

ADVOKATENE NOTODDEN

Kontorfellesskap
Medlemmer av Den Norske Advokatforening

SALGSOPPGAVE



TVANGSSALG

Frølandvegen 64, 3692 Sauland

ADVOKATFIRMAET SLETTEBØ AS
Org.nr. 924 301 767 – MVA
slettebo@advokatene-notodden.no
rbs@advokatene-notodden.no

ADVOKAT FRISAK WALLIN AS
Org.nr. 927 213 990 – MVA
frisak@advokatene-notodden.no

ADVOKAT EIRIK S. JONASSEN
Org.nr. 924 622 083 – MVA
jonassen@advokatene-notodden.no

Telegata 4B • Postboks 146, 3672 Notodden • Telefon 35 02 90 30 • Telefaks 35 02 90 31

post@advokatene-notodden.no
www.advokatene-notodden.no

1. Hva salget omfatter

Denne salgsoppgaven gjelder boligeiendommen gnr. 74, bnr. 12 i Hjartdal kommune.

Hjemmelshaver til eiendommen er Vegard Brendemo.

Grunnlaget for tvangssalget er begjæring om tvangssalg fra panthaver.

Det vises til kopi av utskrift fra grunnboken, se **vedlegg nr. 2**.

Undertegnede advokat Rebecca Bjaalid Slettebø er oppnevnt av Øvre Telemark tingrett som medhjelper for gjennomføringen av tvangssalget. Det er tingretten som tar endelig stilling til om inngitt bud skal godtas (stadfestes). Av hensyn til total saksbehandlingstid må alle bud ved tvangssalg være gjeldende i seks uker.

2. Nærmere om eiendommen

Eiendommen ligger på «vestsida» i Sauland med utsikt mot Sauland sentrum, ca. 1 km. fra Saulandsvegen. Landlig beliggenhet uten gjennomgangstrafikk. Kort vei til barnehage, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og dagligvarebutikk.

Adkomst via privat vei, og det må påregnes kostnader til drift og vedlikehold av veien.

Opparbeidet eiendomstomt på 1259,5 kvm. med gårdsplass foran boligen. Privat grunnboret brønn og avløp til septiktank av ukjent type. Drenering fra byggeår.

På eiendommen er det oppført en boligeiendom fra 1982, som senere er renoveret. Bygget er oppført i én etasje med sokkeletasje. Oppført på fjell, med grunnmur i lettklinkerblokker og stripefundamenter av betong under grunnmur. Yttervegger av bindingsverk og stående tømmermannskledning.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Valmtak med undertak av bord, tekket med shingel (fra 2014).

Sokkeletasjen/kjelleretasjen, bruttoareal 95 kvm. (BRA 74 kvm) består av vindfang, gang med trapp, to soverom, vaskerom og bodrom.

Gulv med laminat, betong, og belegg. Vegger med trepanel, malte plater og ubehandlet puss og malt puss. Himlinger med trepanel.

Luft til luft varmepumpe i gangen i underetasjen (fra 2007).

Vaskerommet har malt betonggulv og vegger av malt puss. Skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder (fra 2010) installert på vaskerom. Våtrommet har behov

for omfattende oppgraderinger for å tilfredstille dagens krav.

1.etasje (BRA 81 kvm.) består av stue, kjøkken, soverom og bad, samt gang med heltre trapp til sokkeletasjen.

Gulv med laminat og vinylbelegg. Vegger med malte MDF plater og tapet. Himlinger med malte MDF panel og takess. De fleste overflater er fra 2020. Elementpipe og peisovn i stue.



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Kjøleskap, oppvaskmaskin (fra 2025), induksjonstopp og stekeovn (fra 2020) og mikro. Ventilator med avtrekk over tak. Vannrør av kobber og rør i rør (opplyst å være fra 2020). Avløpsrør i plast.



Bad med vegger av baderomsplater og himling med malt MDF-panel. Varmekabler i gulvet. Gulvmontert toalett og dusjkabinett (fra 2024).

Balkong med utgang fra soverom. Terrasse med utgang fra stue. Betongdekke med trebjelkelag og terrassebord. Trapp fra terrasse til terreng.

Garasje under terrasse med gulv av betong og vegger av pusset leca. Innlagt strøm og leddport.

Tilliggende rettigheter: Ingen.

Ferdigattest datert 07.12.1982 ligger vedlagt i meglerpakken.

Verdien ved skattefastsettingen: Stipulert til kr. 540.000,-.

Spesifikasjon over faste løpende kostnader:

Renovasjon	Kr 7.894,-
Branntilsyn/feieing	« 480,-
Slamtømming	« 2.486,-
Eiendomsskatt	« 3.742,-
Til sammen (inkl.mva)	Kr. 14.602,-

Hjartdal kommune gjør oppmerksom på at avgiften for renovasjon har pr. i dag et tillegg for stor beholder. Ordinært gebyr er på kr. 5.268,- (+ tillegg for stor beholder kr. 2.626,-)

Eiendommen er nærmere beskrevet i vedlagte takst av 27.01.26, se **vedlegg nr. 1**.

Eiendommen overtas som den er, uten ytterligere rydding eller rengjøring. Eventuelt gjenstående innbo overtas av kjøper.

3. Takst. Undersøkelse med sakkyndig hjelp.

Eiendommen er taksert til kr. 1.800.000,-.

Medhjelper oppfordrer mulige interesserte til selv eller med sakkyndig hjelp å undersøke formuesgodet nærmere. Medhjelper har ingen kjennskap til tilstanden på det elektriske anlegget eller huset for øvrig, utover det som fremgår av taksten.

4. Heftelser på eiendommen

Pengeheftelser fremgår av vedlegg nr. 2.

Ved tvangssalg vil også pengeheftelser som ikke eller kun delvis dekkes av kjøpesummen bortfalle som hefte på eiendommen.

Øvrige tinglyste forpliktelser: Ingen.

5. Betaling av kjøpesum

Kjøpesummen skal betales til undertegnede pr. oppgjørsdato, som er 3 måneder fra den dag bud blir forelagt for rettighetshaverne og tingretten for stadfestelse.

Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne ikke er betalt ved oppgjørsdato, påløper forsinkelsesrente jf. forsinkelsesrenteloven.

Dersom betalingsfristen ikke blir holdt, skal medhjelper straks varsle kjøper om at kjøpet blir hevet dersom kjøpesum med renter ikke blir betalt innen en frist på minst 2 uker.

6. Mangler – ansvarsfraskrivelse

Eiendommen blir solgt med begrenset rett for kjøper til å påberope seg mangler. Kjøpers rett til å påberope seg mangler fremgår av tvangsloven § 11-39 til § 11-41.

Mangler vil som hovedregel kun foreligge dersom formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som han måtte kjenne til, eller dersom formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med.

Kjøper kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelper dersom medhjelper har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag.

I tilknytning til dette vises det til at byder selv har ansvar for å undersøke eiendommen, og at det ikke foreligger andre opplysninger til medhjelper enn det som fremgår av taksten og denne salgsoppgaven.

7. Bindingstid for bud

Av hensyn til saksbehandlingstiden ved bud på tvangssalg, blir det bare tatt hensyn til bud som er bindende for byder i minst 6 uker.

8. Innsending av bud

Bud skal være skriftlige. Første bud skal være på skjema som er vedlagt denne salgsoppgaven. Utfylt og signert skjema sendes undertegnede enten pr. post, e-post eller telefaks. Legitimasjon må vedlegges. Budforhøyelser godtas inngitt pr. e-post.

9. Aksept av bud

Det er tingretten som tar endelig stilling til budet etter at saksøker har gitt anbefaling om godkjenning av budet.

Innvendinger mot stadfestelse av bud må være innkommet innen to uker fra mottatt underretning om at bud er begjært stadfestet. Det kan inngis nye bud helt frem til tingretten har avsagt kjennelse om stadfestelse av budet.

Etter at tingretten har stadfestet bud, har berørte parter 30 dagers ankefrist på avgjørelsen.

10. Kostnader ved overføring av eiendom

Kjøper må selv bære kostnadene ved overtakelsen av eiendommen. Dette omfatter dokumentavgift (p.t. 2,5 % av kjøpesummen) og tinglysingsgebyr (p.t. kr. 545,-).

Gebyrer hvis eiendommen selges for kr. 1.800.000:

Kjøpesum	Kr. 1.800.000,-
Dokumentavgift	« 45.000,-
Tinglysingsgebyr skjøte	« 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument (eventuelt)	Kr. 545,-
Til sammen	Kr. 1.846.090,-

Medhjelper tar forbehold om at satsene kan justeres.

Medhjelpers honorar dekkes etter forskrift av 04.12.1992 nr. 895 om tvangssalg ved medhjelper (medhjelperforskriften), jf. forskriften kapittel 3.

11. Visning

Det blir avholdt visning etter avtale med medhjelper.

12. Konsesjon

Det må underskrives egenerklæring om konsesjonsfritak som må bekreftes av kommunen.

13. Vedlegg

Takst av 27.01.26 utferdiget av takstingeniør Vegard Aasen i firma IL Takst AS
Kopi av utskrift fra grunnboken
Meglerpakke fra Hjartdal kommune
Budskjema

Notodden, 03.03.26


Rebecca Bjaalid Slettebø
advokat/medhjelper

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Frølandvegen 64, 3692 SAULAND

 HJARTDAL kommune

 gnr. 74, bnr. 12

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 18191-1395

Referansenummer: QW2676

Autorisert foretak: IL Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Vegard Aasen



Takstnett
IL Takst AS



Takstnett

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.

IL Takst AS

IL Takst AS ble stiftet i 2005, og har i dag sju takstmenn, en takstfullmektig og takst assistent/sekretær.

Alle bedriftens takstmenn har lang erfaring fra bransjen og er medlemmer av Norsk Takst som er landets største og eldste organisasjon for takstforetak og takstmenn. Vårt hovedkontor ligger på Notodden, i tillegg har vi avdelingskontor i Kongsberg, Hokksund, Rauland og Hjartdal. IL Takst AS er medlem i Takstnett.

Takstnett er Norges største samarbeidsforum for takstmenn, og består utelukkende av anerkjente og profesjonelle takstforetak. Takstnett sine medlemmer har flere kontorer som totalt disponerer over 100 profesjonelle takstmenn fordelt over store deler av landet. Vi er alltid klare for nye utfordringer. Gjennom dette opplegget sikres våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende tidsfrister. Mer informasjon om Takstnett finner du på Takstnett.no



Rapportansvarlig

Vegard Aasen

Vegard Aasen

Uavhengig Takstingeniør

vegard@iltakst.no

482 29 588



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 fuktstøk.

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 lovliggheit (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 eksemplarframstilling 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.

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 straktiltak 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.

! 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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i en etasje over underetasje.
For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket var ved befaringsnødd, men eier opplyser at taket er tekket med shingelpapp fra 2014.
Undertak med bord, fra byggeår.
Metall takrenner med nedløp langs vegger. Beslag ned i takrenne.

Yttervegger av bindingsverk.
Utvendig stående tømmermannskledning

Valmtak med W takstoler.
Undertak med bord.
Isolasjon med papir i etasjeskille.
Luftespalte ved takfot.

