/benk (silikon/fugelist) og kontroller gjennomføringer/overganger.

Kontroller for fukt ved utsatte hvitevarer og under kum ved vanlig bruk; følg opp ved endringer.

Det må påregnes lokal utbedring/utskifting av enkelte komponenter.

Avløpsrør
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg. Ikke tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget (åpen/udefinert avslutning med regninnslag).

Ufagmessig utførelse på deler av ledningsføringen/overganger.

Unormale luktforhold registrert.

Konsekvens/tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Mangelfull lufting kan gi undertrykk, uttømming av vannlåser og luktproblemer, samt vanninntrengning via lufting med risiko for fuktpåvirkning i sjakt/tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak (anbefales):

Fagkyndig gjennomgang (rørlegger) av hele avløpsstrekket, inkludert kamerainspeksjon/trykktest ved behov.

Etabler korrekt avløpslufting over tak med egnet avslutning/plassering slik at regninnslag hindres og trykkutligning sikres.

Utbedre/omarbeid ufagmessige overganger/skjøter, kontroller fallforhold og tetting i gjennomføringer.

Verifiser at alle vannlåser er korrekt montert og tette.

For å lukke avviket bør løsning for lufting etableres og dokumenteres (tegning/beskrivelse/fotodokumentasjon).

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Elektrisk tilkobling ikke vurdert som forskriftsmessig. (Observasjon gjelder kun synlige forhold ved befaring; skjulte føringer er ikke kontrollert.).
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Konsekvens: Avvik ved el-tilkoblingen kan medføre driftsstans/varmgang og sikkerhetsrisiko, samt øke faren for følgeskader.

Tiltak (anbefales):

Registrert elektrovirksomhet bør etablere forskriftsmessig fast tilkobling på egnet kurs, med nødvendig vern/avslutning og avlastning iht. gjeldende regler.

Dokumenter utført arbeid (samsvarserklæring).

Merknad: Vurderingen bygger på forenklet visuell kontroll i tråd med forskrift til avhendingslova; dette er ikke en full el-kontroll.

Elektrisk anlegg
Det foreligger ingen kontroller på anlegget
Generell kommentar: Da orden rundt kontroll av anlegget er usikker og ikke noen kontroller er utført er det forsvarlig og ta en gjennomgang med tanke på boligens alder

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Utvendig fuktsikring mangler/antatt mangler mot ringmur (ingen synlig knasteplast/klemlist).

Mer enn halvparten av forventet levetid for drenering vurderes passert ut fra opplyst år.

Øvrige komponenter (drensledning, filterduk, påstøp) er ikke verifisert uten oppgraving.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Ytterligere undersøkelser ved punktvis oppgraving for å avklare faktisk oppbygning/tilstand.

Etabler utvendig fuktsikring av mur med knasteplast/drensplate og klemlist/topplist der dette mangler.

Lokal utbedring av detaljer/overganger som leder vann mot mur.

Terrengforhold
Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Eiendommen ligger i flomutsatt område. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Stående vann observert i enkelte områder på eiendommen.

Eiendommen ligger i flom- og ras-/skredutsatt område iht. offentlige kart.
Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Overflatevann kan gi periodisk fuktbelastning mot terrengnære konstruksjoner og redusert uttørking.

Tiltak (anbefales):

Etablere/forbedre fall fra bygning (typisk minst ca. 1:50 de første meterne) og utjevne lavpunkter.

Vurdere avskjærende drens-/renneløsninger for å lede vann bort fra grunnmur.

Ved planlagte terrenginngrep: innhent fagkyndig vurdering mht. flom- og

skredforhold.

Koordiner med posten Fuktsikring og drenering for helhetlig håndtering av overvann og grunnvann.

TG3
Balkongdører
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører har råteskader. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Råteskader i dørblad/karm og svelling i underkant.

Vanskelig funksjon (åpne/lukke) behov for justering/utskifting.

Værslitte karmer med sprekker i trevirke.

Avvik i innsetting/beslag/vannbrett; risiko for vanninntrengning i overganger.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes. Dører må justeres.
Primærtiltak: Lokal utbedring av overganger og beslagsdetaljer, utskifting/ombygging av fuktømfintlig underlag under terskel til mer egnet/fuktbestandig løsning, samt reetablering av korrekt innsetting, vannbrett og fall ut.

Funksjon/tetthet: Etter gjennomført lokal utbedring må funksjon og tetthet vurderes på nytt. Dersom tilfredsstillende resultat ikke oppnås, kan utskifting av balkongdør være nødvendig.

Koordinering: Tiltak bør samkjøres med utbedringer på Nedløp og beslag og Veggkonstruksjon for å redusere fuktbelastning fra overrenning/sprut.

Øvrige dører: Ved service/utbedring av øvrige dører bør tilsvarende kontroll gjennomføres; utskifting kan bli nødvendig dersom lokal utbedring og justering ikke gir varig funksjon og tetthet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Manglende rekkverk der fallhøyde overstiger ca. 0,5 m.

For lav rekkverkshøyde på enkelte strekninger.

TG 3 settes som sikkerhetsrelatert avvik.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Manglende/lavt rekkverk gir fallrisiko.

Monter rekkverk der det mangler, og oppgrader høyde/stivhet på eksisterende rekkverk for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet (og med fordel dagens nivå).

Lukk åpninger og sikre avslutninger/hjørner.

Det er ikke krav om oppgradering til dagens forskrift for eksisterende bygg, men avviket bør lukkes av hensyn til sikkerhet.

Kostnadsestimat kun for enkelt gjerde.

Pipe og ildsted
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige.
Konsekvens/tiltak: Større avstand til brennbart materiale må lages. Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted. Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Monter ubrennbar plate under og foran ildsted (dimensjoneres etter produsent/feiermyndighetens krav).

Monter ubrennbar plate under sot-/feieluke for å hindre glørfall mot brennbart.

Frilegge pipevanger (gjør pipen tilgjengelig iht. gjeldende krav – typisk synlige sider for lettklinkerpipe), alternativt etablér godkjent brannmur/skjerming.

Etabler tilstrekkelig avstand til brennbart (ev. bruk godkjente skjermplater med luftespalte iht. ovnsprodusentens anvisning).

Innhent vurdering/oppfølging fra kommunalt brann- og feiervesen/fagkyndig før videre bruk.

Merk: Bygningssakkyndig foretar ikke faglig kontroll av ildsteder/pipe. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner. Eier har ansvar for jevnlig feiing, tilsyn og å følge opp pålegg.

Kostnadsestimat er kun for ubrennbvare plater.

Vannledninger
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det drypper fra rørskjøter. Ufafgjemessig utførelse registrert på deler av anlegget.

Drypp/lekkasje i rørskjøter observert i/ved rørskap.

Lekkasje fra kobling under servant på bad.

Lekkasjevei/avrenning fra rør-i-rør til sluk er ikke verifisert ved befaring.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson. Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres. Akutt følgefare: Lekkasjer kan forårsake fukt-/vannskader på tilstøtende konstruksjoner og overflater.

Tiltak (anbefales snarlig):

Steng vann lokalt/ved hovedstoppekran dersom drypp vedvarer.

Autorisert rørlegger bør gjennomgå anlegget, utbedre/erstatte utette koblinger, og kontrollere at rør-i-rør-skap har tett bunn og avrenning/varsling til sluk eller egnet oppsamlingsløsning.

Verifiser klemmer/innfesting, strekkavlastning og bendradius på rørføringer samt tetting i gjennomføringer/vegghylser.

Etabler/oppgrader lekkasjevarsling der dette mangler (sensor/varsler).

Videre bruk uten utbedring kan gi skadeutvikling og økte kostnader.

Kostnadsestimat er kunn for fagkyndig kontroll/stramming tilsyn av kobling med lekasje.

Branntekniske forhold

TGIU
Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen er opplyst som sperrekonstruksjon. Punktet må ses i sammenheng med Taktekking. Det er ikke adkomst til kaldt loft/innvendige takkonstruksjoner, og hele konstruksjonen fremstår gjenbygget. Vurdering er derfor begrenset til alder, observasjoner fra underliggende etasje og utvendige detaljer. Fra yttersiden registreres lufting/ventilering i gesims, men netting/musesperre er ikke tett og har flere gjennomgående hull rundt hytten. Øvrige forhold som undertak, oppkanter, gjennomføringer og dampsperre/diffusjonssperre lar seg ikke verifisere uten inngrep. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. IU settes fordi konstruksjonen er ikke tilgjengelig for innvendig kontroll (gjenbygget).

Ventilerte åpninger i gesims har defekt/utett netting med flere hull, noe som kan gi inntrengning av smådyr/insekter.

Ingen øvrige forhold kan vurderes uten åpning; ingen fukt-/skjevhetsindikasjoner observert fra underliggende etasje ved befaring.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig. Videre undersøkelser bør gjennomføres for å verifisere undertak, lufting og dampsperreløsninger, samt tilstand rundt gjennomføringer/oppkanter.

Innhent dokumentasjon, om mulig (bygge-/as-built-tegninger, bilder fra byggeperiode, FDV).

Etabler/forny tett netting (musebånd) i gesims/luftefelt der det er hull eller mangler, for å hindre inntrengning som kan skade isolasjon og gi lukt/skade.

Vurder å etablere inspeksjonsluke for fremtidig tilsyn av kald sone.

Koordiner eventuelle tiltak med Taktekking, slik at lufting, undertak og tettesjikt fungerer som et samlet system.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer følger med
Alt av inventar kan etter nærmere avtale følge med.

Adgang til utleie
Hytten kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Selgerne har også brukt egenprodusert ved

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 8 955,-pr. 2025

Renovasjon 2716,00
Branntilsyn, feiing 334,00
Slamtømming 5904,56

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig fullverdi bygningsforsikring kr 7627,- pr år.
- Kabel TV ca 800 pr mnd.
- Veiavgift, brøyting og vedlikehold, ca 5000.- per år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 5 047,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Hjartdal kommune.
Eiendomsskatt 2025 - 5047,00

Formuesverdi

Kr 682 500,- pr. 2023
Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige forsikring - pris per år - 7627.-
Polisenr: 89927492

TV/Internett/Bredbånd

Kabel TV via Allente - ca 800.- per måned

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 256 kvm (Eiertomt)
Tomten består hovedsakelig av naturtomt med naturlig fjellterreng med innslag av mose, trær og noe vegetasjon.
Det er gruslagt adkomst og stor parkeringsplass foran hytta.
Byggegrunn av fjell med opparbeidede masser i planert terreng rundt bygningen.

Adkomst

Adkomst via offentlig vei frem til privat stikkvei med bom

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et naturskjønt og attraktivt fritidsområde i Tuddal.
Det er et naturskjønt område med nærhet til fjellterreng, turstier og friluftsområder.
Området preges av spredt fritidsbebyggelse og gir gode rekreasjonsmuligheter

både sommer og vinter.

Bebyggelse

Spredtbebygget område med fritidsboliger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Privat vei fra offentlig veg.

Hytta har vannrett frå vannpumpe som står på naboeiendommen. Driftsutgiftene og vedlikeholdskostnadene på anlegget deles likt.
Eiendommen er ikke tilknytta offentlig nett.
Eiendommen har ikke vannmåler

Kloakken går til tett septiktank. Den må tømmes. Utgiftene dekkes av kommunale avgifter.
Eiendommen har godkjent utslepp.

Regulerings- og arealplaner

Fritidsbebyggelse - frittliggende.
Se vedlegg i salgsoppgaven som beskriver kommune -og reguleringsplanen.

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Ref. Planstatus for Hjartdal kommune datert 18.09.2025.

Det må i fremtiden påregnes bygging av hytter på de to tilstøtende tomtene.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:84 Bnr:77

Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4024 Gnr:84 Bnr:23

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Det er ikke utført arbeider på det elektriske anlegget i nåværende eieres eiertid.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand. Se eller pkt. om hvitevarer og løsøre.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det er ingen offentlige pålegg, og selger kjenner ikke til noen fremtidige offentlige pålegg knyttet til tilkobling til offentlig vann og avløp.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både

selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Fritid kr. 9 900,-
Markedspakke kr. 17 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 114 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. oktober 2025

Ansvarlig megler

Bendik Hall Blumenthal, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97766133

Ansvarlig megler

Thomas Wold, Jurist / Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90913360

Megler

Lotta Ottosen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47388110

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Blindingsdalen 102

Blindingsdalen 102

Høyde over havet

419 moh

Avstand til byer

Notodden	35 min
Kongsberg	1 t 4 min
Skien	1 t 25 min
Drammen	1 t 41 min
Oslo	2 t 7 min

Aktiviteter

Tuddal idrettsanlegg	11 min
Fleirbrukshall	13 min
Sauland sentr.idrettsanlegg	14 min
Heddal Aktivitetspark	25 min
Gransherad barne og ungdomskule - Ballbingen	25 min
Gvammen skule gymsal	25 min
Lerkelunden friidrettsanlegg	26 min
Heddal barneskole	26 min

Sport

Tuddal idrettsanlegg	11 min
Fleirbrukshall	13 min

Dagligvare

Joker Tuddal	10 min
Spar Saulandtunet	13 min

Vintersport

Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 14 min
- Skitrekk i anlegget: 1

Offentlig transport

Sauland skule Linje 301	13 min 13 km
Sauland Løvheim Linje NW180, 301	13 min 13.3 km



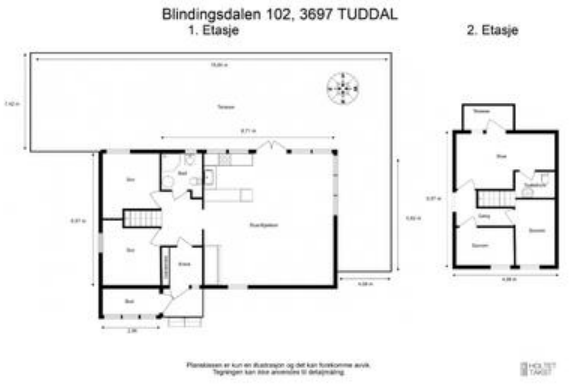


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Blindingsdalen 102 , 3697 TUDDAL
HJARTDAL kommune
gnr. 84, bnr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 15.09.2025 **Rapportdato:** 29.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1216 **Referansenummer:** XF3894

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nikolai Norr

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS eies av Halvor Holtet som har bakgrunn som tømrer med senere ingeniørutdanning hos Fagskolen i Østfold, samt takstutdanning fra NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:
-Tilstandsrapport basert på NS 3940 og NS 3600 (avhendingslov/boligsalgslov).
-Verdi- og lånetakst.
-Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.
-Byggelånsoppfølgning
-Arealoppmåling

Med over 10 års erfaring som bla. tømrer og ingeniør er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle kunder.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr

nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Blindingsdalen 102 , 3697 TUDDAL
Gnr 84 - Bnr 87
4024 HJARTDAL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Planløsning

1etg.: entré, stue/kjøkken med peis, bad, 2 soverom, trapp.

2etg.: stue, toalettrom, 2 soverom.

Liten overbygget platting ved inngang – felles adkomst til hytte og utebod.

Utvendig

Torvtak; membran synlig noen steder ved kanter/overganger.