Malte heltre toppsving vinduer med to lag isolerglass og ventil i overkarm.
Malte heltre fastkarmsvinduer med to lag isolerglass i stue og trappeløp.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Balkong med utgang fra soverom:

Utkraget trebjelkelag med terrassebord.
Rekkverk med liggende bord og toppbord.

Terrasse med utgang fra stue:
Betong dekke med trebjelkelag og terrassebord.
Rekkverk med stående spiler.
Heltre trapp fra terrasse til terreng.
Rekkverk med stående spiler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater hovedetasje:
Gulv med laminat og vinylbelegg.
Vegger med malte MDF panelplater og tapet.
Himlinger med malt MDF panel og takess.
Eier opplyser at de fleste overflater er fra 2020.

Overflater underetasje:
Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg.
Veggene har trepanel, malte plater, ubehandlet puss og malt puss
Himlinger med trepanel.

Gulv på grunn av betong.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.
Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt.

Målt 5 mm høydeavvik i innredet soverom.
Målt 3 mm høydeavvik i gang og soverom som ikke er innredet.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.
Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt.

Målt 3 mm høydeavvik i stue.
Målt 4 mm høydeavvik i hovedsoverom.
Målt 4 mm høydeavvik i soverom

Boligen har elementpipe,.
Peisovn i stue.
Sotluke på vaskerom

Rom under terreng:
Gulvet har laminat. Veggene har panel.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i yttervegg i gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Heltre lakkert trapp.

Rekkverk med stående spiler

Malte formpressa dører i hovedetasje.
Finerte dører og malte heltre dører i underetasjen.

Eier opplyser at dører i hovedetasje er fra 2020.

Garasje:

Gulv av betong.
Vegger av pusset leca.
Betong himling.
Montert leddport.
innlagt strøm

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom :
Malt betonggulv.
Vegger med malt puss.

Beskrivelse av eiendommen

Himling med trepanel.
Plastsluk i gulv.
Avtreksventil i himling.
Skyllekar og opplegg vaskemaskin.
Målt 40 mm fall fra gulv ved dør til kant av sluk.
Nedsenk sluk 10 mm.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.
Vegger av leca.

Bad :
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vegger med baderomsplater.
Himling med malt MDF panel
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 5mm fra gulv ved dør til front av dusjkabinett..
Oppkant terskel 50mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Membran synlig under klemring i sluk.
Servantskap med heldekkende servant, overskap med speil og lys.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Eier opplyser at dusjkabinett er fra 2024.
Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte mellom dørblad og terskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i delevegg mellom kjøkken og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Fire overskap med glass i fronter.
Laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum i stål, blandbatteri
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
Eier opplyser at oppvaskmaskin er fra 2025 og platetopp og stekeovn er fra 2020.

Gulv med laminat.
Vegger med malt MDF plater..
Himling med malt MDf panel, innfelte spotter.

Eier opplyser at innredning er kjøpt brukt og montert opp i 2020.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk over tak.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Betonggulv.
Vegger med ubehandla plater, en vegg med malt panel.
Himling med malt trepanel.
Avtreksventil i himling.
Gulvmontert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og rør i rør.
Eier opplyser at rør i rør er fra 2020.
Stoppekran på vaskerom.
Montert utekran.

Det er avløpsrør av plast.
Stakeluker i underetasjen.

Montert ventiler i overkarm på vinduer, samt i yttervegg på enkelte rom i underetasjen.

Montert luft til luft varmepumpe i gang underetasje.

Oso 200l bereder på vaskerom

Sikringsskap med automatsikringer og digital måler i vindfang.
Skjult og noe åpent elanlegg

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra byggeår.
Utvendig synlig platon som utvendig fuktsikring.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Tomten er opparbeidet med gårds plass iforan boligen.
Boligen ligger i skrående terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er privat grunnboret brønn.
Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1982.
Septiktank ikke inspisert pga snø i terrenget

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Rekkverk på balkong har en høyde på 91 cm, forskriftskrav 100cm.
Rekkverk på terrasse har en høyde 95 cm, forskriftskrav 100cm.
Det er montert rekkverk på en side på trapp fra terrasse til terreng.

Åpninger i rekkverk innvendig trapp målt til 13,5 cm, forskriftskrav 10 cm.
Rekkverk innvendig trapp målt til 85 cm, forskriftskrav 90cm.
Åpninger mellom trinn innvendig trapp målt til 15 cm, forskriftskrav 10 cm.
Det er ikke montert håndløper, innvendig trapp.

Monteret røykvarslere i begge etasjer, slukkeutsyr i underetasjen.

Bygget er ikke utført med radonsperre, det er ikke foretatt radonmålinger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	176 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m ²
Totalpris	1 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

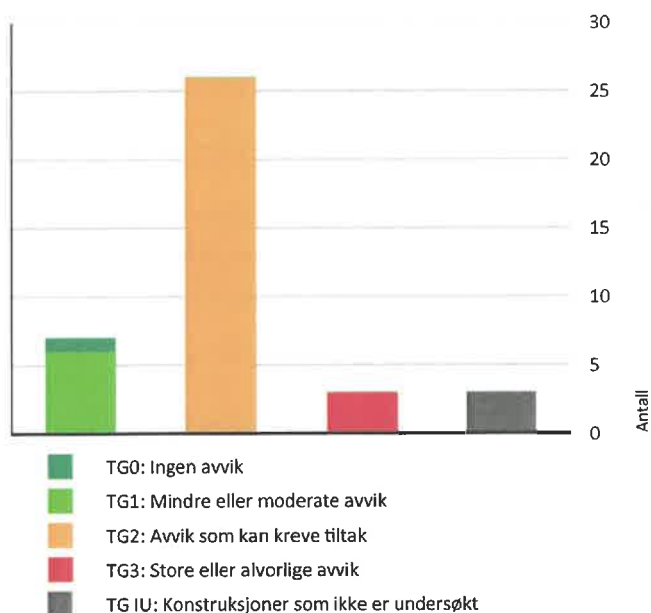
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger ikke fremlagt

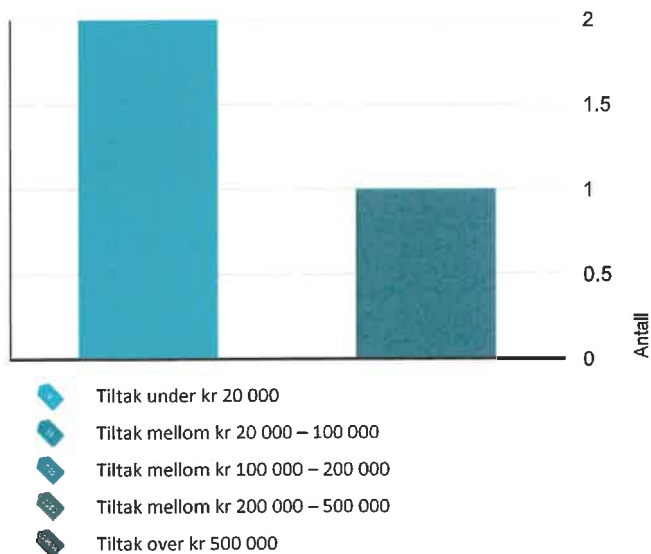
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takst dokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnbok, panteattest, byggesøknad, ferdigattest og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra EDR-register målt på kart, avvik kan oppstå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

!	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
!	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
!	Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
!	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
!	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
!	Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	
!	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
!	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
!	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1982

Kommentar
Opplyst ved befaring

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen har et etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nytt dusjkabinett
2020	Modernisering	Nye overflater på gulv og vegger i stue, kjøkken og soverom
2020	Modernisering	Montert brukt kjøkkeninnredning

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket var ved befaring snødekt, men eier opplyser at taket er tekket med shingelpapp fra 2014.

Undertak med bord, fra byggeår.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekking er snødekt. Derfor har det ikke vært mulig å foreta en nærmere vurdering av taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taktekking og undertak når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller behov for vedlikehold.

Konsekvensen av manglende kontroll er at skjulte skader eller slitasje kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Metall takrenner med nedløp langs vegger. Beslag ned i takrenne.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Snødekt tak ved befaring, ikke mulig å påvise eventuelle stige-trinn, beslag eller snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ny vurdering av taket når snøen er borte, for å kontrollere tilstedeværelse og tilstand på stige-trinn, beslag og snøfangere. Manglende oversikt kan medføre risiko for at nødvendige sikkerhetstiltak ikke er på plass, noe som kan føre til økt fare for personskade eller skader på bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk.

Utvendig stående tømmermannskledning

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og ventilasjon. Manglende lufting kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtak med W takstoler.

Undertak med bord.

Isolasjon med papir i etasjeskille.

Luftespalte ved takfot.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Påvist mye avføring muselort på loftet.

Påvist ising på undertak,

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadedyraktivitet og eventuelle følgeskader.

Tiltak for å hindre videre inntrenging av skadedyr bør iverksettes.

Ising på undertak bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader og forringelse av takkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for råte, sopp, og ytterligere skader på konstruksjonen.



Muselort på loft



Rim på undertak



TG 3 Vinduer

Malte heltre toppsving vinduer med to lag isolerglass og ventil i overkarm.

Malte heltre fastkarmsvinduer med to lag isolerglass i stue og trappeløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Påvist råteskader i vindu på hovedsoverom

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre god funksjon og redusere varmetap. Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt energiforbruk, dårligere inneklima og ytterligere slitasje på vinduene, samt økt risiko for fuktskader i bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Dør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør oppgraderes og overflatebehandles for å redusere varmetap og forbedre funksjonalitet.

Manglende tiltak kan føre til økt energiforbruk, kaldtrekk og ytterligere slitasje på dørene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse med utgang fra stue:

Betong dekke med trebjelkelag og terrassebord.

Rekkverk med stående spiler.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det er lagt knotteplast som membran /tettesjikt mot garasje.

Knotteplast er ikke egnet som tettesjikt.

Ikke montert beslag overgang yttervegg/terrassebord

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Ny tekking må legges.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør etableres et egnet tettesjikt/membran i henhold til gjeldende forskrifter, da knotteplast ikke er tilstrekkelig som tettesjikt.

Det bør også monteres beslag i overgangen mellom yttervegg og terrassebord for å hindre vanninntrenging.

Konsekvensen av mangelfull eller feil utført membran og manglende beslag er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer.



Ikke montert beslag overgang gulv/vegg



Snødekt terrasse ved befarings

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

• Andre tiltak:

Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende krav, og råteskadede rekkverksbord må skiftes ut.

Konsekvensen av for lav rekkverkshøyde er økt risiko for fallulykker, mens råteskader kan svekke konstruksjonens stabilitet og levetid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte i rekkverksbord

TG 1U Utvendige trapper

Heltre trapp fra terrasse til terreng.
Rekkverk med stående spiler.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Ikke mulig å kontroll måle rekkverk og åpninger pga mye snø i trappen. rekkverk kun på en side i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av trappen når den er snøfri, slik at rekkverk og åpninger kan kontrolleres.

Konsekvensen av manglende kontroll er at eventuelle avvik fra gjeldende krav ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for fallskader.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra soverom:

Utkraget trebjelkelag med terrassebord.

Rekkverk med liggende bord og toppbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

Påvist råte i rekkverksbord.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - 2

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg.
Veggene har trepanel, malte plater, ubehandlet puss og malt puss
Himlinger med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminat gulv i gang er ikke ferdigstilt.
Mangler gulvlist i gang.
Påbegynt soverom er ikke ferdig stilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Laminatgulvet i gangen bør ferdigstilles, og gulvlisti bør monteres for å sikre et komplett og funksjonelt gulv.
Påbegynt arbeid på soverommet bør ferdigstilles for å unngå økt slitasje, støvansamling og redusert bokomfort.
Manglende ferdigstilling kan medføre økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner og redusert estetisk og funksjonell verdi.



Gulv i gang ikke ferdigstilt

TG 2 Overflater

Overflater hovedetasje:
Gulv med laminat og vinylbelegg.
Vegger med malte MDF panelplater og tapet.
Himlinger med malt MDF panel og takess.
Eier opplyser at de fleste overflater er fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist skade/hakk i laminat gulv i stue.
Overflater i vindfang preges av elde /slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av laminatgulvet i stuen for å hindre ytterligere skade og opprettholde funksjon og estetikk.

Overflater i vindfang bør overflatebehandles eller fornyes for å redusere slitasje og sikre tilfredsstillende innemiljø. Manglende utbedring kan føre til økt forringelse og redusert levetid på overflatene.



Hull i laminat gulv stue

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.
Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt.

Målt 3 mm høydeavvik i stue.
Målt 4 mm høydeavvik i hovedsoverom.
Målt 4 mm høydeavvik i soverom

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.
Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt.

Målt 5 mm høydeavvik i innredet soverom.
Målt 3 mm høydeavvik i gang og soverom som ikke er innredet.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe,
Peisovn i stue.
Sotluke på vaskerom

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Ildfast stein har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Ildfast stein bør skiftes ut eller repareres for å hindre ytterligere skade og redusere risikoen for brann eller svekket funksjon på ildstedet. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger.

Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune.

Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.



Ildfast stein sprukket



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har panel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i yttervegg i gangen. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



TG 1 Innvendige trapper

Heltre lakkert trapp.
rekkverk med stående spiler



TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Malte formpressa dører i hovedetasje.
Finerte dører og malte heltre dører i underetasjen.

Eier opplyser at dører i hovedetasje er fra 2020.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber mot karm og terskel, noe som kan medføre slitasje og redusert funksjonalitet. Det anbefales utbedring for å sikre tilfredsstillende bruk.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører som subber mot karm og terskel bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og hindre unødvendig slitasje.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje på både dør og karm, samt redusert brukervennlighet over tid.

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør etableres vanntette sjikt på gulv og vegger for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Det anbefales å installere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risikoen for fuktproblemer og muggdannelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Andre innvendige forhold

Garasje:

Gulv av betong.
Vegger av pusset leca.
Betong himling.
Montert leddport.
innlagt strøm

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist fukt i nedre del av vegger mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken i nedre del av veggene mot terreng, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre fuktskader, utvikling av mugg og råte, samt forringelse av konstruksjonen over tid.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Malt betonggulv.
Vegger med malt puss.
Himling med trepanel.
Plastsluk i gulv.
Avtreksventil i himling.
Skyllekar og opplegg vaskemaskin.
Målt 40 mm fall fra gulv ved dør til kant av sluk.
Nedsenk sluk 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulv og vegger har ingen vanntette sjikt.
Rommet har ikke mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger av leca.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å vurdere tilstanden til tilliggende konstruksjoner, da det ikke har vært mulig å foreta hulltaking. Risikoen ved manglende kontroll er at eventuelle skjulte fuktskader eller svekkelser i konstruksjonen ikke oppdages, noe som kan føre til redusert levetid og økte utbedringskostnader på sikt.

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater.
Himling med malt MDF panel

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderoms plater er ikke montert med sokkellist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres sokkellist for å sikre at baderomsplatene er korrekt beskyttet mot fukt. Manglende sokkellist øker risikoen for fuktskader i nedre del av veggen, noe som kan føre til råte og skade på konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 5mm fra gulv ved dør til front av dusjkabinett..
Oppkant terskel 50mm.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

I tillegg er det registrert bom (hulrom under enkelte fliser), noe som kan medføre økt risiko for skade over tid.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør foretas utbedring av fallforhold til sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannansamling på gulvet.

Bom under fliser bør overvåkes og eventuelt utbedres, da dette kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som igjen kan medføre fuktskader i underliggende konstruksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Membran synlig under klemring i sluk.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør vurderes utskifting av membranløsningen for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt fare for brudd i fuktsikringen, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med heldekkende servant, overskap med speil og lys.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Eier opplyser at dusjkabinett er fra 2024.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i delevegg mellom kjøkken og bad. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Fire overskap med glass i fronter.
Laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum i stål, blandbatteri
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
Eier opplyser at oppvaskmaskin er fra 2025 og platetopp og stekeovn er fra 2020.

Gulv med laminat.
Vegger med malt MDF plater..
Himling med malt MDF panel, innfelte spotter.

Eier opplyser at innredning er kjøpt brukt og montert opp i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Ikke påvist komfyrvakt.

Front på skap og bunnplate oppsprukket.

Himling i kjøkken henger som følge av manglende innfesting av undertak.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Komfyrvakt bør installeres av sikkerhetsmessige årsaker for å forebygge brannfare.

Skapfront og bunnplate med sprekker bør utbedres eller skiftes for å sikre funksjon og estetikk.

Himlingen i kjøkkenet må festes korrekt for å unngå videre nedheng og potensiell skade på konstruksjonen.



Tilstandsrapport



Skader i bunnplate



Skade i skapfront

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk over tak.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator slange på loft hat løsnet fra innfesting, slik at den ligger utover loftet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatorslangen bør festes korrekt til innfestingen for å sikre at avtrekket føres ut over tak som forutsatt.

Dersom dette ikke utbedres, kan varm og fuktig luft spres på loftet, noe som øker risikoen for kondens, mugg- og råteskader i takkonstruksjonen.



ventilator slange på loftet er ikke tilkoblet luftehatt.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Betonggulv.

Vegger med ubehandla plater, en vegg med malt panel.

Himling med malt trepanel.

Avtreksventil i himling.

Gulvmontert toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Rommet er under renovering, gulv og vegger mangler overflatebehandling og lister.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, samt mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav. Videre bør overflatebehandling og montering av lister på gulv og vegger ferdigstilles.

Manglende ventilasjon og uferdige overflater kan føre til dårlig innelima, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør.
Eier opplyser at rør i rør er fra 2020.
Stoppekran på vaskerom.
Montert utekran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Stakeluker i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsrør.

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan medføre vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Montert ventiler i overkarm på vinduer, samt i yttervegg på enkelte rom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom hvor dette mangler, for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og redusere risiko for fukt, mugg og dårlig innelima.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Montert luft til luft varmepumpe i gang underetasje.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Det bør påregnes behov for reparasjoner eller utskiftning av varmepumpen innen rimelig tid, grunnet alder og slitasje.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert funksjon, økt risiko for driftstans eller kostbare reparasjoner.

Jevnlig ettersyn anbefales for å oppdage eventuelle feil tidlig.



TG 2 Varmtvannstank

Oso 200i bereder på vaskerom

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann. Manglende forskriftsmessig tilkobling kan medføre fare for skade på anlegget og økt brannrisiko.



Elektrisk anlegg

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.

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

Sikringsskap med automatsikringer og digital måler i vindfang .
Skjult og noe åpent elanlegg

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.

2020 Rehabiliteret sikringsskap

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

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?

Ja

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 anbefales på generelt grunnlag alltid å ta en el-vurdering av el-fagmann på alle boliger som omsettes. Dette for å avdekke ev. jordingsfeil, ulovligheter og ev. andre feil iht. til NEK 400.

Estimat for utbedring er satt for utvidet el-kontroll, så vil kostnader stipuleres av fagmann på evt. avvik som avdekkes.

Generell kommentar

Løse ledninger på toalettrom.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår.

Utvendig synlig platon som utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Toppliste er stedvis løs.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Toppliste må festes for å hindre at fukt trenger inn bak grunnmursplasten, da dette kan føre til økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist mindre riss i grunnmur.

Noe saltutslag på vegger med pusset leca.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rissene bør tettes for å hindre vann- og fuktnntrenging i konstruksjonen, da dette kan føre til videre utvikling av skader eller nye avvik i grunnmuren.

Saltutslagene bør overvåkes og eventuelt utbedres, da de kan indikere fuktproblemer som over tid kan skade murverket.

Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med gårdsplass iforan boligen. Boligen ligger i skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri, for å kunne vurdere eventuelle avvik i terrengforholdene. Manglende vurdering kan medføre at forhold som kan gi økt fuktbelastning på bygningen ikke oppdages.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Foreta kontroll av brønnvann.

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet for å sikre at vannet er trygt å drikke.

Det anbefales å gjennomføre en kamerainspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuelle skader eller svakheter, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på ledningene er økt risiko for dårlig vannkvalitet, lekkasjer eller brudd, noe som kan medføre helsefare og kostbare reparasjoner.

Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1982.

Septiktank ikke inspisert pga snø i terrenget

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør gjennomføres inspeksjon av septiktanken når forholdene tillater det, for å avdekke eventuell slitasje eller skader.

Manglende inspeksjon og høy alder på tanken medfører økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller forurensning, noe som kan føre til miljøskader og kostbare utbedringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Tilstandsrapport

Rekkverk på balkong har en høyde på 91 cm, forskriftskrav 100cm.
Rekkverk på terrasse har en høyde 95 cm, forskriftskrav 100cm.
Det er montert rekkverk på en side på trapp fra terrasse til terreng.

Åpninger i rekkverk innvendig trapp målt til 13,5 cm, forskriftskrav 10 cm.
Rekkverk innvendig trapp målt til 85 cm, forskriftskrav 90cm.
Åpninger mellom trinn innvendig trapp målt til 15 cm, forskriftskrav 10 cm.
Det er ikke montert håndløper, innvendig trapp.

Monteret røykvarslere i begge etasjer, slukkeutsyr i underetasjen.

Bygget er ikke utført med radonsperre, det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vinduer på soverom som ikke er ferdigstilt tilfredsstiller ikke krav til dagslys flate

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og håndløper på vegg i innvendig trappeløp, for å ivareta sikkerheten ved bruk.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helse- og ulykkesrisiko knyttet til radoneksponering.

Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell, for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan medføre brann- eller berøringsfare.