Renner/nedløp i tre med delvis kjetting: få nedløp og stedvis stående vann. Toppbord har åpne skjøter ved møne og noen avsluttes for kort mot kledning.

Trekledning: stedvis slitt beis/bart tre. Gesimsventilasjon synlig fra utside; netting/musebånd har hull flere steder.

Vinduer i malt tre: noen tunge å betjene; sprukne vannbord.

Balkongdør i tre: slitte/råtepåvirkede detaljer, avvik i innsetting/beslag og svelling i underkant (kan kreve utskifting hvis lokale tiltak ikke holder).

Terrasse/platting i tre: partier med fallhøyde > ca. 0,5 m uten rekkverk eller med for lav høyde etter dagens nivå.

Utvendige trapper i beiset impregnert tre: lav fallhøyde, rekkverk ikke pålagt.

Innvendig

Gulv: furu/flis. Vegger/himling: panel. Stedvise hakk/merker, enkelte åpne gulvskjøter.

Entré: «bom» på noen fliser.

Trapp: lakkert tre med normale bruksmerker.

Innvendige dører: malte fyllingsdører, noe justeringsbehov.

Våtrom (bad)

Flislagt gulv med varmekabler. Fall ca. 14 mm; høydeforskjell sluk–terskel/membran ca. 38 mm.

Fuger med lokale riss; «bom» på enkelte fliser; sprukket bevegelsesfuge vegg/gulv.

Plastsluk med banemembran; klemring oppleves løs, sluk har begrenset innsyn/renhold.

Mekanisk avtrekk: vifte startet ikke på bryter (antatt fuktstyrt). Fuktskjolder rundt ventil.

Hulltaking bak dusjkabinett mot soverom uten avvik (målt fuktkvote ca. 8 vekt %).

Kjøkken

Profilerte fronter, heltre benkeplate.

Lokale merker/fuktpåvirkning nær utsatte soner.

Ventilator med avtrekk ut; tilluft via vindu.

Tekniske installasjoner

Vann: rør-i-rør. Drypp/lekkasje ved koblinger (bl.a. i rørskap/under servant).

Avløp: plast. Avlufting over tak står åpen med regninnslag og lukt; enkelte ufagmessige detaljer.

Varmtvannstank ca. 200 L: ikke tilfredsstillende el-tilkobling opplyst/observert.

Oppvarming: panelovner, varmekabler, peis.

Ventilasjon ellers: naturlig via ventiler/vinduer.

Brann: 2 røykvarslere. Pulverapparat fra 2008 (bør skiftes).

Radon: ikke målt. Radonsperre ikke dokumentert.

Tomt, drenering og adkomst

Fjellgrunn med opparbeidede masser; lokale lavpunkter med stående vann.

Drenering opplyst fra 2009; ringmur uten synlig knasteplast/klemlist i terrengnivå.

Grunnmur i lettklinkerblokker (stripefundament antatt).

Adkomst via offentlig vei, deretter privat stikkvei med bom.

Utvendige vann-/avløpsledninger antatt plast (PEL/PP/PVC) fra byggeår via private stikk til offentlig nett (ikke verifisert).

Merknad – fagavgrensning
Visuell befaring etter NS 3600 uten destruktive inngrep. Det er ikke utført spesialkontroller innen VVS, elektro eller brann (ingen trykk-/kameratester, el-kontroll eller branntekniske beregninger) Slike forhold bør vurderes av autorisert fagperson ved behov.

Merk
Dette er et sammendrag for oversikt. For detaljer, avvik og anbefalte tiltak må rapporten leses i sin helhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Ak og takkonstruksjon besiktiget fra terreng; takkonstruksjon opplyst

Blindingsdalen 102 , 3697 TUDDAL
Gnr 84 - Bnr 87
4024 HJARTDAL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Beskrivelse av eiendommen

som sperrekonstruksjon og er gjenbygget (innvendig ikke tilgjengelig). Lufting registrert fra utside.

Renner/nedløp/beslag i trevirke med delvis kjettingløsning for avrenning. Lokalt sittende vann og få nedløpspunkter.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning. Stedvis slitt overflate/beis og lokale detaljer som bør følges opp.

Vinduer og ytterdører i malt tre; enkelte vinduer tunge å betjene. Balkongdør i tre med slitte detaljer og fukt-/råtepåvirkning.

Terrasse/platting i tre; enkelte partier med nivåforskjell > ca. 0,5 m hvor rekkverk mangler eller er for lavt etter dagens krav. Utvendige trapper i beiset impregnert tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater med furugulv og trepanel på vegger/himlinger; stedvise hakk/merker (kosmetisk).

Etasjeskiller/gulv mot grunn som betongdekke; målte planhetsavvik innenfor få millimeter på stikkprøver.

Pipe/ildsted: vedovn mot elementpipe; behov for branntekniske avklaringer rundt avstander/ubrennbare flater/plate foran ildsted.

Innvendige dører: malte fyllingsdører med noe justeringsbehov. Innvendig tretrapp med normale bruksmerker.

VÅTROM Gå til side

Bad med flislagte gulv, panel på vegger/himling; elektriske varmekabler. Lokale riss i fuger og «bom» på enkelte fliser.

Plastsluk og banemembran; klemring oppleves løs/bevegelig, begrenset innsyn/renhold i sluk.

Mekanisk avtrekk registrert; vifte responderte ikke på bryter under befaring (antatt fuktstyrt). Hulltaking i tilstøtende konstruksjon utført uten avvik (målt fuktkvote ca. 8 vekt%).

KJØKKEN Gå til side

Nnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Hvitevarer: kjøleskap, platetopp og stekeovn. Lokale merker/fuktpåvirkning ved utsatte soner. Avtrekk ved kjøkkenventilator ført ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvmontert toalett og servant/innredning; ventilasjon via avtrekk, tilluft via dørspalte/ventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger som rør-i-rør observert i rørskap; drypp/lekkasje ved koblinger registrert.

Avløp i plast; lufting over tak står åpen og har gitt innslag av vann, samt luktforhold lokalt.

Varmtvannstank ca. 200 L; elektrisk tilkobling bør oppgraderes/avklares faglig. Oppvarming med panelovner, varmekabler og peis. Naturlig ventilasjon i boligen for øvrig via vindusventiler/lufting.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell med opparbeidede masser. Lokale lavpunkter med stående vann.

Drenering opplyst etablert i 2009; synlig ringmur uten knasteplast/klemlist i terrengnivå.

Grunnmur i lettklinkerblokker (Leca); stripefundamenter antatt.

Eiendommen ligger innenfor områder som på kart er angitt som flom-/skredutsatte. Utvendige vann- og avløpsledninger antatt plast/PEL fra byggeår, tilknyttet offentlig nett via privat stikk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

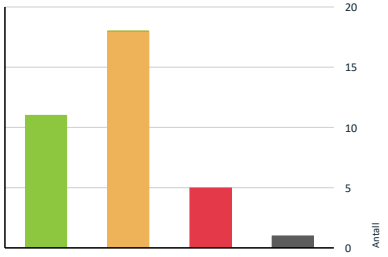
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tilgjengelige tegninger i saken. Branncelleinndeling og rom for varig opphold kan ikke dokumenteres, og vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner av bruk/planløsning. Eventuelle søknadspliktige forhold bør avklares mot kommunalt arkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

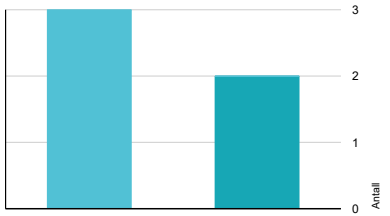
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkongdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

Blindingsdalen 102 , 3697 TUDDAL
Gnr 84 - Bnr 87
4024 HJARTDAL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Hytte

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det må påregnes løpende vedlikehold samt enkelte oppgraderinger og utskiftninger av bygningsdeler og tekniske installasjoner i tråd med alder og bruk.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking består av torv på underliggende membran/tettesjikt. Tekkingble besiktiget fra tak. Torvlaget fremstår generelt jevnt, men membran er synlig enkelte steder, særlig ved kanter/overganger og i tynnslitte partier. Dette vurderes som normalt å kunne oppstå på torvtak over tid, men bør følges opp for å hindre at UV-påvirkning, uttørking og mekanisk slitasje forkorter levetiden på tettesjiktet. Det anbefales å etterfylle torv i områdene hvor membranen er eksponert, og sikre tilstrekkelig og jevn torvtykkelse med korrekt fall mot renner/nedløp. Videre anbefales periodisk ettersyn av vegetasjon, avrenning og detaljer rundt gjennomføringer/oppkanter. Punktet må ses i sammenheng med «Takkonstruksjon/Loft».









TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag består av renner/toppbord i trevirke med delvis kjetting som nedløp. Besiktiget fra terreng og tak. Det registreres værslitasje i treverket med oppsprekket toppbord og enkelte oppstikkende spiker. Det er åpne skjøter/gap i toppbord ved møne, og noen toppbord er kappet for korte og avsluttes før kledning. Det er få nedløp, og det observeres sittende vann i takrenner – indikasjon på mangelfullt fall/tilstopping. Enkelte rennefelt mangler nedløp/kjetting helt, slik at avrenning skjer som overrenning over rennekant. Løsningen med kjettingnedløp krever jevnlig oppfølging for å sikre fri vannføring og bortledning fra grunnmur. Punktet må ses i sammenheng med Taktekking og Takkonstruksjon/Loft.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Blindingsdalen 102 , 3697 TUDDAL
Gnr 84 - Bnr 87
4024 HJARTDAL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes passert for renner/nedløp/beslag.

Oppsprekking i toppbord og spiker som står noe opp.

Gap i toppbord ved møne og for korte avslutninger mot kledning.

Få nedløp og felt med stillestående vann i renner.

Enkelte strekninger uten nedløp/kjetting – avrenning skjer som overrenning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Overrenning og sittende vann kan gi feilavrenning, fuktsprut på kledning/grunnmur og forkortet levetid på tilstøtende detaljer.

Etterfest/innfell oppstikkende spiker og utskift/forleng toppbord slik at avslutninger og skjøter blir tette.

Etabler flere nedløp/kjettingpunkter og korriger fall på renner; rens renner/nedløp for rusk/rennesand.

Der nedløp ender ved terreng, før vann bort fra grunnmur (utkast, sprutplate/steinsetting eller tilkobling til egnet overvannsløsning).

Jevnlig ettersyn anbefales. For å oppnå TG 0–1 må renner/nedløp/beslag og toppbord utskiftes/utbedres som beskrevet.

Tiltak koordineres med Taktekking (synlig membran noen steder) for å hindre UV- og fuktseksponering av tettesjikt og sikre helhetlig løsning.









TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon består av trekonstruksjon av ukjent utførelse med utvendig liggende bordkledning. Ved visuell befaring registreres stedvis falmet/slitt beis med eksponert trevirke, sprekket listverk samt lokalt mykere treverk i enkelte utsatte detaljer. Det ble ikke åpnet konstruksjoner. Løsninger i nedkant er ikke dokumentert, men lufting/musebånd bør kontrolleres. Punktet må ses i sammenheng med Nedløp og beslag da overrenning/sittende vann kan gi økt fuktbelastning på fasade.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Overflatebehandlingen er stedvis nedbrutt med bart trevirke.

Sprekkdannelser i listverk/omramminger.

Lokalt mykere treverk enkelte steder (indikasjon på begynnende nedbrytning i overflate).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Punktvise skader og eksponert trevirke kan forkorte levetiden og øke risiko for fuktopptak i kledning/detaljer.

Rengjør og overflatebehandle utsatte fasadefelt; påfør grunning og beis/maling etter produsentanbefaling.

Skift ut skadde/opp-sprukne lister og eventuelle bord med nedbrytning/mykhet.

Kontroller luftespalte og etabler/forny musebånd i nedkant der dette mangler. Sikre tilstrekkelig klaring mot terreng og tette overganger mot vannbrett/beslag.

Koordiner vedlikehold med Nedløp og beslag for å begrense sprut og fuktpåvirkning fra takvann.







TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er opplyst som sperrekonstruksjon. Punktet må ses i sammenheng med Taktekking. Det er ikke adkomst til kaldt loft/innvendige takkonstruksjoner, og hele konstruksjonen fremstår gjenbygget. Vurdering er derfor begrenset til alder, observasjoner fra underliggende etasje og utvendige detaljer. Fra yttersiden registreres lufting/ventilering i gesims, men netting/musesperre er ikke tett og har flere gjennomgående hull rundt hytten. Øvrige forhold som undertak, oppkanter, gjennomføringer og dampsperre/diffusjonssperre lar seg ikke verifisere uten inngrep.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

IU settes fordi konstruksjonen er ikke tilgjengelig for innvendig kontroll (gjenbygget).

Ventilerte åpninger i gesims har defekt/utett netting med flere hull, noe som kan gi inntrengning av smådyr/insekter.

Ingen øvrige forhold kan vurderes uten åpning; ingen fukt -/skjevhetsindikasjoner observert fra underliggende etasje ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Andre tiltak:

Videre undersøkelser bør gjennomføres for å verifisere undertak, lufting og dampsperreløsninger, samt tilstand rundt gjennomføringer/oppkanter.

Innhent dokumentasjon, om mulig (bygge-/as-built-tegninger, bilder fra byggeperiode, FDV).

Etabler/forny tett netting (musebånd) i gesims/luftefelt der det er hull eller mangler, for å hindre inntrengning som kan skade isolasjon og gi lukt/skade.

Vurder å etablere inspeksjonsluke for fremtidig tilsyn av kald sone.

Koordiner eventuelle tiltak med Taktekking, slik at lufting, undertak og tettesjikt fungerer som et samlet system.



TG 2 Vinduer

Blindingsdalen 102 , 3697 TUDDAL
Gnr 84 - Bnr 87
4024 HJARTDAL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ved visuell befaring registreres vinduer som er vanskelig å åpne/lukke ved stikkprøver. Det er også sprekker i vannbord/omramming enkelte steder. For øvrig normal værpåkjenning for alder. Det ble ikke åpnet konstruksjoner, og tetting/innfesting bak listverk er ikke kontrollert. Punktet må ses i sammenheng med Veggkonstruksjon og Nedløp og beslag (overrenning/sprut kan påvirke vannbord og vindusdetaljer).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer er tunge/vanskelige å åpne/lukke (behov for justering/vedlikehold).

Sprekkdannelser i vannbord/omramming rundt enkelte vinduer (lokal skaderisiko i overgang mot kledning).

Konsekvens/tiltak

• Vinduer må justeres.
• Andre tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Mangelfull funksjon og sprukne vannbord kan gi vanninntrengning i overgang mot karm/kledning og forkorte levetid.

Juster hengsler/beslag og etterstram innfesting; smør beslag og kontroller tetningslister.

Utbedre/utskift sprukne vannbord og skadde omramminger; sikre korrekt fall og tette overganger (beslag/tettesjikt).

Overflatebehandle værutsatte karmer/beslag etter rengjøring og evt. flekkreparasjon.

Kontroller vindusinnsetting og beslagløsninger ved vedlikeholdsarbeidet.

Det må påregnes vedlikehold og at enkeltvinduer kan måtte skiftes på sikt dersom funksjon/tetthet ikke lar seg utbedre med service.









TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Ved stikkprøver ble det registrert at døren er vanskelig å åpne/lukke. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak omramming/tetting.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Hovedytterdør er tung/vanskelig å åpne/lukke (behov for justering/service).

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Redusert funksjon kan gi slitasje på hengsler/beslag og risiko for lokal utetthet i overganger ved påvirkning fra vind/nedbør.

Juster hengsler/låskasse og etterstram innfesting; smør beslag og kontroller tetningslister.

Kontroller omramming/vannbrett/beslag og tetting i forbindelse med justering.

Det er ikke behov for ytterligere tiltak utover service/justering med mindre funksjon/tetthet ikke bedres.





TG 3 Balkongdører

Bygningen har malt balkongdør i tre. Ved visuell kontroll registreres avvik i innsettingsdetaljer (omramming/beslag/vannbrett), døren er vanskelig å åpne/lukke, og utvendige karmer er værslitte med sprekker i treverket. Det er råteskader i dør/karm og svelling/nedbrytning i underkant. Underlaget under dør fremstår som trefiberplate e.l., med tegn til fuktopptak. Utvendige beslagsløsninger vurderes ikke fagmessig utført. Konstruksjoner bak listverk er ikke åpnet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører har råteskader.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Råteskader i dørblad/karm og svelling i underkant.

Vanskelig funksjon (åpne/lukke) behov for justering/utskifting.

Værslitte karmer med sprekker i trevirke.

Avvik i innsetting/beslag/vannbrett; risiko for vanninntrengning i overganger

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Primærtiltak: Lokal utbedring av overganger og beslagsdetaljer, utskifting/ombygging av fuktømfintlig underlag under terskel til mer egnet/fuktbestandig løsning, samt reetablering av korrekt innsetting, vannbrett og fall ut.

Funksjon/tetthet: Etter gjennomført lokal utbedring må funksjon og tetthet vurderes på nytt. Dersom tilfredsstillende resultat ikke oppnås, kan utskifting av balkongdør være nødvendig.

Koordinering: Tiltak bør samkjøres med utbedringer på Nedløp og beslag og Veggkonstruksjon for å redusere fuktbelastning fra overrenning/sprut.

Øvrige dører: Ved service/utbedring av øvrige dører bør tilsvarende kontroll gjennomføres; utskifting kan bli nødvendig dersom lokal utbedring og justering ikke gir varig funksjon og tetthet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Blindingsdalen 102 , 3697 TUDDAL
Gnr 84 - Bnr 87
4024 HJARTDAL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platting i treverk, besiktiget fra terreng. Det er ikke konstruksjoner over rom. Enkelte partier har nivåforskjell > 0,5 m fra terreng. Det er manglende rekkverk på slike partier, og der rekkverk finnes er høyden for lav sett opp mot dagens krav.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Manglende rekkverk der fallhøyde overstiger ca. 0,5 m.

For lav rekkverkshøyde på enkelte strekninger.

TG 3 settes som sikkerhetsrelatert avvik.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Manglende/lavt rekkverk gir fallrisiko.

Monter rekkverk der det mangler, og oppgrader høyde/stivhet på eksisterende rekkverk for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet (og med fordel dagens nivå).

Lukk åpninger og sikre avslutninger/hjørner.

Det er ikke krav om oppgradering til dagens forskrift for eksisterende bygg, men avviket bør lukkes av hensyn til sikkerhet.

Kostnadsestimat kun for enkelt gjerde

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp og tilgrensende platting i beiset, impregnert trevirke. Fallhøyde til terreng er lokalt under ca. 0,5 m. Det er ikke montert rekkverk, og dette vurderes ikke pålagt gitt aktuell høyde. Besiktiget fra terreng.





Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig gulv av furu og fliser. Vegger med trepanel. Himling med trepanel. Visuell kontroll uten åpning av konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Stedvise hakk/merker og flekker fra maling/beis på vegger og gulv (kosmetisk).

Bom på enkelte fliser i entré/korridor (hul lyd ved lett banking).

Åpne skjøter på enkelte steder i gulv (parkett/furu – ikke verifisert type).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kosmetiske merker kan utbedres ved rengjøring, flekkreparasjon og overflatebehandling (maling/beis/lakk).

Bom i fliser kan over tid gi løs flis/oppsprekking i fuger. Anbefales punktvis omfuging/utskifting og vurdering av underlag ved behov.

Åpne gulvskjøter kan gi smussansamling/knirk og bør følges opp. Tiltak kan være klimajustering (luftfuktighet), punktvis etterfylling av fug/sparkel tilpasset gulvtype, eller omlegging/innstramming lokalt dersom glipp ikke lar seg redusere.

Videre tiltak vurderes etter omfang; funksjon er ikke testet utover visuell kontroll.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn som betongdekke. Etasjeskiller mellom plan antas som trebjelkelag. Planhet kontrollert med rettholt/laser: ca. 7 mm i stue/kjøkken, ca. 7 mm i gang, ca. 7 mm på soverom i 1. etasje og ca. 6 mm i 2. etasje (innen 2 m målelengde).







Blindingsdalen 102 , 3697 TUDDAL
Gnr 84 - Bnr 87
4024 HJARTDAL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmåling. Bygget er ikke opplyst etablert med radonsperre. Radonpotensial i grunnen kan variere lokalt; eneste sikre metode er måling i aktuelle oppholdsrom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Manglende radonmåling gjør at innendørs radonnivå er ukjent.

Fravær av dokumentert radonsperre gir økt usikkerhet knyttet til nivå og variasjon gjennom året.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger (langtidsmåling i fyringssesongen i oppholdsrom).

Dersom måleresultat viser nivå over gjeldende tiltaksnivå, anbefales fagkyndig vurdering og tiltak, typisk tetting mot grunnen, forbedret ventilasjon/trykksenking eller etablering av radonsug/radonbrønn.

Resultater og eventuelle tiltak kan innarbeides i FDV/egenerklæring for dokumentasjon.



TG 3 Pipe og ildsted

Antatt elementpipe med tilknyttet vedovn og sotluke/feieluke. Visuell kontroll uten røyktetthet-/trykktest. Pipevanger er ikke synlige pga. innbygging/kledning, og full kontroll av avstander/overganger lar seg ikke gjøre.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må lages.
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
• Andre tiltak:
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Monter ubrennbar plate under og foran ildsted (dimensjoneres etter produsent/feiermyndighetens krav).

Monter ubrennbar plate under sot-/feieluke for å hindre gløfall mot brennbart.

Frilegge pipevanger (gjør pipen tilgjengelig iht. gjeldende krav – typisk synlige sider for lettklinkerpipe), alternativt etablér godkjent brannmur/skjerming.

Etabler tilstrekkelig avstand til brennbart (ev. bruk godkjente skjermplater med luftespalte iht. ovnsprodusentens anvisning).

Innhent vurdering/oppfølging fra kommunalt brann- og feiervesen/fagkyndig før videre bruk.

Merk: Bygningssakkyndig foretar ikke faglig kontroll av ildsteder/pipe. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner. Eier har ansvar for jevnlig feiing, tilsyn og å følge opp pålegg.

Kostnadsestimat er kun for ubrennbvare plater

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Innvendig lakkert tretrapp med inn-/opptrinn, vanger og rekkverk/håndløper i tre. Visuelt besiktiget. Mindre kosmetiske merker/riper etter normal bruk. Ingen ytterligere vurderinger/funn utover dette.





TG 2 Innvendige dører

Innvendig er det malte fyllingsdører. Visuell kontroll uten demontering.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist andre avvik:

Hakk og merker på enkelte dørblad/karmer (kosmetisk).

På stikkprøver tar enkelte dører i karm/terskel og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kosmetiske skader påvirker ikke funksjon, men kan utbedres ved flekkreparasjon og overflatebehandling.

Juster hengsler/anslag og etterstram beslag slik at dører går fritt og slutter tett.

Tiltak på enkelte dører bør utføres, spesielt der friksjon/gnissing gir slitasje på overflater over tid.







VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med panel/tømmer. Himling med panel. I våtrom er det vindu/dør innenfor våtsone/sprutsone utført med ikke fuktbestandige materialer (treverk/omramming). Visuell kontroll uten åpning av konstruksjoner; tettesjikt er ikke verifisert. Punktet ses i sammenheng med Våtrom – Sluk, membran og tettesjikt.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Blindingsdalen 102 , 3697 TUDDAL
Gnr 84 - Bnr 87
4024 HJARTDAL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

Vindu/dør i våtsone med materialer/løsning som ikke er fuktbestandig.

Øvrige overflater vurdert ved visuell kontroll uten tegn som tilsier akutt skade.

Konsekvens/tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uten tiltak kan sprut og kondens gi oppfukting, oppsvelling, svertesopp og gradvis forringelse av materialer og overganger, samt mulig fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner over tid.

Tiltak (anbefales):

Fuktbeskytt vindus-/dørdetaljer i våtsone (foringer/karmer/omramming) som del av dokumentert våtromssystem (grunning, membran, mansjetter/overgangstetting, godkjente toppstrøk).

Sprutskjerm/dusjkabinett eller annen fysisk avskjerming i dusjsonen for å redusere direkte vannpåvirkning.

Etabler beslag/avrenningsspor og tette overganger (f.eks. mansjett rundt vindu/dør) der dette mangler.

Vurder utskifting av vindu/dør i våtsone til fuktbestandige løsninger (kompositt/aluminium/laminatkjerne) dersom tilfredsstillende beskyttelse ikke kan dokumenteres.

Der vegg i våtsone er trepanel/tømmer, vurder oppgradering til fuktbestandig løsning (f.eks. baderomsplater eller flis med membran) dersom området utsettes for direkte vannsprut.

Merknad: Tiltak over bør koordineres med vurderinger under Våtrom – Sluk, membran og tettesjikt for å sikre helhetlig tettesjikt og varig løsning.





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet utover visuell kontroll). Fall mot sluk ca. 14 mm. Høydeforskjell fra topp slukrist til synlig topp membran ved terskel ca. 38 mm.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Riss/sprekker i flisfuger, stedvis.

Bom (hul lyd) under enkelte fliser.

Sprukket fuge i overgang vegg/gulv (bevegelsessone).

Konsekvens/tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger bør skiftes/punktutbedres. Rensk ut sprukne sementfuger, re-fug med egnet masse. I bevegelsessone vegg/gulv bruk elastisk fuge.

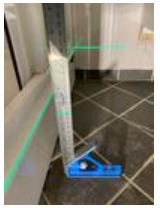
Bom kan utvikle seg til løse fliser og sprekkdannelser i fuger. Overvåk og utskift/legg om fliser lokalt der bom oppstår/utvikler seg.

Ved omlegging nær sluk: kontroller slukmansjett og tilslutning til tettesjikt før gjenlukking.

Dersom tiltak ikke utføres, kan riss/bom føre til vannvandring under fliser, oppsprekking og behov for større utbedringer på sikt.



Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Sluket er tilgjengelig via rist, men innfesting/tettesjikt er ikke fullt ut synlig uten demontering. Ved visuell kontroll oppleves klemring som løs/bevegelig, og membran/innfesting rundt sluk lar seg ikke verifisere. Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ikke-fagmessig utførelse/fastspenning rundt sluk/klemring (klemring kan beveges).

Begrenset inspeksjon/renhold i sluk.

Membran ikke synlig og dokumentasjon ikke fremlagt; løsning kan ikke bekreftes.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Løs klemring og uavklart membrantilknytning kan gi vannvandring i overgang sluk/gulv og økende risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tiltak anbefales:

Demonter rist/klemring, rensk sluk og kontroller slukmansjett/membrantilknytning.

Reetabler klemring iht. produsentens anvisning; ved skadet/feil løsning lokal omtekking av slukfeltet (ny mansjett/banemembran) kan være nødvendig.

Bruk elastisk fuge i bevegelsessone ved vegg/gulv, og utbedre sprukne fuger rundt sluk.

Koordiner tiltak med posten Overflater – Gulv (bom/riss) dersom fliser nær sluk må legges om.

Uten tiltak kan sprekker/bom og svak slukdetalj utvikle seg til lekkasjer med behov for mer omfattende utbedringer.





Blindingsdalen 102 , 3697 TUDDAL
Gnr 84 - Bnr 87
4024 HJARTDAL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Visuell kontroll uten demontering

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert skader/slitasje på servantskap.

Det er registrert skader/slitasje på dusjkabinett.

Det er ikke registrert riss i servant ved befaring (ikke funksjonstestet).

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Skadet innredning og slitt dusjkabinett kan gi nedsatt funksjon og økt fuktbelastning i tilstøtende detaljer over tid.

Tiltak (anbefales):

Punktvis utbedring/utskifting av berørte deler på servantskap (kanter/overflater/beslag).

Kontroller og forny tetninger på dusjkabinett der det er behov (pakninger, tetningslister/silikonfuger).

Ved vedvarende skader eller manglende funksjon kan utskifting av dusjkabinett/innredning være hensiktsmessig.

Dersom tiltak ikke utføres kan skader utvikle seg og gi økt behov for senere utbedringer.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekk. Det er registrert fuktskjolder rundt ventiler. Avtrekksvifte starter ikke ved bryter; opplyst/antatt fuktstyrt løsning kan ikke bekreftes ved befaring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ustabil/ingen funksjon på avtrekksvifte ved manuell aktivering.

Fuktskjolder lokalt rundt ventil/avtrekk.

Tilluftsløsning ikke dokumentert, og kan være utilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Konsekvens: Mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning, kondens og risiko for mugg-/svertesopp samt forringelse av overflater og tilstøtende bygningsdeler.

Funksjonstest og service av avtrekksvifte/styring (kontroller strømtilførsel, bryter, fukt-/tidsstyring og tilbakeslagsspjeld).

Rengjør vifte/kanal og kontroller at avkast er ført ut og ikke gir tilbakeslag i kald sone.

Etabler/verifiser tilluft, f.eks. dørspalte eller veggventil, iht. normal praksis.

Ved vedvarende driftsavvik: Utskift vifte til dokumentert fukt- og/eller tidsstyrt modell.

Videre observasjon anbefales etter tiltak for å verifisere at fuktskjolder ikke utvikler seg.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt bak dusjkabinett, mot soverom. Åpningen ga visuell kontroll av tilstøtende konstruksjoner. Fuktkvotemåling ~8 vekt % i trevirke ved målepunkt. Ingen misfarging, avflassing eller lukt observert. Undersøkelsen er begrenset til åpnet område og sier ikke noe om øvrige, ikke-åpnede soner. Punktet ses i sammenheng med Sluk, membran og tettesjikt.





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum. Hvitevarer: kjøleskap, platetopp og stekeovn. Visuell kontroll uten demontering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Lokale fuktmerker og misfarging ved utsatte soner benkeplate/kum.

Hakk/trykkmerker i heltre benkeplate og på enkelte fronter/skap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktpåvirkede og skadde flater kan forringes videre og gi behov for større utbedringer på sikt.

Tiltak (anbefales):

Heltre benkeplate: slip lett, flekkreparer og olje/mette etter leverandøranvisning; vurder lokal utskifting ved dype skader.