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 800 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000
--	------------	------------------

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

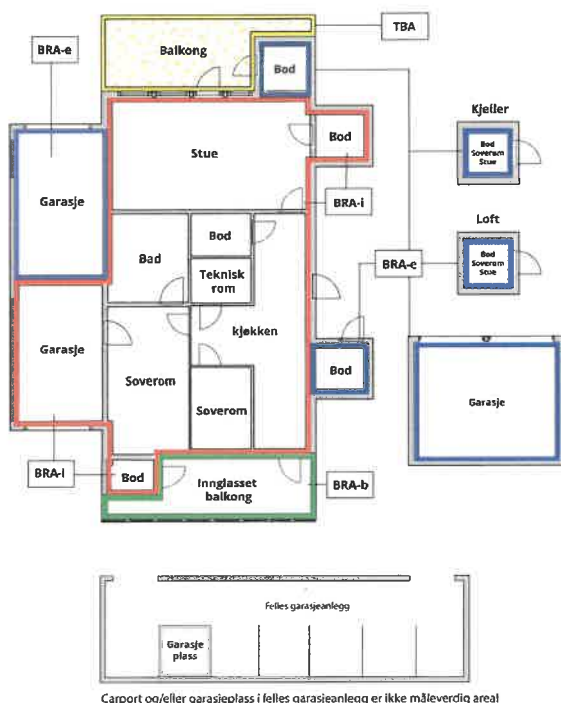
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	74	21		95	
1. Etasje	81			81	30
SUM	155	21			30
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang, gang med trapp, soverom, bod, toalettrom, bod 2, vaskerom, bod 3, bod 4, soverom 2	Garasje	
1. Etasje	Gang med trapp, soverom med utgang til balkong, soverom 2, entré, bad, kjøkken, stue med utgang til terrasse		

Kommentar

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt modernisering

☒ Ja

☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Vegard Aasen	Takstingeniør
	Vegard Brendemo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4024 HJARTDAL	74	12		0	1259.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Frølandvegen 64

Hjemmelshaver

Brendemo Vegard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint og landlig til i et område med spredt boligbebyggelse og uten gjennomgangstrafikk, ca. en kilometer fra Saulandsvegen.

Det er kort vei til barnehage, barne- og ungdomsskole og Sauland idrettsanlegg. Dagligvarehandelen kan gjøres unna på Spar Saulandstunet som ligger i umiddelbar nærhet, men det er også kort vei til Sauland sentrum med alle fasiliteter samt ca. 15 minutters kjøretur til Notodden sentrum og Tuven-senteret.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Det må påregnes kostnader til drift og vedlikehold av privat vei

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Boligformål.

Om tomten

Eiendomstomt på med et areal på 1259m². Eiendommen er opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass. Resterende tomt med plenarealer med noe beplantning. Tomten er nordvendt og ligger usjenert til i landlige omgivelser.

Kommuneplan

Ikke innhentet.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er konsesjonsfri, men det er boplikt i kommunen og kjøper må signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet. Eiendommen forutsettes benyttet som helårsbolig, da det er boplikt i kommunen.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger usjenert til i rolige og barnevennlige omgivelser. Nærområdet består i hovedsak av spredt småhusbebyggelse, landbruksområder og skogsarealer. Det er pen og landlig utsikt fra eiendommen. Det er i overkant av 1 km til Sauland sentrum med offentlig kommunikasjon, dagligvarebutikk og bensinstasjon. Kort vei til skole, barnehage, turområder m.m

Forsikring

Selskap

JBF

Avtalenr**Type**

Fullverdi

Forsikringssum**Årlig premie****Kommentar**

Opplyst ved befaring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	23.01.2026		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/QW2676>

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



Senterposisjon: 158420.75, 6623372.89
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 23.01.2026

0 10 20 30 40m

Kommune: 4024 HJARTDAL

Gnr: 74 Bnr: 12

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3389274-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
25.11.2020 21.00 VEDERLAG: NOK 1 300 000
BRENDAMO VEGARD
F.NR: 270495
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/1022412-1/200 **** TVANGSSALG BESLUTTET**
01.09.2025 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2020/3389274-1/200
GJELDER: BRENDAMO VEGARD
F.NR: 270495
TINGRETT: Øvre Telemark
SAKSNR: 25-080231TVA-TOVT/TNOT

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2023/369484-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2020/3389291-1/200 **PANTEDOKUMENT**
25.11.2020 21.00 BELØP: NOK 1 500 000
PANTHAVER: SKUE SPAREBANK
ORG.NR: 837 889 812

2024/1758869-1/200 **** ENDRING VED FUSJON**
01.08.2024 12.57 FRA: HJARTDAL OG GRANSHERAD SPAREBANK
ORG.NR: 937 893 299
TIL: SKUE SPAREBANK
ORG.NR: 837 889 812
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1504183-1/200 **UTLEGGSPORRETNING**
30.11.2021 09.34 AVHOLDT: 30.11.2021, KL. 09.32
BELØP: NOK 130 553
SAKSØKER: TF BANK NORGE NUF
ORG.NR: 923 194 592
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: BRENDAMO VEGARD
F.NR: 270495
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/43186-1/200 **** ENDRING VED FUSJON**
12.01.2023 21.00 FRA: MODHI NORGE AS
ORG.NR: 952 226 010

Kommune: 4024 HJARTDAL

Gnr: 74 Bnr: 12

	TIL: KREDINOR AS ORG.NR: 927 901 048
2021/1504236-1/200 30.11.2021 09.39	UTLEGGSPORRETNING AVHOLDT: 30.11.2021, KL. 09.37 BELØP: NOK 49 547 SAKSØKER: BANK NORWEGIAN ASA ORG.NR: 991 455 671 PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS ORG.NR: 927 901 048 SAKSØKT: BRENDAMO VEGARD F.NR: 270495 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2021/1504394-1/200 30.11.2021 09.52	UTLEGGSPORRETNING AVHOLDT: 30.11.2021, KL. 09.48 BELØP: NOK 210 081 SAKSØKER: EIKA DIGITALBANK AS ORG.NR: 989 997 254 PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS ORG.NR: 927 901 048 SAKSØKT: BRENDAMO VEGARD F.NR: 270495 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2023/43184-1/200 12.01.2023 21.00	** ENDRING VED FUSJON FRA: MODHI NORGE AS ORG.NR: 952 226 010 TIL: KREDINOR AS ORG.NR: 927 901 048
2022/314891-1/200 21.03.2022 15.08	UTLEGGSPORRETNING AVHOLDT: 21.03.2022, KL. 15.04 BELØP: NOK 36 562 SAKSØKER: ALEKTUM FINANS AS ORG.NR: 985 675 279 PROSESSFULLMEKTIG: MYNTRO COLLECT AS ORG.NR: 950 520 140 SAKSØKT: BRENDAMO VEGARD F.NR: 270495 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2023/369484-1/200 12.04.2023 08.26	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 2 070 000 PANTHAVER: EIENDOMSMEGLER 1 TELEMARK AS ORG.NR: 971 225 793 ELEKTRONISK INNSENDT
2023/369484-2/200 12.04.2023 08.26	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER RETTIGHETSHAVER: EIENDOMSMEGLER 1 TELEMARK AS ORG.NR: 971 225 793 ELEKTRONISK INNSENDT
2024/962142-1/200 10.01.2024 12.23	UTLEGGSPORRETNING AVHOLDT: 10.01.2024, KL. 12.19 BELØP: NOK 67 304 SAKSØKER: KREDINOR FINANS AS ORG.NR: 919 628 103 PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS ORG.NR: 927 901 048 SAKSØKT: BRENDAMO VEGARD F.NR: 270495 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT

Kommune: 4024 HJARTDAL

Gnr: 74 Bnr: 12

2024/962201-1/200

10.01.2024 12.29

UTLEGGSPORRETNING

AVHOLDT: 10.01.2024, KL. 12.26

BELØP: NOK 7 459

SAKSØKER: RYNTVEIT MASKIN AS

ORG.NR: 920 228 143

PROSESSFULLMEKTIG: KRAVIA AS

ORG.NR: 911 611 163

SAKSØKT: BRENDAMO VEGARD

F.NR: 270495

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/962324-1/200

10.01.2024 12.40

UTLEGGSPORRETNING

AVHOLDT: 10.01.2024, KL. 12.37

BELØP: NOK 30 624

SAKSØKER: SPAREBANK 1 FINANS MIDT-NORGE AS

ORG.NR: 938 521 549

PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS

ORG.NR: 835 302 202

SAKSØKT: BRENDAMO VEGARD

F.NR: 270495

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/577742-1/200

23.05.2025 08.04

UTLEGGSPORRETNING

AVHOLDT: 23.05.2025, KL. 07.22

BELØP: NOK 288 904

SAKSØKER: EIKA DIGITALBANK AS

ORG.NR: 989 997 254

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS AVD BERGEN

ORG.NR: 985 815 208

SAKSØKT: BRENDAMO VEGARD

F.NR: 270495

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/578203-1/200

23.05.2025 09.07

UTLEGGSPORRETNING

AVHOLDT: 23.05.2025, KL. 08.58

BELØP: NOK 51 643

SAKSØKER: MAXBO AS

ORG.NR: 980 079 872

PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS

ORG.NR: 835 302 202

SAKSØKT: BRENDAMO VEGARD

F.NR: 270495

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/578524-1/200

23.05.2025 09.41

UTLEGGSPORRETNING

AVHOLDT: 23.05.2025, KL. 09.37

BELØP: NOK 5 341

SAKSØKER: TIBBER NORGE AS

ORG.NR: 917 245 975

PROSESSFULLMEKTIG: LOWELL NORGE AS

ORG.NR: 848 579 122

SAKSØKT: BRENDAMO VEGARD

F.NR: 270495

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/578638-1/200

23.05.2025 09.50

UTLEGGSPORRETNING

AVHOLDT: 23.05.2025, KL. 09.47

BELØP: NOK 10 125

SAKSØKER: KREDINOR FINANS AS

ORG.NR: 919 628 103

PROSESSFULLMEKTIG: SERGEL NORGE AS

ORG.NR: 984 272 170

Kommune: 4024 HJARTDAL

Gnr: 74 Bnr: 12

SAKSØKT: BRENDEMO VEGARD
F.NR: 270495
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/25343-1/200
08.01.2026 14.10

UTLEGGSPORRETNING
AVHOLDT: 08.01.2026, KL. 14.00
BELØP: NOK 8 594
SAKSØKER: SIEMENS FINANCIAL SERVICES NUF
ORG.NR: 981 902 122
PROSESSFULLMEKTIG: ZOLVA AS
ORG.NR: 915 440 541
SAKSØKT: BRENDEMO VEGARD
F.NR: 270495
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/25719-1/200
08.01.2026 14.50

UTLEGGSPORRETNING
AVHOLDT: 08.01.2026, KL. 14.38
BELØP: NOK 3 563
SAKSØKER: TRAFIKKFORSIKRINGSFORENINGEN
ORG.NR: 960 509 811
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: BRENDEMO VEGARD
F.NR: 270495
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/25806-1/200
08.01.2026 15.00

UTLEGGSPORRETNING
AVHOLDT: 08.01.2026, KL. 14.50
BELØP: NOK 84 715
SAKSØKER: KREDINOR FINANS AS
ORG.NR: 919 628 103
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT: BRENDEMO VEGARD
F.NR: 270495
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1981/2352-1/33
09.07.1981

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4024 GNR:74
BNR:6

2020/71956-1/200
01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:0827 GNR:74 BNR:12

2024/588523-1/200
01.01.2024 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:3819 GNR:74 BNR:12

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

3692 SAULAND, 7. des. 1982

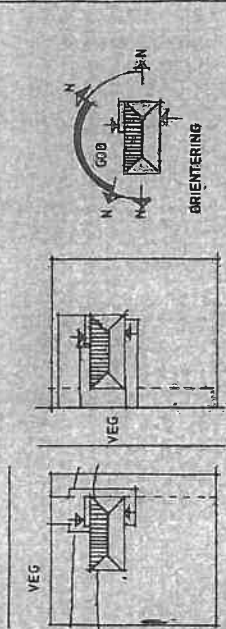
FERDIGATTEST

Undertegna kan med dette vitne at b u s t a d h u s e t
til S v e r r e B r u b a k k e n, 3692 Sauland bygd
på gnr. 74, bnr. 12 i Hjarthdal kommune er ferdig og
bygd etter teikningar godkjent av bygningsrådet i delega-
sjonssak nr. 46/81 av 21.07.81.

Byggearbeidet vart påbyrja august -81

Ferdig synfaring vart halde 03.12.82


Torkild H. Mosebø
avd.ing.



TYP 11:81 NR. 8097-0

Huset passer i skrift terræng med adgang fra nord eller øst. Boligen har hovedindgang på hovedplanen med bl.-indgang i underetasjen. Entréen har adgang til to soverom, bad og vinkelstue. Den samlede stue har direkte adgang til køkken, terrasse og trappe. Underetasjen indeholder soverom, wc, vækterom, bader og disponibelt areal for hobby/kjælferstue. Huset er tegnet i 60-modul fra tilsvarende bindingsværk. NB! Vindueskuden indgår i standardleveransen.

BRUTTOAREAL 1 ETG : 88,0 M²
BRUTTOAREAL UETG : 85,0 M²
LEIEAREAL : 100,0 M²

HJARTDAL BYGNINGSRÅD
D SAK NR. 42.198

A FLYTTING AV KJØKKEN FJERNING AV ET STK. F11/16 STUE
IND. SIGN. 10.08.81

ORDRE NR. KUNDE H.R. SVERRE BRUBAKKEN

HUSBANKENS REG. NR. 193-79

SKALA 1:100

TYPE ET: 81

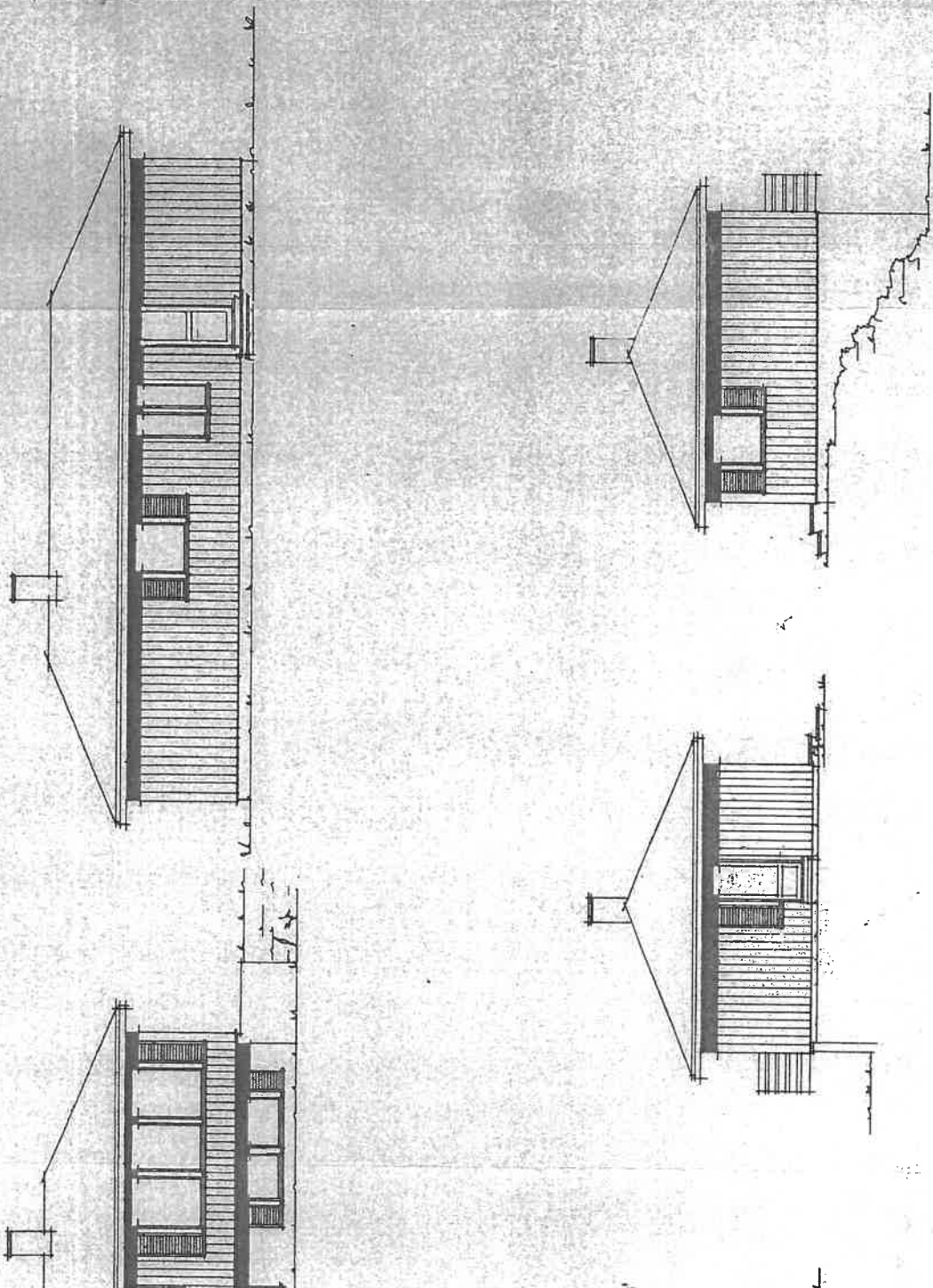
H.TEGN. NR. 3031-51

SIGN. H. H. H. KONTR.

ILSING DEN 14.06.79

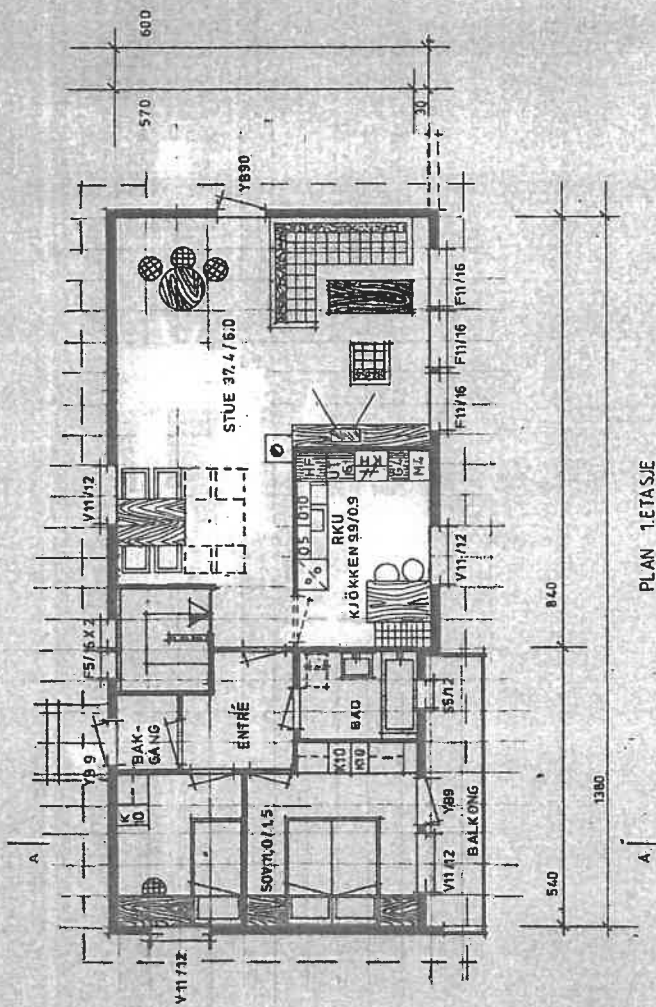
ENDRET

ANEBYHUS

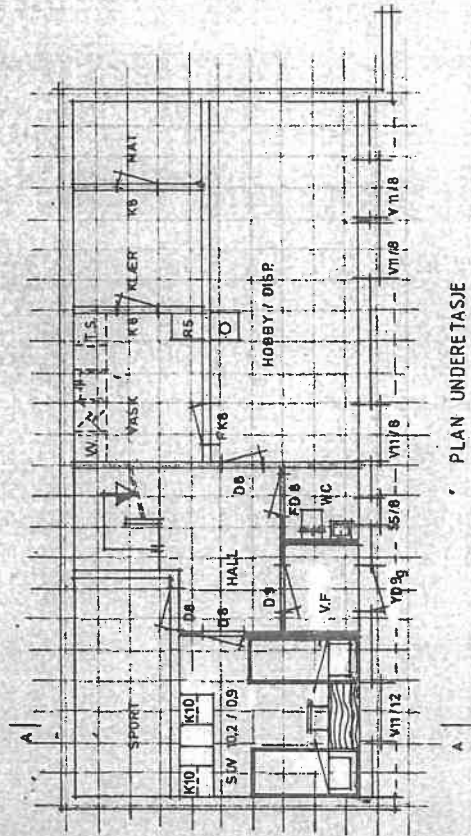


SKALA 1:100

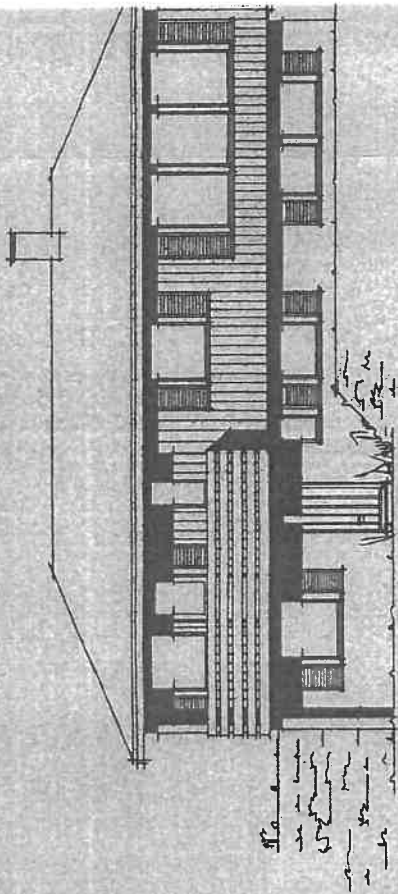
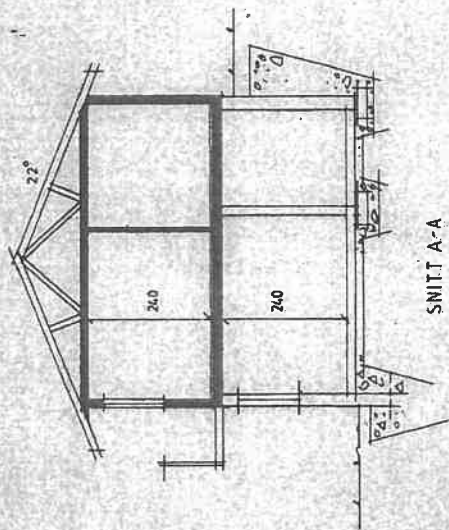
For å se på og uttrykke den formets relasjon



PLAN 1. ETASJE



PLAN UNDERETASJE



HJARTDAL KOMMUNE

TEKNISK ETAT

TLF. (036) 23 040

3692 SAULAND, 25.7.83.

DELEGASJONSSAK 67/83.