Fronter/skap: punktvis reparasjon/utskifting av skadde deler og justering av hengsler.

Forny tetting rundt kum/benk (silikon/fugelist) og kontroller gjennomføringer/overganger.

Kontroller for fukt ved utsatte hvitevarer og under kum ved vanlig bruk; følg opp ved endringer.

Det må påregnes lokal utbedring/utskifting av enkelte komponenter.







Blindingsdalen 102 , 3697 TUDDAL
Gnr 84 - Bnr 87
4024 HJARTDAL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har veggmontert kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av bygningen via kanal. Tilluft skjer ved manuell åpning av vindu. Ingen ytterligere vurdering utover registrert løsning.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom innredet med gulvmontert toalett og servant med armatur/innredning. Vegger og himling i panel (tilsvarende øvrige rom). Ventilasjon via avtrekksventil i vegg, med tilluft gjennom dørspalte/ventil. Material- og utførelsesdetaljer er vurdert ved visuell observasjon uten demontering. Ingen ytterligere merknader utover beskrivelsen.



ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Servant med armatur, speil med integrert belysning, gulvstående toalett og mekanisk avtrekksvifte. Viften startet ved test av bryter. Kun visuell kontroll og enkel betjening; ingen videre funksjonstesting utført. Ingen øvrige merknader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger i plast rør-i-rør. Besiktiget i rørskap/fordelerskap og ved synlige koblinger (bl.a. under servant på bad). Funksjon ikke trykktestet – kun visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Det drypper fra rørskjøter.
Ufafgjemessig utførelse registrert på deler av anlegget.

Drypp/lekkasje i rørskjøter observert i/ved rørskap.

Lekkasje fra kobling under servant på bad.

Lekkasjevei/avrenning fra rør-i-rør til sluk er ikke verifisert ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
Akutt følgefare: Lekkasjer kan forårsake fukt-/vannskader på tilstøtende konstruksjoner og overflater.

Tiltak (anbefales snarlig):

Steng vann lokalt/ved hovedstoppekran dersom drypp vedvarer.

Autorisert rørlegger bør gjennomgå anlegget, utbedre/erstatte utette koblinger, og kontrollere at rør-i-rør-skap har tett bunn og avrenning/varsling til sluk eller egnet oppsamlingsløsning.

Verifiser klemmer/innfesting, strekkavlastning og bendradius på rørføringer samt tetting i gjennomføringer/vegghylser.

Etabler/oppgrader lekkasjevarsling der dette mangler (sensor/varsler).

Videre bruk uten utbedring kan gi skadeutvikling og økte kostnader.

Kostnadsestimat er kunn for fagkyndig kontroll/stramming tilsyn av kobling med lekasje

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør i plast. Visuell kontroll på tilgjengelige strekk/tilkoblinger. Lufting over tak er opplyst å stå åpen uten avslutning, og det er registrert regninnslag via luftingen. Det er registrert lukt lokalt ved avløpsanlegget. Enkelte utførelsesdetaljer fremstår ufagmessige. Funksjon er ikke trykk-/kameratestet.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

Ikke tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget (åpen/udefinert avslutning med regninnslag).

Ufagmessig utførelse på deler av ledningsføringen/overganger.

Unormale luktforhold registrert.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Mangelfull lufting kan gi undertrykk, uttømming av vannlåser og luktproblemer, samt vanninntrengning via lufting med risiko for fuktpåvirkning i sjakt/tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak (anbefales):

Fagkyndig gjennomgang (rørlegger) av hele avløpsstrekket, inkludert kamerainspeksjon/trykktest ved behov.

Etabler korrekt avløpslufting over tak med egnet avslutning/plassering slik at regninnslag hindres og trykkutligning sikres.

Utbedre/omarbeid ufagmessige overganger/skjøter, kontroller fallforhold og tetting i gjennomføringer.

Verifiser at alle vannlåser er korrekt montert og tette.

For å lukke avviket bør løsning for lufting etableres og dokumenteres (tegning/beskrivelse/fotodokumentasjon).



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusventiler/lufteventiler og manuell åpning av vinduer for lufting. Tilluft skjer via ventiler og spalter; avtrekk/romvis ventilasjon omtales under de enkelte rommene (kjøkken/våtrom). Ingen ytterligere vurdering utover beskrivelsen

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med elektriske panelovner i oppholdsrom/sovero m (romvis styring), elektriske varmekabler i våtrom/entré der opplyst, samt peis/vedfyring som tilleggsvarme. Kun visuell registrering av utstyr og type – ingen funksjonstesting ut over innkobling på betjening/termostat. Ingen øvrige merknader.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Ca. 200 liters varmtvannstank. Visuell kontroll av tilgjengelige tilkoblinger/komponenter; ingen funksjonstest utover dette.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk tilkobling ikke vurdert som forskriftsmessig. (Observasjon gjelder kun synlige forhold ved befaring; skjulte føringer er ikke kontrollert.)

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Konsekvens: Avvik ved el-tilkoblingen kan medføre driftsstans/varmgang og sikkerhetsrisiko, samt øke faren for følgeskader.

Tiltak (anbefales):

Registrert elektrovirksomhet bør etablere forskriftsmessig fast tilkobling på egnet kurs, med nødvendig vern/avslutning og avlastning iht. gjeldende regler.

Dokumenter utført arbeid (samsvarserklæring).

Merknad: Vurderingen bygger på forenklet visuell kontroll i tråd med forskrift til avhendingslova; dette er ikke en full el-kontroll.



TG 2 Elektrisk anlegg

Blindingsdalen 102 , 3697 TUDDAL
Gnr 84 - Bnr 87
4024 HJARTDAL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap lokalisert i bod ute. Sikringsskap med automatsikringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009 Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ingen kontroller på anlegget

Generell kommentar

Da orden rundt kontroll av anlegget er usikker og ikke noen kontroller er utført er det forsvarlig og ta en gjennomgang med tanke på boligens alder

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.





TG 3 Brannteknisk forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er registrert 2 røykvarslere og pulverapparat fra 2008. Visuell kontroll av tilgjengelig utstyr

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Slokkeapparat eldre enn 10 år → redusert pålitelighet/effekt.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarslere: tilstede, ingen synlige skader opplyst/observert.

Kostnadsestimat: Under 10 000







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell med opparbeidede masser i planert terreng rundt bygningen. Vurdert ved visuell befaring; det er ikke utført grunnundersøkelser som del av oppdraget

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering opplyst etablert 2009. Visuell kontroll fra terreng uten oppgraving. Grunnmur/ringmur fremstår uten knasteplast (drensplate) med klemlist i synlige felt. Utvendig fuktsikring kan ikke dokumenteres.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Utvendig fuktsikring mangler/antatt mangler mot ringmur (ingen synlig knasteplast/klemlist).

Mer enn halvparten av forventet levetid for drenering vurderes passert ut fra opplyst år.

Øvrige komponenter (drensledning, filterduk, påstøp) er ikke verifisert uten oppgraving.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ytterligere undersøkelser ved punktvis oppgraving for å avklare faktisk oppbygning/tilstand.

Etabler utvendig fuktsikring av mur med knasteplast/drensplate og klemlist/topplist der dette mangler.

Lokal utbedring av detaljer/overganger som leder vann mot mur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker (Leca). Stripefundamenter av betong under grunnmur antas ut fra synlige forhold; ikke verifisert ved oppgraving/åpning. Besiktiget visuelt fra terreng

TG 2 Terrengforhold

Blindingsdalen 102 , 3697 TUDDAL
Gnr 84 - Bnr 87
4024 HJARTDAL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomt med opparbeidede masser i varierende terreng. Ved befaring ble det registrert lokale lavpunkter med stående vann. Ifølge opplysninger/kartgrunnlag ligger eiendommen innen flomutsatt og ras -/skredutsatt område (ref. offentlige karttjenester). Vurderingen er visuell; det er ikke gjort grunnundersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Stående vann observert i enkelte områder på eiendommen.

Eiendommen ligger i flom- og ras-/skredutsatt område iht. offentlige kart.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Overflatevann kan gi periodisk fuktbelastning mot terrengnære konstruksjoner og redusert uttørking.

Tiltak (anbefales):

Etablere/forbedre fall fra bygning (typisk minst ca. 1:50 de første meterne) og utjevne lavpunkter.

Vurdere avskjærende drens-/renneløsninger for å lede vann bort fra grunnmur.

Ved planlagte terrenginngrep: innhent fagkyndig vurdering mht. flom- og skredforhold.

Koordiner med posten Fuktsikring og drenering for helhetlig håndtering av overvann og grunnvann.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig avløpsledning antatt i plast og utvendig vannledning antatt i plast, antatt fra byggeår etter opplysninger. Ikke verifisert ved befaring (trasé/materiale/dybde ikke åpnet/kamerainspekttert/trykktestet). Antatt tilknytning til offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ingen ytterligere vurdering utover beskrivelsen.

Blindingsdalen 102 , 3697 TUDDAL
Gnr 84 - Bnr 87
4024 HJARTDAL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

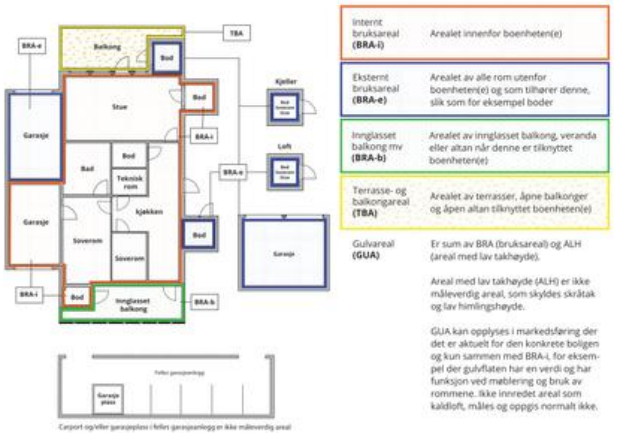
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i branneller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Blindingsdalen 102 , 3697 TUDDAL
Gnr 84 - Bnr 87
4024 HJARTDAL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	77	4		81	172
Etasje	33			33	4
SUM	**110**	**4**			**176**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, entré	Bod	
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke tilgjengelige tegninger i saken. Branncelleinndeling og rom for varig opphold kan ikke dokumenteres, og vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner av bruk/planløsning. Eventuelle søknadspliktige forhold bør avklares mot kommunalt arkiv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Vinduer i 2 etg? 2 soverom ikke godkjent vinduer?

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	110	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Nikolai Norr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4024 HJARTDAL	84	87		0	1256.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Blindingsdalen 102

Hjemmelshaver
Felle Johnn Egil, Libjå Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Blindingsdalen 102, 3697 Tuddal – Hjartdal kommune. Gnr. 84, bnr. 87.

Adkomstvei
Adkomst via offentlig vei frem til privat stikkvei med bom

Tilknytning vann
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vannledninger i plast (PEL), opplyst etablert i 2009

Tilknytning avløp
Utvendige avløpsrør av plast, opplyst etablert i 2009. Type tilknytning (offentlig/privat) ikke dokumentert i foreliggende rapportutkast og må avklares med eier/kommune.

Regulering
Selveier fritidsbolig (hytte)

Om tomten
Tomteareal: ca. 1 256,2 m² (Ambita). Byggegrunn av fjell. Det er registrert områder med stående vann; eiendommen ligger i flom- og skredutsatt område

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Blindingsdalen 102 , 3697 TUDDAL
Gnr 84 - Bnr 87
4024 HJARTDAL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Blindingsdalen 102 , 3697 TUDDAL
Gnr 84 - Bnr 87
4024 HJARTDAL

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XF3894

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Libjå, Kristin	9578-5993-4-2498560	2025-09-19 10:23:16
Felle, Johnn Egil	9578-5995-4-740131	2025-09-19 10:32:04

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. sep. 2025

Oppdragsnummer
23-0229/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Blindingsdalen 102, 3697 TUDDAL

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Kristin Libjå, Johnn Egil Felle

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. desember 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89927492
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Servicealliansen Øst AS. Det var ein omfattande vannlekasje i hytta. Den starta på badet. I armaturer i dusjen. Dette skjedde pga frost. Det blei ein forsikringssak og var retta opp i av Gjensidige/Servicealliansen Øst AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Det kjenner eg ikkje til.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Det kjenner eg ikkje til.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Me har ferdigstilt verandaen med å skru på terrassebord. Sjølve verandaen er bygd av snekker. Ellers har me renska opp i takrennene som er av tre.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felle Maskin AS Opparbeida uteområdet og sørga for riktig fall ut frå hytta.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikkje gjort arbeid på det elektriske anlegget i vår eiertid. Men, det er ukjent for meg om det er gjort i tidlegare eigars tid.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det er bytta eit kne på vannrør på badet.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Det er bare varandaen som er utvida.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Ja, hytta har privat brønn. Brønnhuset står på tomta til nabohytta. Straumen blir delt på to. Det er nabotomta som får rekninga, så har me betalt til dei. Det er privat septik. Tett tank. Den blir tømt ei gong i året. Noko ein betalar for gjennom kommunale avgifter.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Det har vore vanleg kontroll av pipe og ilstad. Der vart det ei anmerkning på at det mangla trapp på taket. Det skal det eigentleg vere ettersom pipa er veldig høg.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Me har slamma muren.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikkje som eg kjenne til.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det har vore lekasje.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Det har vore vanleg kontroll av pipe og ildstad. Der vart det ei anmerkning på at det mangla trapp på taket. Det skal det eigentleg vere ettersom pipa er veldig høg. Det er også ein liten sprek i inspeksjonsluka. Men, det er ikkje ført opp som ein mangel frå feiaren.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikkje vore feil med dreneringa. Etter vannlekkasjen vart det bytta det som skada av fukt.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Ikkje som eg kjenner til

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Ikkje som eg kjenner til

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ikkje som eg kjenner til

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Ja, det har vore lekasje på badet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

Eventuell kommentar: Det har me ikkje sett noko til.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Ikkje kjent

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger ein skaderapport på vannlekasjen.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det er utført ein takst på hytta, men eg har ikkje fått dokumentet på taksten endå. Men eg vil tru det er utført der.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Det er eg ikkje kjent med

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

Eventuell kommentar: Ikkje kjent.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Bare den eine mangelen frå feiaren ang trinn opp til pipa.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

Eventuell kommentar: Rolge og fint nabolag. Det er ein del hytter som blir bruka regelmessig, men me har ikkje opplevd det som plagsomt eller til sjenanse.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja

Beskriv: Det er eit veglag i hyttefeltet. Som administrerer brøyting og vedlikehald av vegen. Det er ein årleg vegavgift ein må betale. Denne avgifta var i år på 5000 kr. Den er betalt. Det er også utført ei stor renovering av brua inn til hyttefeltet. Det vil derfor mest sannsynleg ikkje måtte bli utført noko på denne brua på mange år.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

Eventuell kommentar: Som nemd tok me ein relativ stor kostand når brua måtte restaurerast. Men, det er utført og me kjenner ikkje til at det det er noko planar som kan føre til større utgifter.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Veldig lite sannsynlig.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Eventuell kommentar: TIng som er viktig er ført opp i tidlegare punkt.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 23-0229/25

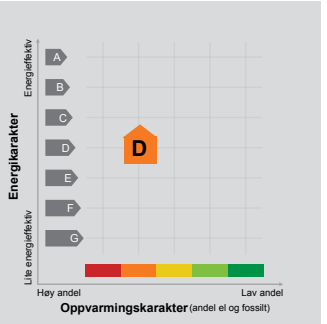
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Felle, Johnn Egil	2025-09-19	Libjå, Kristin	2025-09-19
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Felle, Johnn Egil		bankID Libjå, Kristin	

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Blindingsdalen 102
Postnummer	3697
Sted	TUDDAL
Kommunenamn	Hjartdal
Gårdsnummer	84
Bruksnummer	87
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300321248
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-171098
Dato	20.09.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.
Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme
- Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator
Reduser innetemperaturen
- Montering av urbrytar på motorvarmar

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggjeår	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom".

Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/forskrifta/).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for eventuell eldre golvvarme eller takvarme utan termostat blir det montert ei ny styringseining med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelomnar

Elektriske varmeomnar er utstyrte med termostat, men har ikkje automatikk for tidsstyring/nattesenking av temperaturen. Dersom omnane er svært gamle, kan ein vurdere å skifte til nye omnar med termostat- og tidsstyring, eller ein kan ettermontere spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilatoren ikkje har blafrespjeld, bør ein montere det for å redusere luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak 5: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

Dersom avtrekksvifta på badet berre har manuell styring med stillingane "av" og "på", kan ein vurdere å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, det vil seie at vifta startar/stoppar automatisk ved behov alt etter det relative fuktinnhaldet i lufta og reduserer den totale luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 6: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 8: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 9: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

Tiltak 11: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 13: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet.Kjøleskap,fryseboksar o.l.skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur innei skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20−40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 15: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 18: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper.

Hjartdal kommune
Adresse Sauland, 3692
Telefon

Utskriftsdato: 17.09.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7	Restansar og legalpant	Kjelde: Hjartdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4024 **Gardsnr.:** 84 **Bruksnr.:** 87
Adresse: Blindingsdalen 102, 3697 TUDDAL
Referanse: 23-0229/25

Ubetalte gebyr og eigedomsskatt

Ver vennleg og sjå i kommentarfeltet eller kontakt leverandøren. Sjå øvst på sida.

Inkasso/legalpant

Det finst ikkje inkassokrav/legalpant på eigedomen.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

HJARTDAL KOMMUNE

3692 SAULAND

FAKTURA

LIBJÅ KRISTIN
SITJEVEGEN 234
3870 FYRESDAL

Fakturanr.	1199109
Kundenr.	28985
Fakturadato	19.08.2025
Forfallsdato	**20.09.2025**
Bankkonto	**2699 07 00019**
KID	**00028985001000231**
Fakturabeløp NOK	**3500,00**

Utsteder	Drift og utbygging, eigedomsavgifter
Organisasjonsnr.	964963649MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	35028000
Deres ref.	
Termin	09 01.07.25-30.09.25

Eiendom 84/87/0/0/1248 - Blindingsdalen 102
Eier LIBJÅ KRISTIN

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
HYTTERENOVASJON	1,00	stk	2172,80	1/1	010725-300925	543,20	25%
FEIING/TILSYN HYTTE	1,00	stk	334,00	1/1	010725-300925	83,50	
TETT TANK TILLEGG INNTIL 6M3	1,00	stk	5134,40	1/1	010725-300925	1283,60	15%
EIGEDOMSSKATT HYTTE	1835400,00	prom	2,75	1/1	010725-300925	1261,75	
					Netto	**3172,05**	
Grunnlag MVA middel sats: 1283,60, MVA: 192,54					**MVA**	**328,34**	
Grunnlag MVA høy sats: 543,20, MVA: 135,80					**Øreavrunding**	**-0,39**	
					Å betale NOK	**3500,00**	

KREDINOR overtek rekninga til innfordring etter forfall.

IBAN NO1126990700019 BIC HJARNO21 eFakturareferanse 00028985 AvtaleGiroreferanse 00028985001000231

Hjartdal kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4024 - Hjartdal kommune	**84**	**87**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	300321248	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	0	90	138	138

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6618091.2 Øst: 492514.2 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	23.03.2009	25.09.2012	
FA-Ferdigattest	23.03.2009	25.09.2012	
EB-Endre bygningsdata	17.09.2023	17.09.2023	
EB-Endre bygningsdata	11.09.2025	11.09.2025	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	151	6	Felles kjøkken	1	2	Blindingsdalen 102	84	87	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	116	116

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	0	22	22

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

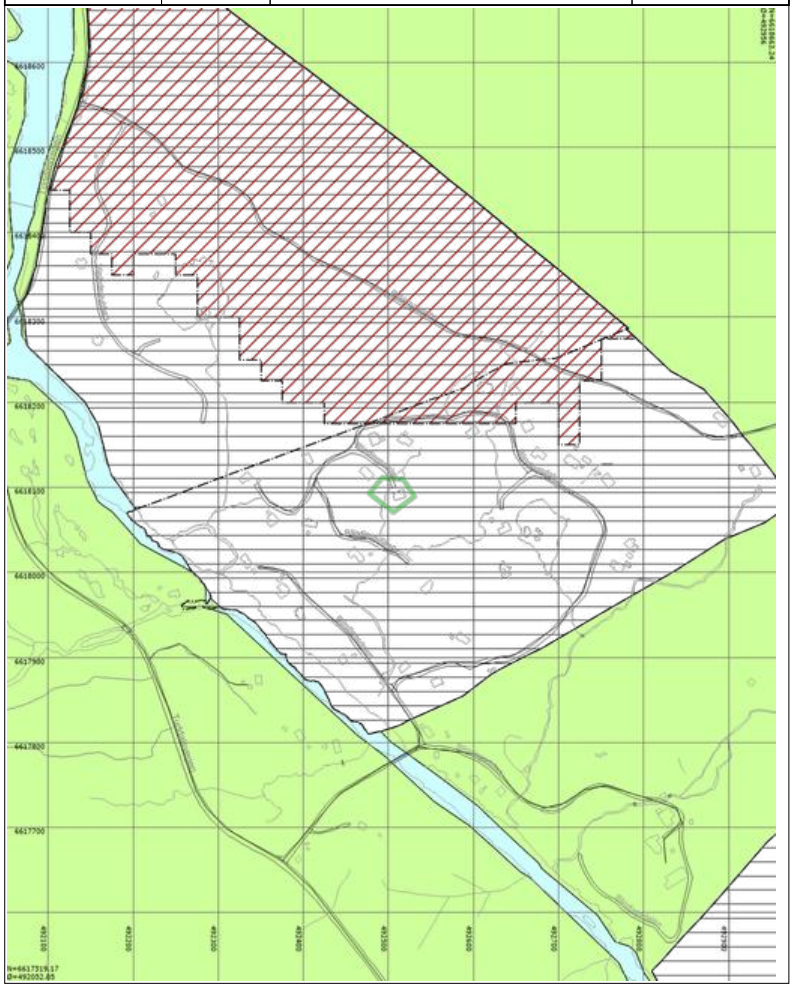
KOMMENTARFELT:

Hjartdal kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 84	Bnr: 87	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Blindingsdalen 102 3697 TUDDAL			
Annen info:	kommuneplanens arealdel Hjartdal			

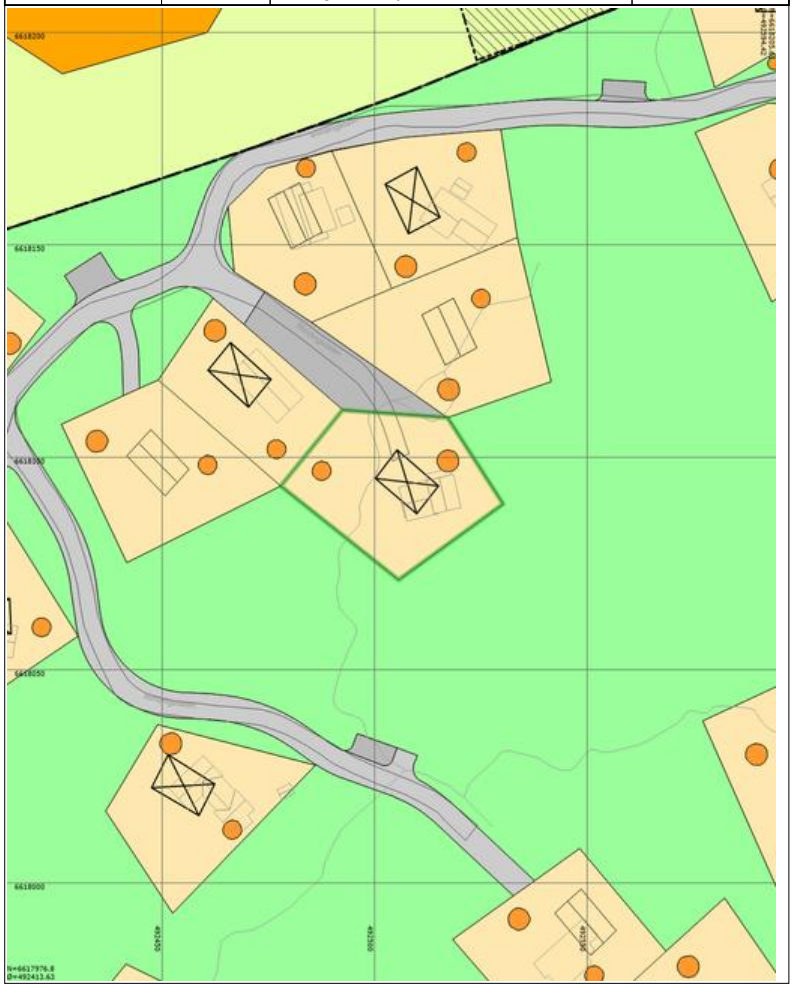
Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- Traktorveg midtlinje
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Bru
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for detaljeringsoner
- Ras- og skredfare
- Fylkesveg gatenavn_
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Traktorveg
- Elv
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Privatveg gatenavn_
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Veg
- Innsjø
- Grense for arealformål
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Skogsbilveg gatenavn_

Hjartdal kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 84	Bnr: 87	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Blindingsdalen 102 3697 TUDDAL			
	Annen info:	Blindingsdalen Hytteområde			



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Godkjente byggetiltak
- Bygning
- Elv og bekk
- Veg
- RpFareGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Høyspenningsanlegg
- Fritidsbebyggelse
- Jord- og skogbruk
- Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Vann- og avløpanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Kjøreveg
- Parkering
- Grønnstruktur
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde
- Privatveg gatenavn_

1

AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN

Reivdert og vedtatt av Hjartdal kommunestyre 6.2.2019

KOMMUNEN SOM AREALFORVALTAR

Ambisjon

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

Slik kjem vi dit

Langsiktig tidsperspektiv skal ligge til grunn for all arealforvalting

Fokus på heilskapsløysingar, miljøkrav og estetikk

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

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

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

VISJON OG AMBISJONAR

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

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

2

FØRESEGNER TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL 2010 – 2020

Overordna føringar:

Plan og bygningslova av 1985 og 2008

Rikspolitiske retningsliner for samordna areal- og transportplanlegging, rundskriv T-5/93

Rikspolitiske retningsliner om Barn og Planlegging, rundskriv T-2/08

Rikspolitiske retningsliner for vernde vassdrag, rundskriv T-1078

Rikspolitiske retningsliner om "tilgjengeligheit for alle", rundskriv T-5/99

T-1459 "Grad av utnytting"

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

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

Den europeiske landskapskonvensjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overordna planar:

Fylkesvegplan, 21.06.10

Reiseliv og opplevelser, 15.06.11

Kollektivplan for Telemark, 28.04.10

Regionalplan for nyskaping og næringsutvikling, 15.06.11

Ulike regionale planar når det gjeld Miljø og Klima

Fylkesdelplan for senterstruktur, 18.03.05

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

Kommunale temaplanar:

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

Samfunnsdelen av kommuneplanen 2017-2027

Kommuneplanen sin handlingsdel

Overordna ROS analyse

Plan for kommunal kriseleiing

Folkehelsemelding 2012

Skjøtselsplan for Nordbygda

Skjøtselsplan for Bondal

Plan for idrett og friluftsliv

Trafikksikkerheitsplan

Plandokument

Plandokument i tilknyting til rullering av kommuneplanen er inndelt slik:

Samfunnsdel

Planomtale

Plankart med tilhøyrande føresegn

Uttrekk av plankartet av sentrumsområda (dei tri bygdene)

Plankart og føresegner er juridisk bindande.

Føresegner og retningsliner

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

1. BUSETNAD OG ANLEGG

1.1. OMRÅDE AVSETT TIL UTBYGGINGSFØREMÅL – GENERELLE FØRESEGNER

A. PLANKRAV (pbl § 11-9 nr. 1
I område avsett til eksisterande og framtidig utbyggingsføremål kan arbeid og tiltak som nemnd i pbl08 §§ 20-1 unntatt bokstav, b, c, d, e, f, g, h, i, j, og m avgrensa til bebygde tomter, kan ikkje finne stad før området inngår i reguleringsplan.
Det er heller ikkje krav til plan for tilbygg, påbygg og underbyggingen på inntil 100 m^2 BYA jf. bokstav 20-1 a, og for frådeling av bebygd festetomt.

B. UTFORMING (pbl § 11-9 nr. 5)
Bygg og utomhusareal der ålmenta skal ha tilgang, skal utformast etter prinsippet om universell utforming.

C. SAMMFUNNSTRYGGLEIK, RISIKO OG SÅRBARHEIT (pbl § 11-9, nr 8)
I framlegg til reguleringsplan skal det liggje føre ROS-analyse.

D. BORN OG UNGE SINE INTERSSER (pbl § 11-9 nr. 8)
I dei tilfelle der tidligare avsette fellesareal eller leikeareal for born skal omregulerast/ omdisponerast, skal dette erstattast med areal som er minst like godt eigna.

E. KULTURMINNE (pbl § 11-9 nr. 7)
Alle reguleringsplanar skal sendast fylkeskommunen til fråsegn jamfør kulturminnelova § 9.

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

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

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

Tiltak på freda bygningar og deira omgjevnad, utover vanleg vedlikehald, er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep i eit freda kulturminne sendast rette antikvariske mynde som er Telemark fylkeskommune, i god tid før arbeidet er planlagt satt i gang.

F. REKKEFØLGEKRAV (pbl § 11-9 nr 4)
Utbygging innafor desse områda skal ikkje finne stad før godkjente vassforsynings- og avlaupsanlegg, elektrisitetsforsyning, veganlegg og avkøyring er etablert. Fellesareal, som til dømes felles parkeringsplassar, tilkomstvegar, friområde og leikeplassar skal opparbeidast og ferdigstillast til bruk samstundes med at tomtene blir bygd ut.

G. UTBYGGINGSAVTALAR (pbl § 17-2)
Hjartdal kommune kan krevje at det vert inngått utbyggingsavtale med grunneigarar og/eller utbyggarar som fremmar planar for utbygging.