Sverre Brubakken

3692 Sauland.

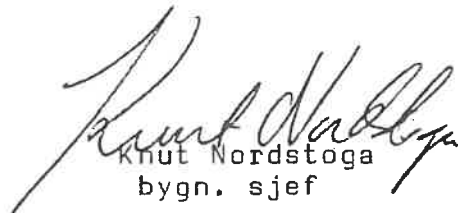
SØKNAD AV 20.6.83 - TILBYGG TIL BUSTADHUS.

I medhald av delegasjonsinstruks etter bygningslovas § 14,2 har bygningssjefen handsama Dykkar søknad av 20.6.83 og gjort følgjande vedtak. Vedtaket er gjort i samråd med bygningsrådsformannen.

Byggeløyve.

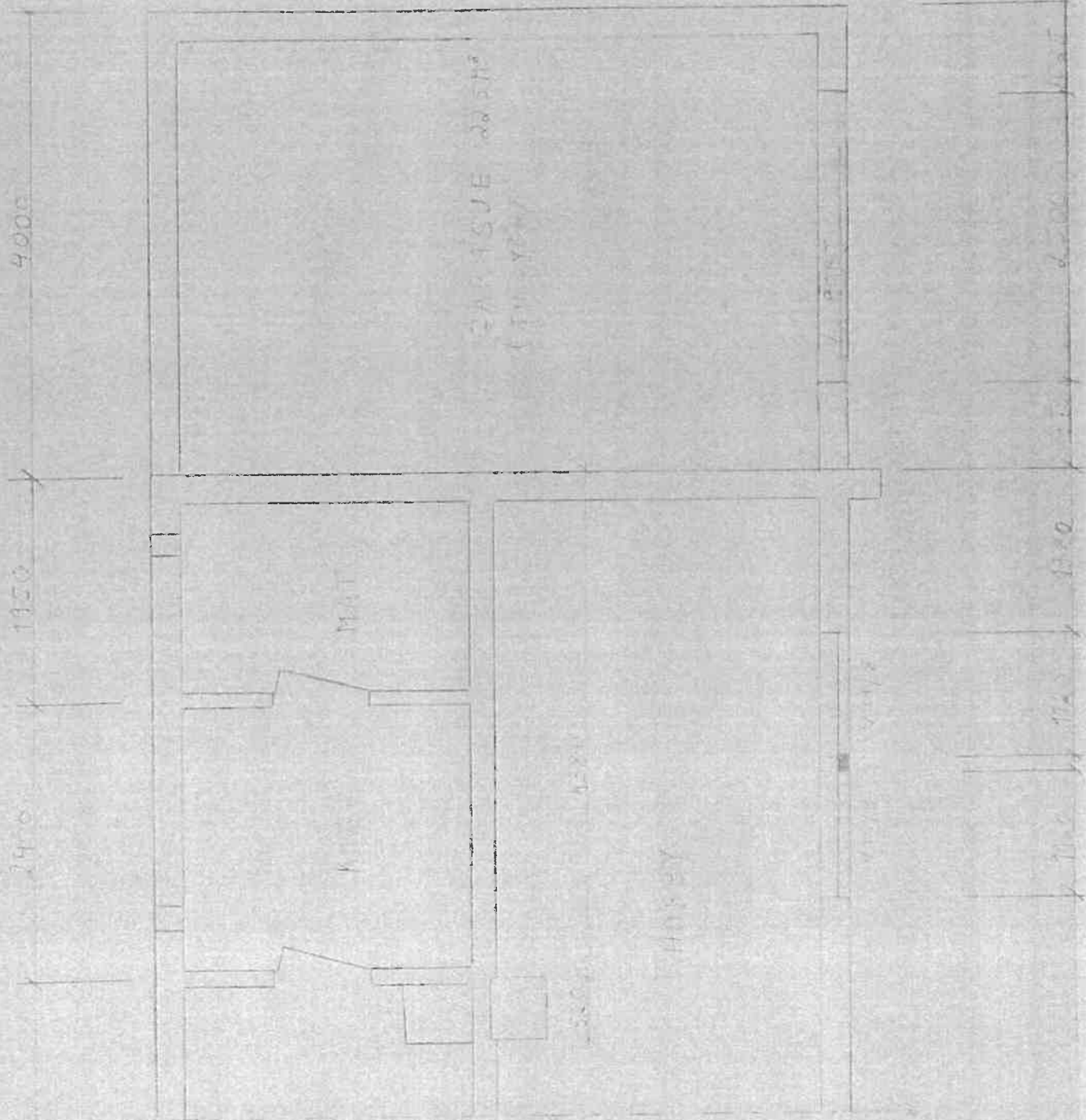
Det vert med dette gjeve byggeløyve for tilbygg av garasje til bustadhus på gnr 74 bnr 12 i Sauland, Hjartdal kommune.

I følgje teikning er garasjen ca 22 m2.


Knut Nordstoga
bygn. sjef

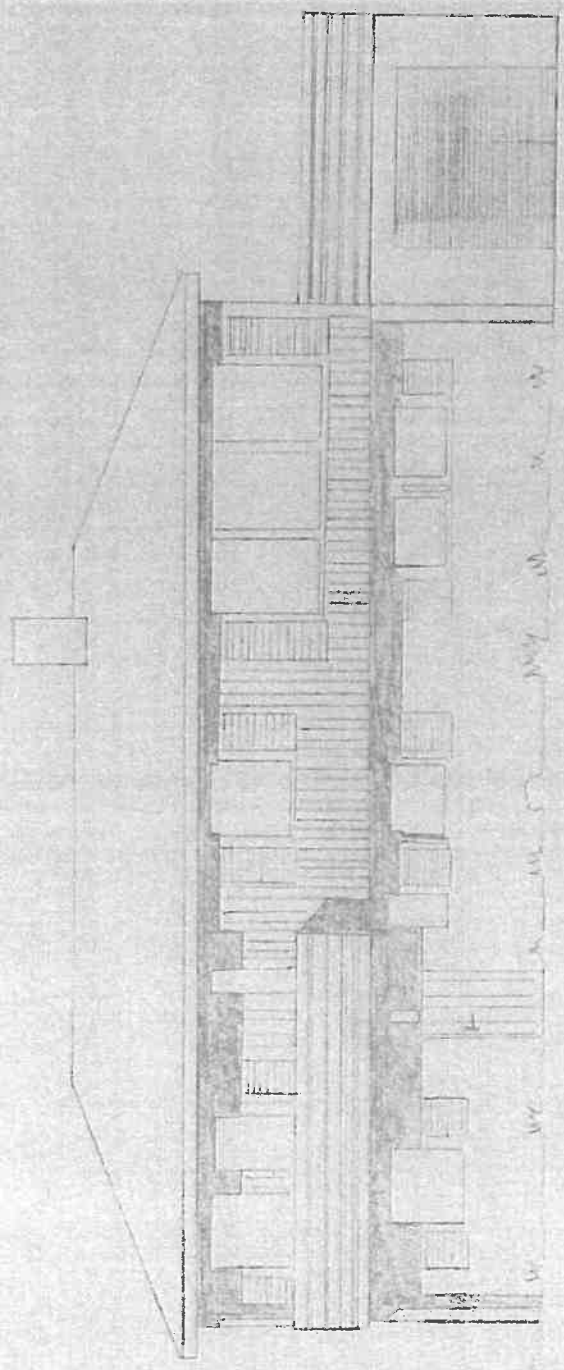
PLAN O. LUG. MILLER

M. I. 50



PAVILLON

M. 1. 170



M. 1. 170

M. 1. 170



Hjørdal kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

4024 - Hjørdal kommune

74 12 0 0

BYGNING

Bygningstype Bygningssnr Tilbyggnr Status Næringsgruppe Areal bolig Areal bebyggd Areal annet Areal totalt

Enebolig 117787974 0 Ferdigattest Bolig 199 107 0 199

Representasjonspunkt

Igangsettingstillatelse Tatt i bruk

Nord: 6607776 Øst: 496725 System: EPSG:25832

1

Energikilder

Oppvarming

Elektrifitet

Elektrisk

Bygningsstatushistorikk

Sletteidato

IG-Igangsettingstillatelse

15.03.1982

15.03.1982

TB-Tatt i bruk

15.11.1982

15.11.1982

FA-Ferdigattest

07.12.1982

04.12.2019

Bolignr. Type Bruksareal Antall rom Kjøkken Kjøkken Antall bad Boenheter Antall WC Adresse Gnr Bnr Fnr Snr

H0101 Bolig 199 4 4 Kjøkken 0 0 0 0 Frølandvegen 64 74 12 0 0

Etasjennummer Etasjeplan Alt. areal Antall areal2 Boenheter Bruksareal bolig Bruksareal annet Bruksareal totalt

1 Hovedetasje 0 0 1 90 0 90

Etasjennummer Etasjeplan Alt. areal Antall areal2 Boenheter Bruksareal bolig Bruksareal annet Bruksareal totalt

1 Underetasje 19 0 0 109 0 109

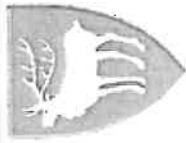
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

02.02.2026 10:00:46 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

--



Hjørdal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET						Areal
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse	
4024 - Hjørdal kommune	74	12	0	0	Frølandvegen 64, 3692 SAULAND	1259.52m ²
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN						
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til						Plan (vedtaksdato)
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende						
GJELDENDE REGULERING						
Ligger eiendommen i et regulert område?						
PLANID		Plannavn				
Nei						
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:						

Det tas forbehold om feil og mangler.

AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN

Revidert 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 friluftsiinteresser

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 egne val

Overordna mål: Tre livskraftige bygder

Trygge oppvekstvilkår- og buvilkår for alle

Ein kommune med befolkningsauke

FØRESEGNER TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL 2010 – 2020

Overordna føringar:

Plan og bygningslova av 1985 og 2008

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

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

Rikspolitiske retningslinjer for vernde vassdrag, rundskriv T-1078

Rikspolitiske retningslinjer om "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 utjevne sosiale forskjeller

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

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

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

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

Overordna planar:

Fylkesvegplan, 21.06.10

Reiseliv og opplevelser, 15.06.11

Kollektivplan for Telemark, 28.04.10

Regionalplan for nyskaping og næringsutvikling, 15.06.11

Ulike regionale planar når det gjeld Miljø og Klima

Fylkesdelplan for senterstruktur, 18.03.05

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

Kommunale temaplanar:

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

Samfunnsdelen av kommuneplanen 2017-2027

Kommuneplanen sin handlingsdel

Overordna ROS analyse

Plan for kommunal kriseleiing

Folkehelsemelding 2012

Skjøtselsplan for Nordbygda

Skjøtselsplan for Bondal

Plan for idrett og friluftsliv

Trafikksikkerheitsplan

Plandokument

Plandokument i tilknytning til rullering av kommuneplanen er inndelt slik:

Samfunnsdel

Planomtale

Plankart med tilhøyrande føresegn

Uttrekk av plankartet av sentrumsområda (dei tri bygdene)

Plankart og føresegner er juridisk bindande.