RETNINGSLINER FOR OMRÅDER AVSETT TIL UTBYGGINGSFØREMÅL

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

1.2 BUSTADER

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

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

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

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

RETNINGSLINER FOR BUSTADOMRÅDE

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

FRAMTIDIGE OMRÅDE FOR BUSTADER:

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

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

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

Etterspurnaden etter tomter for fritidsbustader i kommunen er høg.

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

I. FRITIDSBUSTADER (pbl § 11-9 nr. 4 og nr. 5)
Maksimal mønehøgder er 5,5 m målt frå overkant golv hovedetasje til overkant utvendig møne.

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

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

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

RETNINGSLINER FOR FRITIDSBUSTADER

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

FRAMTIDIG OMRÅDE FOR FRITIDSBUSTADER MED RETNINGSLINER:

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

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

1.4 NÆRINGSUTVIKLING

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

1.4.1 Reiseliv og service

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

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

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

FRAMTIDIG OMRÅDE FOR FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL MED RETNINGSLINER:

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

RETNINGSLINE FOR NÆRINGSUTVIKLING

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

1.4.2 Industri/næringsareal

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

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

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

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

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

FRAMTIDIGE OMRÅDE FOR NÆRINGS-/ INDUSTRIFØREMÅL

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

1.4.3 Sentrumsområde/forretningsområde

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

1.4.4 Kombinert føremål bustad/næring

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

1.4.5 Kombinert føremål bustad/offentleg tenesteyting

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

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

J. **PLANKRAV (pbl § 11-9 nr. 1)**

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

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

RETNINGSLINER FOR MASSEUTTAK

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

FRAMTIDIG OMRÅDE FOR MASSETAK:

Nr. (på kartet)	Stad	Eventuelle retningsliner
M1	Ålamoen	
M2	Tjønnstul	
M4	Årastul	

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

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

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

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

RETNINGSLINER SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

2.1 GANG- OG SYKKELVEGAR

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

2.2 TURVEGAR/STIAR OG SKILØYPER

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

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

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

2.3 SAMFUNNSKRITISK INFRASTRUKTUR

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

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

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

3.1 LANDBRUK

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

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

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

K BYGG I LNF (pbl § 11-11 nr. 2)

For driftshytter (bygg som brukast i utmarksnæring og som ikkje er skilt frå hovudbruket) i LNF-område kan BYA på bygg ikkje overstige 100 m2. Maksimal mønehøgde er 5,0 m målt frå overkant golv hovedetasje til overkant utvendig møne.

RETNINGSLINER FOR BYGG I LNF

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

3.2 OMRÅDE FOR LNF – SPREIDD UTBYGGING - GENERELT (pbl § 11-11 NR. 2)

L OMRÅDE FOR LNF – SPREIDD UTBYGGING (pbl § 11-7 nr. 1)

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

RETNINGSLINER OMRÅDE FOR LNF – SPREIDD UTBYGGING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nr. (på kartet)	Stad	Omfang	Evt. retn.line
SN1	Myrstul	3	Utleigehytter

4 OMRÅDE FOR VERN OG BRUK AV VASSDRAG

4.1 VASSDRAG

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

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

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

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

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

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

RETNINGSLINER BYGGJEFORBODSSONE VASSDRAG

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

5. OMSYNSSONER, OMRÅDE MED BANDLEGGING/ SÆRLEGE OMSYN

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

Sikringssone drikkevatn

O SIKRINGSSONE DRIKKEVATN

I områda gjeld eigne klausuleringssoner med føresegner.

RETNINGSLINE SIKRINGSSONE DRIKKEVATN

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

Omsynssone skred og flaum

P OMSYNSSONE SKRED OG FLAUM

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

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

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

Faresoner – overføringsliner for energi

Q FARESONER – OVERFØRINGSLINER FOR ENERGI

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

RETNINGSLINE OVERFØRINGSLINER FOR ENERGI

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

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

Bevaring av naturmiljø/ biologisk mangfald

R BEVARING AV NATURMILJØ OG BIOLOGISK MANGFALD

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

Omsynssone villrein

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

S OMSYNSSONE VILLREIN

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

Omsynssone viktig kulturlandskap

RETNINGSLINE VIKTIG KULTURLANDSKAP

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

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

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

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

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

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

Omsynssone – geologisk ressurs

RETNINGSLINE GEOLOGISK RESSURS

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

Omsynssone - verna vassdrag

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

RETNINGSLINE VERNA VASSDRAG

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

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

Omsynssone med krav om områdeplan, Nordbygda

U BANDLEGGING I PÅVENTE VEDTATT OMRÅDEPLAN

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

RETNINGSLINE FOR UTARBEIDING AV OMRÅDEPLAN NORDBYGDA

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

Eksisterande bandlagde område etter anna lovverk

Følgjande område i Hjartdal kommune er bandlagde etter naturvernlova.

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

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

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

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

RETNINGSLINE FELLES PLANLEGGING

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

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

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

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

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

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

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

8_1	Tuddal høyfjellssenter	103/3 og 103/9 - Rune Gurholt Pedersen	26.01.1989	
8_2	Tuddal høyfjellssenter	103/3 og 103/9 - Rune Gurholt Pedersen	26.01.1989	
9_1	Omr. Tuddal Høgfjellshotell	97/9 og 103/3 -	03.07.1980	
9_2	Omr. Tuddal Høgfjellshotell	97/9 og 103/3 -	05.05.1986	
9_3	Tuddal Høgfjellshotell	103/61 - Rune Gurholt Pedersen	28.06.2001	
10	Landsverk hytteområde	96/1-97/1-2-12-Asland,Tjønn,Bøen,Sollid	30.06.1988	
11	Røyslia Hytteområde	Knut Bøen, Jan Tjønn	20.11.1986	
12	Røyslia II Hytteområde	Knut Bøen, Jan Tjønn	30.06.1988	
13_1	Tuddal Fjellgrend	100/2, 100/3 - Anne Bøen, Karin Bølum	26.11.1987	
13_2	Tuddal Fjellgrend Detaljplan	100/2, 100/3 - Anne Bøen, Karin Bølum	26.11.1987	
14	Gvålsheia hytteområde	98/1-99/1 - Kjell Tore Våle, Knut Buen	20.08.1987	31.03.2004
15	Langehaug hytteområde	102/1 - Geirmund/Halvard Rui	20.08.1987	31.03.2004
16	Lislimarken u/Greivjord	100/1 Sigrid Dahl	28.02.1989	22.10.2004
17	Russmarken Hytteområde	101/1 - 101/2 - Geirmund Rui	20.11.1986	28.01.2009
18	Gjuvstul nordre Hytteområde	103/1 - Hans Hansen	10.06.1987	
19	Løkjestul hytteområde	94/4 - Kjell Høiseth	26.04.1990	09.05./22.082012
20	Opplandet Hytteområde	92/4 - Dag Rune Teigen	20.08.1987	05.11.2008
21	Flugonfjell-Kålidalen-Trytetjønn	92/1 m fl Olav H Flugon m fl	21.06.1990	
24	Gvåle bustadsfelt	Kommunen	25.11.1985	
25	Øymarken hytteområde	89/11 - Gunleik O. Hovde	20.11.1986	
26	Åråhovde hyttefelt	98/2 - John Bondal	15.09.1999	13.05.2009
31	Ørvella industriområde	Kommunen	07.05.1982	
32	Omnesfossen Reguleringsplan	81/1 - 81/4 - L.T.T.Omnes, Kommunen	22.10.1987	
33	Øygardsjordet industriområde	Kommunen og 81/1, Leif Skoje	26.09.1983	
34	Sauland sentrum	Kommunen	20.11.1986	
35	Bø bustadsfelt	Kommunen	26.09.1983	
36	Øvstebø bustadsfelt	Kommunen	22.06.1989	10.12.2008
37	Frøland Bustadsfelt	Kommunen	20.09.1978	
38	Frøland Bustadsfelt II	Kommunen	20.11.1986	
42_B	Heksfjell-området	77/2 - Torkel Flatland	07.11.2001	01.09.2004
44	Bruluten Industriområde	Kommunen	20.11.1986	
47	Mellom/Sør-Våle, Lofthus N	19/6 - 19/8 - 21/7-Wåle,Våle,Sem	03.06.1982	
50	Grønnlia Hyttefelt	30/3 - Sverre Haugan	20.11.1986	09.07.2003
54	Tuddal sentrum	Kommunen	30.04.1992	
55	Bondal N./Fløymyren Hytteomr	116/2, 3 - Klonteig, Aanestad	01.03.1995	
56	Blåtjønn Hytteområde	110/3 - Jan Roar Teigen	01.03.1995	
57	Rennevatn Hytteområde	60/1 - 60/3 - Olav Asland	13.08.1996	
58	Øverbø Hytteområde	29/2 - Olaf Øverbø	30.04.1997	21.10.09/07.03.12
59	Kleppen Industriområde	68/1 - Kommunen	23.09.1997	
60	Moen Byggefelt	94/2 - 94/7 - Kommunen	16.06.1999	
61	Nordre Gjuv Hytteområde	35/1 - Håvard Haugen	14.05.2001	
62	Raunlia Hytteområde	89/2 - Knut Buen	09.01.2002	
63	Blindingsdalen Hytteområde	84/10 - Levi Olsen	31.10.2001	22.09.2010
64	Heddevassåi hytteområde	115/1 - Nils Bondal	06.06.2001	
65	Kilodden hytteområde	112/2 - Roar Beckmann	31.10.2001	21.11.2012
66	Steinsarmen hyttefelt	92/2 - Olav N. Flugon	23.10.2002	
67	Heddal mølle - Omnesfossen	81/1 - 81/4 - L.T.T.Omnes, Kommunen	21.01.1998	
68	Skarstullia	116/2 - Nils O. Klonteig	29.11.2006	
70	Bærtjønn	111/1 - Jan Roar Teigen	22.09.2004	

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

RETNINGSLINE GJELDANDE REGULERINGSPLANAR

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

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

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

INFORMASJON I PLANKARTET:

Kulturminne

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

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

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

Aktuelle småkraftverk

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

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

Framtidig trase E 134 og G/S – vegar

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

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

Arkivsak: 2010/11
Arkivkode: PLAN NR. 63
Sakstittel: Blindingsdalen hyttefelt, gnr. 84 bnr. 10

REGULERINGSBESTEMMELSER

KOMMUNE : Hjartdal
REGULERINGSOMRÅDE : Blindingsdalen Hyttefelt
DATO FOR PLANFORSLAG : 27.04.2010
DATO – 1. GONGSHANDSAMING-POB: 06.05.2010
DATO – KOM.STYRE VEDTAK : 22.09.10, sak 34/10

---

§ 1- Generelle føresegner.

§ 1.1. Føremål

Planområdet går fram av plankart. Området er avsatt til fyljande føremål, jfr. plan- og bygningsloven § 12.

- Bebyggelse og anlegg
  - Fritidsbebyggelse - frittliggende
  - Vann- og avløpsanlegg
  - Vannforsyningsanlegg - borebrønn
  - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg - privat
  - Parkeringsplasser – privat
- Grønnstruktur
  - Grønnstruktur
- Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift
  - Friluftsformål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag
  - Friluftsområde i sjø og vassdrag

§ 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å leggje til rette for at det kan etablerast fritidsbustader med tilhørende naudsynt infrastruktur for omregulering av Blindingsdalen hyttefelt.

§ 2- Byggområde og anlegg.

- Plankartet viser et felt med totalt 39 hytter. Det kan oppførast to bygg pr. tomt, hovudbygning og uthus.
- Maksimalt bebygd areal er 150 m^2 BYA pr. tomt. Av dette kan maksimalt 15 m^2 vere uthus. Maksimal mønehøgde for fritidsbustad med uppstugo er 6,0 m. Fritidsbustad med 1 etasje (og eventuell hems) er maksimal mønehøgde 5,0 m. Dette er rekna frå topp grunnmur/pilar. Maksimal mønehøgde for uthus er 3,5 meter, rekna frå topp grunnmur/pilar.
- Maksimalt grunnmurhøgde er 0,8 m, målt frå lågaste terrengpunkt.
- Takvinkelen skal være mellom 22 - 30 grader. Taktekking skal vere av ikkje reflekterande materiale.
- Det skal leggjast vekt på enkel, tradisjonell ytre form tilpassa områdets tradisjonelle byggeskikk.
- Det er lagt opp til veg fram til kvar hytte og det opparbeidast parkeringsplass til dette inne på tomta.
- I samband med byggjesøknaden skal det sendast inn ein situasjonsplan med oversyn over eksakt plassering for hytte, eventuelt tilleggsbygning, parkeringsplass, tett tank og borehull.

§ 3- Anna.

Er det ynskje om å bruke biologisk toalett, må dette vera av kvalitetsmerka type. Det er opna for avløp til tett tank etter godkjent avlaupsplan for feltet. Tanken må vere av godkjent type med sertifikat på trykkprøving. Det må sendast søknad om utsleppsløyve til kommunen.

I friluftsområde skal det ikkje gjerast terrenginngrep. Rydding og tynning av vegetasjon skal gjerast med samtykke av grunneigar.

Plankartet syner plassering av borehull for drikkevatn og tett tank på kvar tomt. Eventuelt kan fleire tomteeigarar gå saman om felles borehull der dette er mogleg. Mindre justeringar av plassering av tett tank og borehull for vatn vert tillete i samband med byggjesøknaden. Byggjesøknaden må innehalde utsleppsløyve som mellom anna syner endeleg plassering av borehull for vatn og tett tank.

Hjartdal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4024 - Hjartdal kommune	**84**	**87**	**0**	**0**	Blindingsdalen 102, 3697 TUDDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	kommuneplanens arealdel Hjartdal (27.11.2013)	1256.19m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	4024 63	Blindingsdalen Hytteområde (31.10.2001)	Fritidsbebyggelse-frittliggende	1220.23m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

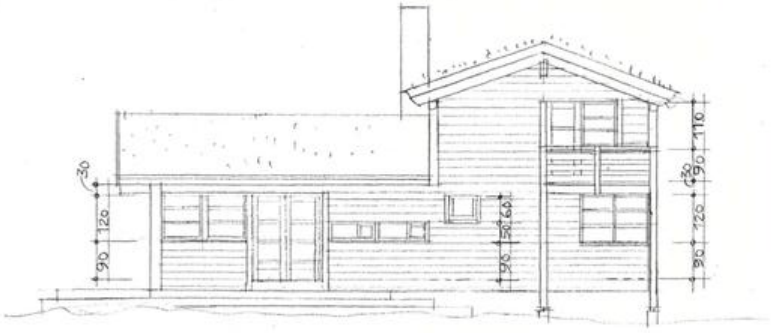
	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

10.09.2025 16:00:05 Side 1 av 2

Det tas forbehold om feil og mangler.