Føresegner og retningslinjer

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

1. BUSETNAD OG ANLEGG

1.1. OMRÅDE AVSETT TIL UTBYGGINGSFØREMÅL – GENERELLE FØRESEGNER

A. PLANKRAV (pbl § 11-9 nr. 1)

I område avsett til eksisterande og framtidig utbyggingsføremål kan arbeid og tiltak som nemnd i pbl08 §§ 20-1 unntatt bokstav, b, c, d, e, f, g, h, i, j, og m avgrensa til bebygde tomter, kan ikkje finne stad før området inngår i reguleringsplan.

Det er heller ikkje krav til plan for tilbygg, påbygg og underbyggingen på inntil 100 m² BYA jf. bokstav 20-1 a, og for frådeling av bebygd festetomt.

B. UTFORMING (pbl § 11-9 nr. 5)

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

C. 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 harmonerer med eksisterande bygningsmiljø med tanke på tomteplassering, struktur, volum, takform, materialbruk og farge. Det skal nyttast materiale som høyrar saman med omgjevnadane. Bygningane skal og kunne spegle av preg og byggeskikk frå si tid.
2. Nye bygningar skal plasserast skånsamt i terrenget slik at landskapet ikkje bli vesentleg endra. Terrenginngrep skal samlast og minimaliserast. Landskapselement som bekkar, kantvegetasjon, grøntdrag, friområde og andre naturareal med økologisk funksjon skal vernast om. Ein bør unngå bortsprenning av terreng som gir synlege 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 retningslinjer skal gjelde.
5. Askeladden skal nyttast i samband med planar og enkeltsaker.
6. Det er krav til støyskjerming der det ligg føre støymålingar høgare enn krav sett i retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging T-1442_2016.
7. Ved planlegging av hytte-/ bustadområde, må det setjast av plass for 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 høgspenningslinjer eller kraftleidning.

RETNINGSLINER FOR BUSTADOMRÅDE

1. Bustadar skal vurderast opp mot stadeigne trekk i byggeskikken, men skal og kunne spegle av preg og byggeskikk frå si tid.
2. Ved planlegging av nye bustadfelt eller omregulering av eksisterande bustadfelt skal omsynet til born og unge prioriterast høgt. Blant anna skal behov for leike- og opphaldsplassar og trygge gang- og sykkelveggar og anna trafikkisikring prioriterast. Gangveggar skal planleggast slik at dei tek omsyn til lettvinnt og naturleg ferdsel internt i og mellom bustadfelt.
3. Det er ikkje tillete å setje opp bom i bustadfelt.

FRAMTIDIGE OMRÅDE FOR BUSTADER:

For områda B2 og B3 må omsynet til biologisk mangfald greiast ut, sjå punkt 5.2, omsynssone med særlege interesser (pbl §11-8 c).

Nr. (på kartet)	Stad	Eventuelle retningslinjer
B1	Åsberga	Kommunalt VA
B2	Haugen	Privat brønn og avlaup
B3	Staurhaugen	Kommunalt VA
B4	Langverkstangen	Kommunalt avlaup
B5	Hovdegrend	Privat brønn og avlaup
B6	Tuddal sentrum	Kommunalt avlaup
B7	Bonsvatn	Vidareført frå gjeldande plan.
B8	Hagen, Sauland sentrum	Kommunalt VA

1.3 OMRÅDE FOR FRITIDSBUSETNAD (pbl § 11-7, NR. 1)

Etterspurnaden etter tomter for fritidsbustader i kommunen er høg.

Utbygging av fritidsbustader skal fortrinnsvis skje i regulerte felt. Hyttefelt i området Russmarken – Kovstulheia skal ha høg standard, dvs innlagt vatn og utslepp til felles anlegg.

I. FRITIDSBUSTADER (pbl § 11-9 nr. 4 og nr. 5)

Maksimal mønehøgder er 5,5 m målt frå overkant golv hovedetasje til overkant utvendig møne.

Ved ark/takopplett/oppstugu skal denne ikkje vere større enn 1/3 av hovudtak, maksimal mønehøgde er 6 meter målt frå overkant golv hovedetasje til overkant utvendig møne.

I ope/eksponert landskap er maks BYA for bygg på tomte 100 m²,. Maksimal mønehøgde skal er 5,0 m målt frå overkant golv hovedetasje til overkant utvendig møne.

Uthus/anneks er tillat innafor maksimalt BYA med maks mønehøgde på 3,7 m. Det må sikrast parkering for minst to bilar på eiga tomt. Hytter som ligg eksponert i landskapet skal vere bygd i naturmateriale, tre, stein, glas og torv, med mørke, avdempa naturfargar. Tak skal vere tekt med torv, takpapp eller tre.

Tilknytting til offentleg vass- og avlaupsleidning:

Krav til tilknytting til offentleg vass- og avlaupsleidning etter pbl § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd, gjeld òg for fritidsbusetnad, jf. pbl § 30-6,

RETNINGSLINER FOR FRITIDSBUSTADER

1. maks BYA for bygg på tomta 160 m², Uthus/anneks er tillat innfor maksimal BYA med maks mønehøgde på 4,5 m.
2. Maksimalt utbygd areal for nye fritidsbustader skal fastsettast etter ei vurdering av landskapstilpassing, lokal byggeskikk og omkringliggjande bygningsmiljø. Som hovudregel bør nye einskildtomter ikkje overstige 1.000 m². Antal bueiningar skal fastsetjast i reguleringsplan
3. For fritidsbustader skal det nyttast materiale som er tilpassa omgjevnadane og stadeigne trekk i byggeskikken. Fritidsbustader skal vere i naturtilpassa fargar. Det er ikkje tillete med kvite kontrastar utanom sjølve ramma rundt glaset.
4. Fritidsbustader skal ha ei best mogleg plassering i terrenget. Møneretning skal følgje høgdekotane. Ein skal unngå plassering på høgdedrag. Terrenginngrep skal avgrensast til eit minimum. Fritidsbustader skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande vegetasjon kan bevarast.
5. Ved plassering av fritidsbustader skal det takast omsyn til tomta si utforming, ålmenta si rett til ferdsel i området og til sti- og løypenett.
6. Leike- og opphaldsplassar, også akebakkar og skiareal skal inngå i reguleringsplanar for fritidsbustader. Plasseringa skal vere skjerma og ha gode soltilhøve. Dei skal ikkje plasserast nær høgspenline eller anna kraftleidning.
7. Det er ikkje ønskjeleg med bom i område for fritidsbustader. Ei eventuell oppsetting av bom må gjerast i samråd med kommunen, slik at bomløyisinga er handterleg for mellom anna utrykkingskøyretøy.
8. For å motvirke konflikhtar mellom beiting og turisme, kan det i reguleringsplanane vurderast og fastsettast korleis det i samband med tunløyisingar og andre utbyggingsløyisingar, 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 regulerings sak. Tett tank skal så langt som mogleg unngås. Alle nye reguleringsplanar i Russmarken reinsedistrikt skal legge til rette for høg sanitær standard.

Nr. (på kartet)	Stad	Retningslinjer
H1	Breivatn	felles V/A plan.
H2	Valoset/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	Løytetstul	
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 er utarbeidd eigen kommunedelplan for sti- og løypenett. Viktige

friluftsområde i kommunen, saman med parkeringsanlegg i tilknytning til utfarten, skal vurderast i denne samanheng. Det er godkjent reguleringsplan for utvida parkeringskapasitet ved Stavsro..

Det skal leggjast vekt på at næringslivet som er, og som skal etablerast, får gode vilkår. Det er ønskeleg for kommunen (som turistdestinasjon) at det blir fleire varme senger og at det vert lagt til rette for heilårsdrift. For å skape attraktive turistområde kring satsingsområda for hytteutbygging i kommunen, er det viktig å leggje til rette for aktivitetsanlegg og næringsareal i tilknytning til hytteområda

FRAMTIDIG OMRÅDE FOR FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL MED RETNINGSLINER:

Nr. (på kartet)	Stad	Retningslinjer
FT1	Laughaug	Hotell/motell/utleige
FT2	Hovdegrend	Golfbane, camping m.m.
FT3	Hovde	Aktivitetsanlegg, skiheis/ skitrekk. Ikkje overnatting.

RETNINGSLINE FOR NÆRINGSUTVIKLING

Kommunen vil halde fast ved at areal og bygningar i område som er regulert til næring ikkje blir teke i bruk som fritidsbustader. Kommunen vil krevje at bueiningane blir utleigd minst 50 % av året, fordela på dei ulike sesongane, og at utleigeverksemda blir organisert som næringsverksemd i fellesdrift, basert på langsiktige kontraktar mellom eigarane av bueiningane og dei som driv utleigeverksemda.

1.4.2 Industri/næringsareal

Det er stor bygge aktivitet i kommunen, og dette vil truleg fortsette fram i tid. Dette er ei viktig næring, som nest etter offentleg sektor og landbruket sysselset flest arbeidstakarar i kommunen.

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

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

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

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

FRAMTIDIGE OMRÅDE FOR NÆRINGS-/ INDUSTRIFØREMÅL

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

1.4.3 Sentrumsområde/forretningsområde

Det skal leggjast 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	Retningslinjer
BOT1	Hagen, Sauland sentrum	Viktig å utvikle området i høve til framtidig behov for helse/omsorgsrelaterte butilbod. Utnyttingsgrad 4 bustader/daa. Området må inngå i ein områdereguleringsplan for Sauland sentrum.

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

J. PLANKRAV (pbl § 11-9 nr. 1)

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

RETNINGSLINER FOR MASSEUTTAK

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

FRAMTIDIG OMRÅDE FOR MASSETAK:

Nr. (på kartet)	Stad	Eventuelle retningslinjer
M1	Ålamoen	
M2	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 Hjørdal. Kommunen vil vere pådrivar og støttespelar i arbeidet med å utbetre vegane. Hjørdal kommune/Hjørdal Elverk er langt framme i arbeidet med breibandsutbygging og dette skal og takast omsyn til i planlegging av nye område.

RETNINGSLINER SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

1. Eventuell endringar av traseval skal følgje forslag i kommuneplanens arealdel og skal avklarast nærare gjennom eigen reguleringsplan.
2. Omsynet til eksisterande busetnad, næringsverksemd, landbruk, trafikktryggleik og landskapsbiletet må vektleggast ved vurdering av ulike alternativ.
3. Byggeavstand til E134 og riksvegane følgjer dei byggegrensene som ligg i gjeldande reguleringsplanar. I uregulerte område gjeld veglova si § 29.
4. Kommunen si vegnormal gjeld for prosjektering og opparbeiding av kommunale og private vegar.