E1



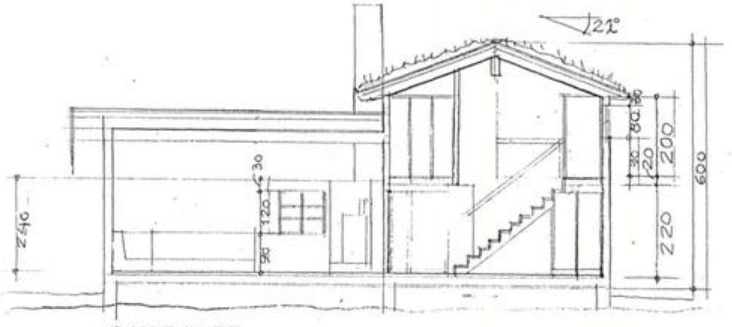
MOT SYD



MOT NORD

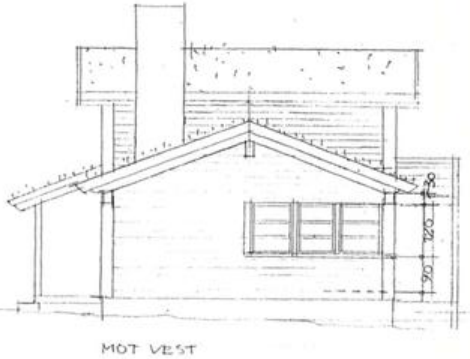
RETTET 24·04·07 .HØYDER
RETTET 01·01·07
HYTTE FOR MAY OG MORTEN
FASADE SYD OG NORD MÅL 1:100
SIV. ARK. Torgeir Mostbi

E2

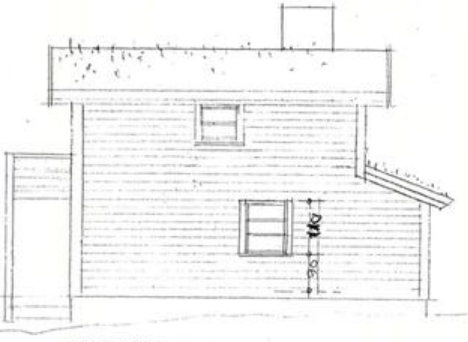


LENGDESNITT

RETTET 24·04·07 HØYDER
RETTET 01·01·07
HYTTE FOR MAY OG MORTEN
SNITT OG FASADE VEST, ØST MÅL 1:100
SIV. ARK Torgeir Mostbi

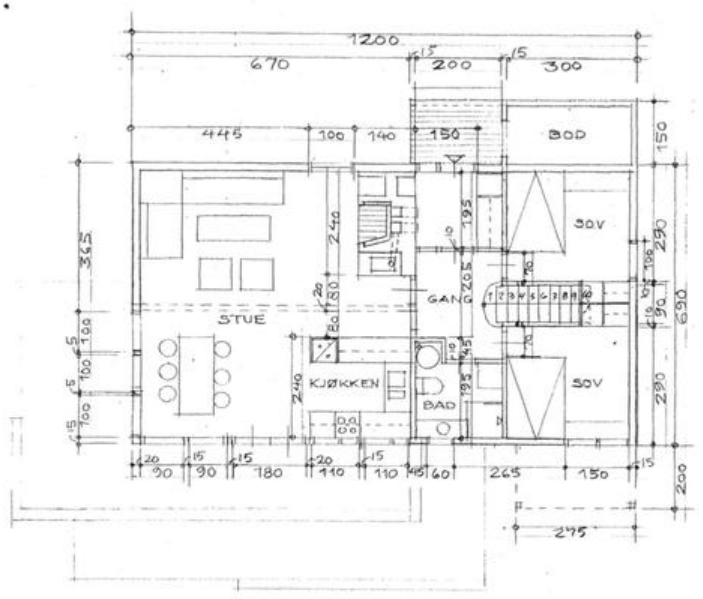


MOT VEST

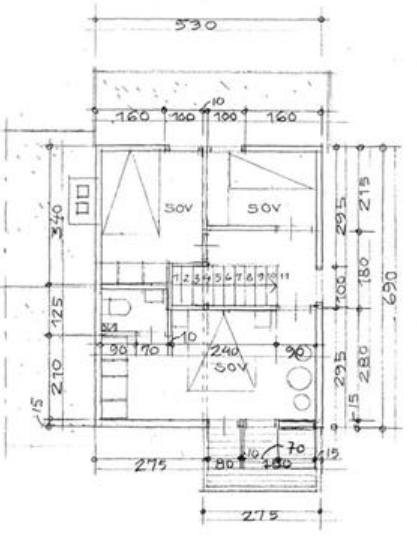


MOT ØST

E 3



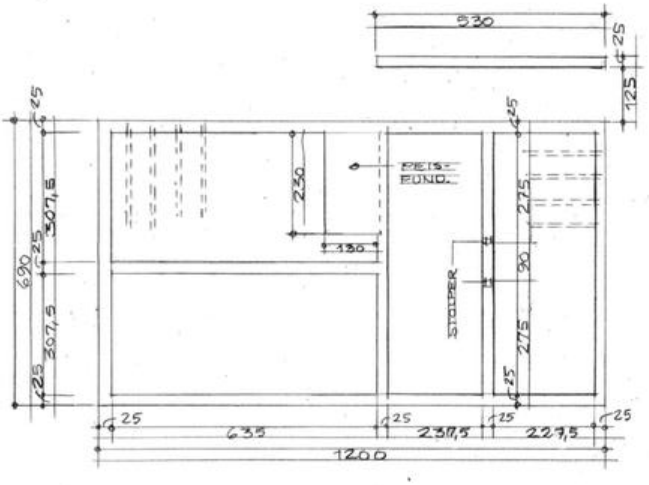
1. ETASJE



LOFTSETASJE

RETTET 24.04.07 DIV. MÅL
RETTET 01.01.07
HYTTE FOR MAY OG MORTEN
PLANER MÅL 1:100
SIV. ARK Ingolf Westbø

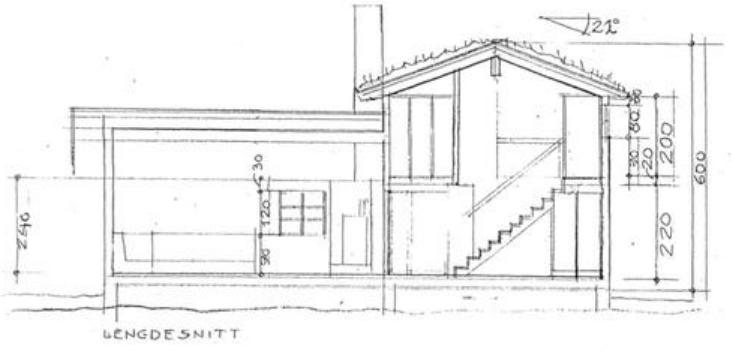
E 4



HØYDE FUNDAMENT BESTEMMES ETTER TERRENGFORHOLD
NØDVENDIGE VENTILER PLASSERES

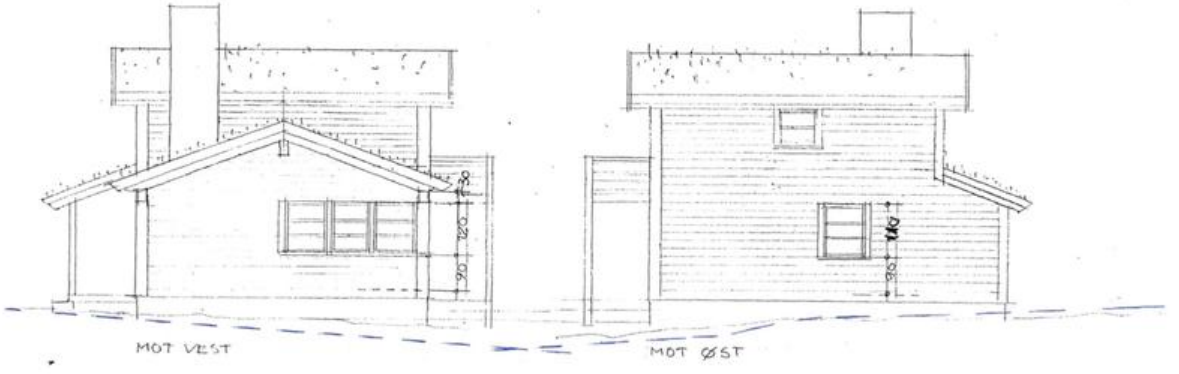
HYTTE FOR MAY OG MORTEN
FUNDAMENTPLAN, MÅL 1:100
SIV. ARK Ingolf Westbø
ASKIM 24.04.07

RETTET 24.04.07 HØYDER
RETTET 01.01.07
HYTTE FOR MAY OG MORTEN
SNITT OG FASADE VEST, ØST MÅL 1:100
SIV. ARK Trygve Wiesbi



LENGDESNITT

– – – Eksisterende Tevegg
——— Fremtidig Tevegg



MOT VEST MOT ØST



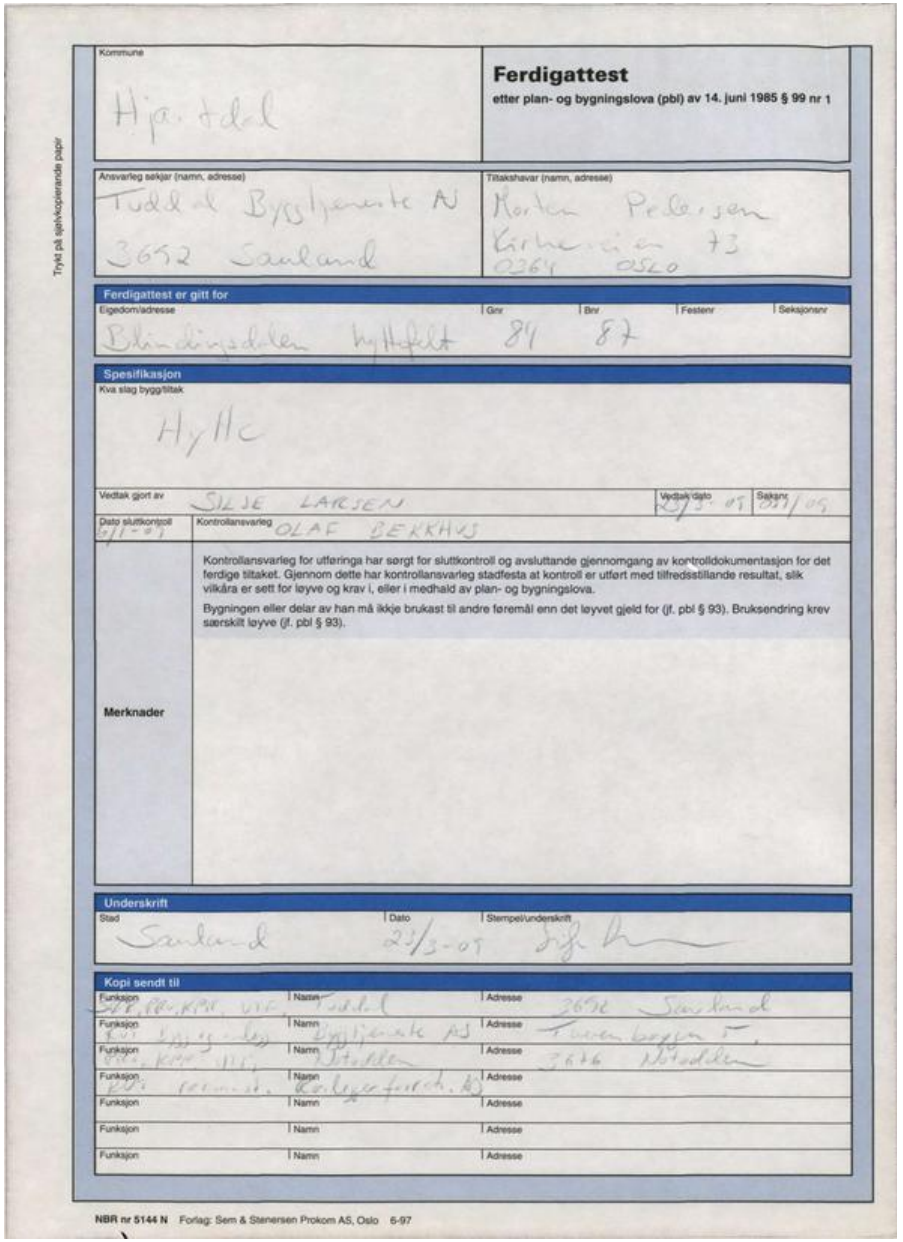
MOT SYD

– – – Eksisterende Tevegg
——— Fremtidig Tevegg.



MOT NORD

RETTET 24.04.07 HØYDER
RETTET 01.01.07
HYTTE FOR MAY OG MORTEN
FASADE SYD OG NORD MÅL 1:100
SIV. ARK. Trygve Wiesbi



Trykt på sjølvkopierande papir

Kommune

Hjartdal

Ferdigattest

etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)	Tiltakshavar (namn, adresse)
Tuddal Byggtjenste AS 3652 Saulandd	Morten Pedersen Kirkevien 73 0364 OSLO

Ferdigattest er gitt for

Eigedom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Blindingsdalen hyttefelt	84	87		

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak

Hytte

Vedtak gjort av	Vedtak dato	Saksnr
SILJE LARSEN	29.5.09	059/09

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
6/11-09	OLAF BEKKHUS

Merknader

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl § 93).

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Saulandd	23/3-09	

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse
Ansv. kontr. utf.	Tuddal	3652 Saulandd
Ans. kontr. ans.	Byggtjenste AS	Furuberget 5,
Ans. kontr. utf.	Stokken	3666 Notodden
Kontr. rapp. mott.	Kartlegger for ch. AS	
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse

NBR nr 5144 N Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-97

Hjartdal kommune
Adresse Sauland, 3692
Telefon

Utskriftsdato: 11.09.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4024 **Gardsnr.:** 84 **Bruksnr.:** 87
Adresse: Blindingsdalen 102, 3697 TUDDAL
Referanse: 23-0229/25

Det finst ferdigattest på eigedomen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

Hjartdal kommune
Adresse Sauland, 3692
Telefon

Utskriftsdato: 11.09.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup Kjelde: Hjartdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4024 **Gardsnr.:** 84 **Bruksnr.:** 87
Adresse: Blindingsdalen 102, 3697 TUDDAL
Referanse: 23-0229/25

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

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

Hjartdal kommune
Adresse Sauland, 3692
Telefon

Utskriftsdato: 11.09.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt Kjelde: Hjartdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4024 **Gardsnr.:** 84 **Bruksnr.:** 87
Adresse: Blindingsdalen 102, 3697 TUDDAL
Referanse: 23-0229/25

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

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Renovasjon	Gebyr	2716,00
Brannsyn, feiing	Gebyr	334,00
Slamtømming	Gebyr	5904,56
Eigedomsskatt	Avgift	5047,00
Festeavgift, kommunal tomt		Ikkje aktuelt

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

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

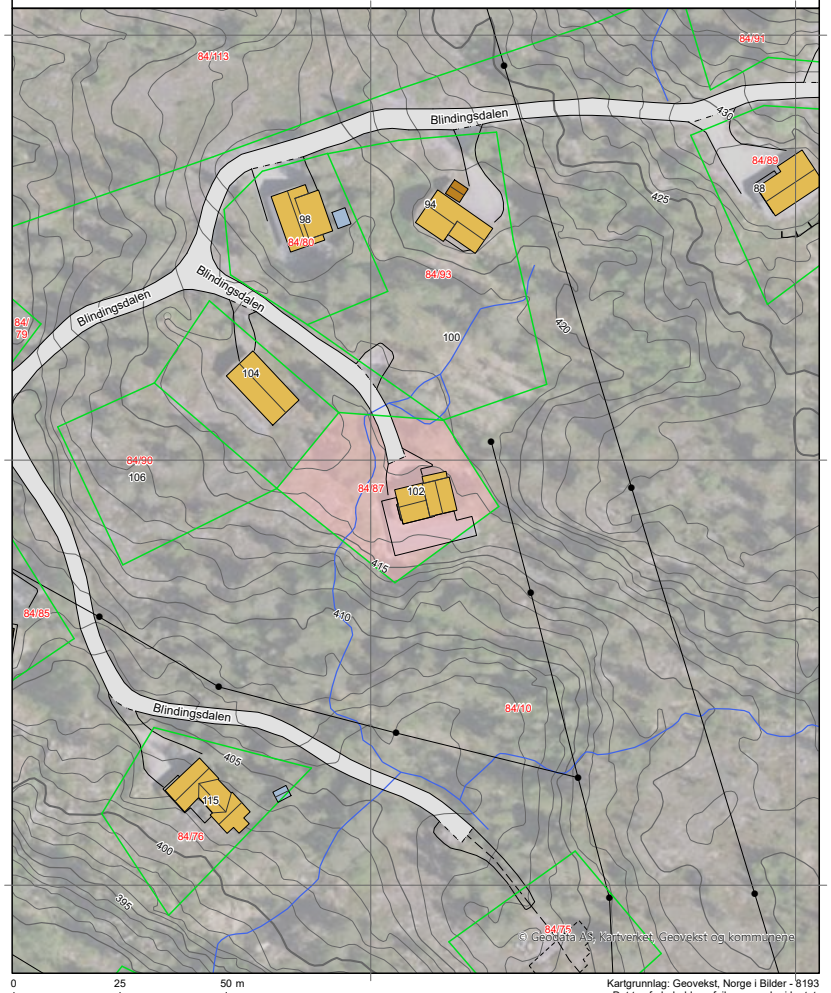
ambita

Kommune: 4024 Hjartdal
Eiendom: 4024/84/87/0/0

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.9.2025



0 25 50 m

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

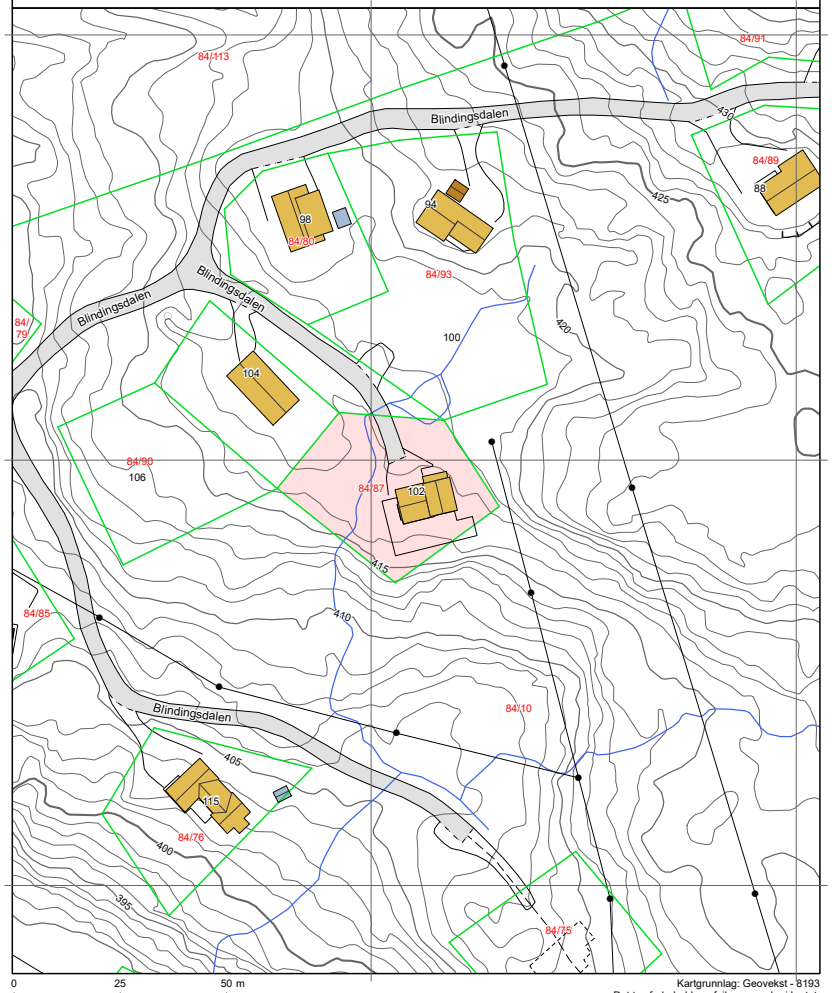
ambita

Kommune: 4024 Hjartdal
Eiendom: 4024/84/87/0/0

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.9.2025



0 25 50 m

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 84, Bruksnr 87	**Kommune:**	4024	Hjartdal
Adresse:				
Veiadresse:	Blindingsdalen 102, gatenr 1059 3697 Tuddal	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	106 3	Hovde-Sønderland Tuddal
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	5140504	Hjartdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt 16 Blindalen	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	26.04.2006	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 256,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell 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: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	4024/84/87	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	4024/84/87	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	26.04.2006	Avgiver Mottaker	4024/84/10 4024/84/87	-1 257,0 1 257,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blindingsdalen 102	Fritidsbolig	151,0	Felles kjøkken	10	1	

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	90,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	23.03.2009
Energikilde:		BRA annet:	138,0	Ferdigattest:	23.03.2009
Oppvarming:		BRA totalt:	138,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300321248			Antall etasjer:	2

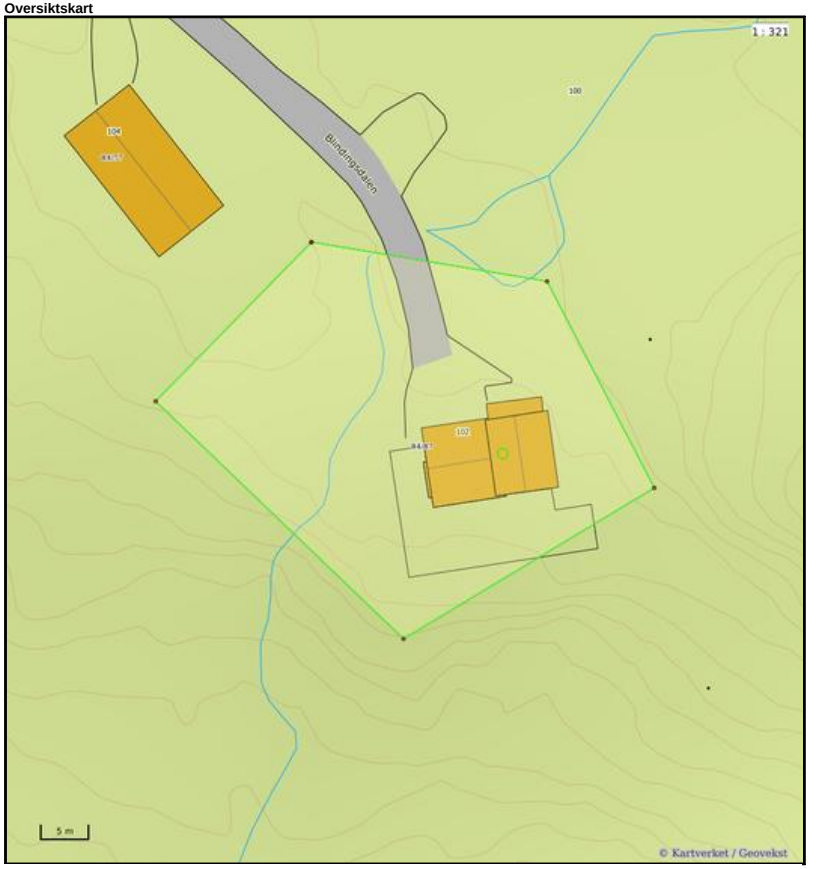
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			116,0	116,0			
H02			22,0	22,0			

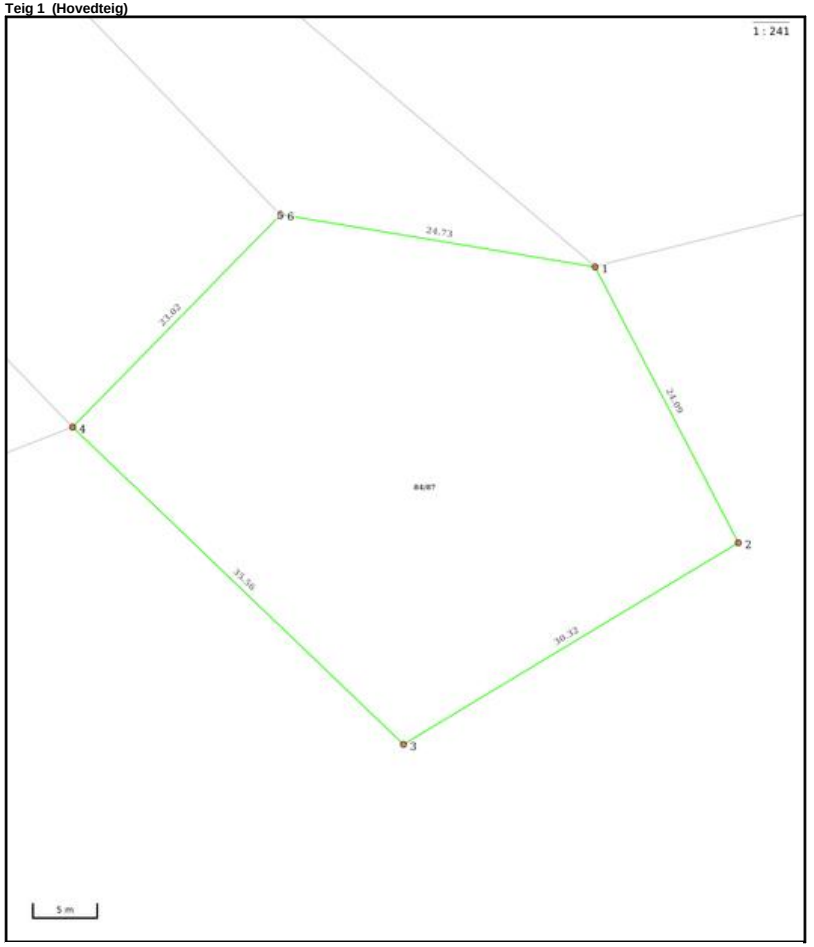
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Areal og koordinater

Areal: 1 256,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[3]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 618 109,38	492 517,15	24,09m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 618 089,10	492 530,15	30,32m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 618 071,18	492 505,69	35,56m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 618 093,36	492 477,90	23,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 618 111,19	492 492,46	0,05m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 618 111,23	492 492,49	24,73m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(3) 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.

Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
230160 [redacted]
org.nr./fødselsnr.

* Gnr. 84 bnr. 84 i knr. 3819 er sammenslått med gnr. 84 bnr. 93 i knr. 3819

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent): Agnar Larsen	Plass for tinglysingsstempel
Adresse:	Doknr: 882322 Tinglyst: 18.08.2023 STATENS KARTVERK
Postnummer: 3697 Poststed: Tuddal	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Agnar Larsen	020667 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3819	Hjartdal	84	23		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Se vedlagt liste over Gnr/bnr. over grunneiendommer i Blindingsdalen hyttefelt.					

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengehefteelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
x 13/8-23	Agnar Larsen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rettigheten gjelder veirett til bruk av vei og bru over eiendommen Dalene Gnr. 84, bnr. 23 kommunr. 3819 for kjøring med alle typer kjøretøy som bru og vei er bergnet for, herunder også tyngre kjøretøy for transport av varer og materiell, samt annen passering til eiendommene i Blindingsdalen hyttefelt.
Veiretten har ingen begrensninger i tid og kan ikke endres ved salg av Dalene Gnr. 84, bnr. 23.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Framtidige vedlikeholdsutgifter på bruа fordeles i to like deler der grunneier av Dalene Gnr. 84, bnr. 23 dekker 50% av kostnadene og resterende 50% fordeles på alle grunneierene i Blindingsdalen.

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
x Tuddal 13/8-23	Agnar Larsen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Følgende eiendommer i Blindingsdalen hyttefelt i Tuddal er rettighetshavere for bruk av vei og bru på eiendomen Dalene Gnr. 84 bnr 23 i Hjartdal kommune 3819.

Gnr	Bnr
84	61
84	62
84	63
84	64
84	65
84	66
84	67
84	68
84	69
84	70
84	71
84	72
84	73
84	74
84	75
84	76
84	77
84	78
84	79
84	80
84	81
84	84
84	85
84	86
84	87
84	88
84	89
84	90
84	91
84	92
84	93
84	98

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/150746/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-11 07:33
Side 1 av 1

Oppdragsnummer: 1206145
Formidlingsnummer: 1206169
Dato: 5/1-07

TINGLYST
DAGBOKNR: 150746
24 JAN. 2007
STATENS KARTVERK

TERRA EIENDOMSMEGLING

Erklæring/ Avtale

Mellom: Bakken og Oskasin Hyttebygg DA Fnr.: 988 054 682

Adresse: Hytte, Tuddal-Hovde/Sønderland, 3691 GRANSHERAD
Telefon: (a:) 92 44 72 89

heretter kalt ***selger***, og

Hanna Julie Hoel Fnr.: 040282 [redacted]
Hans Jørgen Hoel 091179 [redacted]
Adresse: Agnesvn. 12, 3292 STAVERN
Telefon:

Erklærer herved at Gnr. 84 Bnr. 87 og Gnr. 84 Bnr.90 har vannrett fra vannpumpe som står på grunnen til Gnr. 84 Bnr. 77. Dette innebærer at Bnr. 77,87 og 90 skal dele driftutgiftene og vedlikeholdsutgifter fra anlegget likt.
Denne erklæringen kan tinglyses på Gnr. 84 Bnr.77 i Hjartdal kommune.

Denne erklæringen er utferdiget i 4 - fire - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og to beror hos megler

Sted/dato: 11/1-07 NOTODDEN Sted/dato: 7/1-07 STAVERN

Selger(e) Kjøper(e)

Bakken og Oskasin Hyttebygg DA
Bakken og Oskasin Hyttebygg DA

Hanna Julie Hoel
Hanna Julie Hoel

Bjarne Oskasin

Hans Jørgen Hoel

Doknr: 150746 Tinglyst: 24.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Terra Eiendomsmegling Telemark AS
Storgata 30
Postboks 82, 3671 Notodden
Telefon 35 02 25 11
Telefaks 35 02 24 57
notodden@terra-eiendomsmegling.no
Foretaksregisteret: 987 754 478

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 23-0229/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Blindingsdalen 102 3697 TUDDAL

Betegnelse: Gnr 84, bnr 87 (ideell andel 1/1) i Hjartdal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no