2.1 GANG- OG SYKKELVEGAR

Kommunen er opptatt av trafikktryggleik, og å sikre trygg ferdsel til skular, barnehagar og fritidsområde. Framtidig gang- og sykkelveg Fossen – Sauland er lagt inn som informasjon i plankartet.

2.2 TURVEGAR/STIAR OG SKILØYPER

Gode turvegar/stiar og skiløyper er viktige for trivsel og helse blant fastbuande og besøkande i kommunen. Reiselivsnæringa er særskild viktig for kommunen og det er då avgjerande med gode løysingar på dette området. I høve dei store verneområda i kommunen er kanalisering av trafikk viktig.

Det skal utarbeidast eigen kommunedelplan for sti- og løypenett. Viktige friluftsområde i kommunen, saman med parkeringsanlegg i tilknytning til utfarten, skal vurderast i denne samanheng. Utvida parkeringskapasitet ved Stavsro er under arbeid.

Tilrettelegging av løyper/stiar som fører til inngrep, skal til høyring hjå fylkeskommunen.

2.3 SAMFUNNSKRITISK INFRASTRUKTUR

Samfunnskritisk infrastruktur er dei anlegga og system som er naudsynte for å oppretthalde samfunnet sine kritiske funksjonar som dekkjer dei grunnleggjande behov i samfunnet og tryggleik for innbyggjarane.

Gjennom ei rekke studiar og døme er det gjort tydeleg at samfunnet si evne til å vere i funksjon er svært avhengig av ei rekke fysiske og tekniske infrastrukturar. Dersom det skulle oppstå alvorleg svikt i desse infrastrukturane er samfunnet ikkje i stand til å oppretthalde dei leveransar av varer og tenester som innbyggjarane er avhengige av. Døme på slik svikt i Hjordal kommune kan vere; større trafikkulykker på E134, alvorleg svikt i elektrisitetsforsyning, telesambandet eller vassforsyning, naturkatastrofar, dambrot eller flaum og atomkatastrofar.

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF)

3.1 LANDBRUK

For landbruket er det særleg viktig å oppretthalde hevd på all dyrka jord, og å utnytte utmarksbeite. For Hjordalsbygda er det laga detaljert skjøtselsplan. Utfordringa er å fylgje opp denne og halde oppe aktiviteten i det tradisjonelle landbruket. Hjordal kommune ynskjer å oppretthalde drift på alle bruk.

Hjordal kommune skal stø opp under idear og tiltak som styrker gardsbruka, både når det gjeld det tradisjonelle landbruket og nye næringar. Målet er at ein stopper nedbygging og fråflytting frå gardsbruka. Dyrka og dyrkbar jord må ikkje byggast ned. Bygningsmiljø må ivaretakast. Driftsbygningar, driftshytter og støyler skal ikkje delast frå hovudbruket.

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

K BYGG I LNF (pbl § 11-11 nr. 2)

For driftshytter (bygg som brukast i utmarksnæring og som ikkje er skilt frå hovudbruket) i LNF-område kan BYA på bygg ikkje overstige 100 m². Maksimal mønehøgde er 5,0 m målt frå overkant golv hovedetasje til overkant utvendig møne.

RETNINGSLINER FOR BYGG I LNF

1. Trongen for nye driftshytter i landbruks- og utmarksnæring skal vurderast. Jakt og fiske er viktig her og skal telle med ved vurderinga av trongen for driftshytter.
2. Nye bygg i LNF-område skal ha storleik og utforming som passar til byggeskikken i området.

3.2 OMRÅDE FOR LNF – SPREIDD UTBYGGING - GENERELT (pbl § 11-11 NR. 2)**L OMRÅDE FOR LNF – SPREIDD UTBYGGING (pbl § 11-7 nr. 1)**

- a) I samband med handsaming av enkeltsøknader, skal tiltaket vurderast i høve til risiko og sårbarheit. Omsyn til mogleg flaum og ras/skred, skal vere dokumentert nærare før det vert gjeve byggjeløyve.
- b) Søknader i LNF område med høve til spreidd utbygging skal sendast på høyring til Telemark fylkeskommune, kulturminneseksjonen, før vedtak vert fatta.

RETNINGSLINER OMRÅDE FOR LNF – SPREIDD UTBYGGING

1. Frådelingar skal handsamast etter jordlova.
2. Dersom frådeling etter jordlova er gitt, er det ordinær byggesakshandsaming knytt til utbygging innanfor desse områda.
3. Bustader og hytter skal ikkje plasserast nærare enn 50 m frå dyrka mark
4. Tilkomst skal ikkje leggst i konflikt med gardstun eller landbruksvegar
5. Nye bustader og hytter skal ikkje plasserast nærare landbruksbygg eller anna næringsverksemd enn 50 m.
6. Bustader og hytter skal plasserast minimum 30 m frå automatisk freda kulturminne.
7. Bustader og hytter skal plasserast minimum 50 m frå riksveg og fylkesveg, og 15 m frå kommunal veg. Bustader skal fortrinnsvis knytast til eksisterande, godkjente avkøyrslar, og skal ha godkjent vatn- og avlaupsanlegg, 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 retningslinjer
SB1	Hovdegrend	5	
SB2	Øverbøgrenda	5	Omsyn til bio.mangfald må utgreiast jf omsynssone etter pbl § 11-8c

3.4 OMRÅDE FOR LNF - SPREIDD FRITIDSBUSTADBYGGING (JAMFØR PBL §§ 11-11 NR. 2)

Utbygging av fritidsbustader i Hjarldal kommune skal fortrinnsvis skje i regulerte felt. I følgjande område er det valt å opne for spreidd fritidsbustadbygging med angjeve omfang. Val av V/A løysing blir vurdert konkret i den enkelte sak. Tett tank skal så langt som mogleg unngås.

Nr. (på kartet)	Stad	Omfang	Eventuelle retningslinjer
SH1	Heggelinuten	8	Krav om felles detaljreguleringsplan
SH2	Bollås	1	Vidareført frå gjeldande plan
SH3	Hundemyr	2	Vidareført frå gjeldande plan
SH4	Gammen	5	Vidareført frå gjeldande plan
SH5	Beggestul	5	Vidareført frå gjeldande plan
SH6	Stavstjønn	1	Vidareført frå gjeldande plan
SH7	Slåkja	8	Gjeld totalt begge sider av vegen
SH8	Øystul	5	
SH9	Hogstul	4	Vidareført frå gjeldande plan
SH10	Solemstjønn	4	Vidareført frå gjeldande plan
SH11	Sveigen sør	5	Vidareført frå gjeldande plan
SH12	Sveigen nord	5	Omsynet til biologisk mangfald må utgreiast jf. omsynssone etter pbl §11-8 c
SH13	Løytestul	1	
SH14	Ståldalsvatn	3	
SH15	Uvås	3	
SH16	Skjesvatn	4	

M HYTTER SPREIDD I LNF (pbl § 11-11 nr. 2)

For spreidd hyttebygging i LNF-område kan BYA på bygg ikkje overstige 100 m² 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	Utleiehytter

4 OMRÅDE FOR VERN OG BRUK AV VASSDRAG

4.1 VASSDRAG

N BYGGJEFORBODSSONE VASSDRAG (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr. 5)

Kring tjønner og vatn på over 2 daa og langs følgjande vassdrag gjeld ei byggjeforbodssone på 50 meter til kvar side for vassdraget:

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

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

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

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

RETNINGSLINER BYGGJEFORBODSSONE VASSDRAG

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

5. OMSYNSSONER, OMRÅDE MED BANDLEGGING/ SÆRLEGE OMSYN

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

Sikringssone drikkevatt

O SIKRINGSSONE DRIKKEVATN

I områda gjeld egne 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.

Skjøtelsplanar og byggjeskikkerttleiar skal leggjast til grunn for planar og tiltak i Bondal og Nordbygda.

Ein skal ha omsyn til tunstruktur og landskap ved plassering av nye bygg i kulturlandskapet.

Omsynssone – geologisk ressurs

RETNINGSLINE GEOLOGISK RESSURS

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

Omsynssone - verna vassdrag

Følgjande vassdrag i Hjartdal kommune er omfatta av vassdragsvern: **Kåla (supplering, 2005), Digeråi (supplering, 2005), Lifjellområdet, Mjella (verneplan III)**

RETNINGSLINE VERNA VASSDRAG

I omsynssona 100 meter til kvar side for hovudvasstrengen til det verna vassdraget, gjeld byggjeforbodssone. Innanfor denne sona gjeld rikspolitiske retningsliner (RPR) som gjeld særleg vassdragsbeltet, dvs. hovudelvar, sideelvar, større bekkar, sjøar og tjørnar. RPR for verna vassdrag skal òg nyttast ved handsaming av saker innanfor nedslagsfeltet for verna vassdrag.

5.3 OMSYNSSONE – BANDLEGGING (pbl §11 – 8 d))

Omsynssone med krav om områdeplan, Nordbygda

U BANDLEGGING I PÅVENTE VEDTATT OMRÅDEPLAN

Heile området må vere omfatta av ein områdeplan før utbygging som ikkje går inn under LNF – føremålet kan tillatast. Plankravet er avgrensa til oppføring av nye bustadhus, fritidshus og næringsbygg som ikkje er knytt til landbruksdrift, og frådelling til slike føremål.

RETNINGSLINE FOR UTARBEIDING AV OMRÅDEPLAN NORDBYGDA

1. Planen skal avklare plassering av ny bustadbygging, næringsbygg og evt. andre aktuelle arealføremål i Nordbygda.
2. Omsynet til kulturlandskapet skal leggjast til grunn ved plassering av ny busetnad og ved utforming av føresegner om byggeskikk i planen.
3. Landskapskvalitetar, terreng, biologisk mangfald, kulturminne og omsynet til verneverdig busetnad, skal leggjast særleg vekt på.
4. Ny busetnad skal som hovudregel knytast til eksisterande avkøyring og vegar.

Eksisterande bandlagde område etter anna lovverk

Følgjande område i Hjartdal kommune er bandlagde etter naturvernlova.

Stad	Føremål	Lovverk
Brattefjell/Vindeggen Landskapsvernområde	Landskapsvernområde med dyrelivsfredning, 206 km ²	Nml
Flottin fuglefredningsområde	Fuglefredning, 14,8 km ²	Nml
Kleppefjell naturreservat	Naturreservat - kalkfuruskog, 1095 da	Nml
Ambjørndalen naturreservat	Naturreservat - edellauvskog	Nml

5.4 OMSYNSSONE – KRAV OM FELLES PLANLEGGING (pbl §11 – 8 e)

W OMSYNSSONE – KRAV OM FELLES PLANLEGGING (pbl §11 – 8 bokstav e)

I områda med omsynssone felles planlegging, kan kommunen krevje at reguleringsplan skal utarbeidast for eit større område, over fleire eigedomar.

RETNINGSLINE FELLES PLANLEGGING

Kommunen skal ved oppstart av reguleringsplan ta stilling til kva eigedomar som må lage felles plan. Dette skal vurderast ut frå omsynet til felles løysingar med veg og anna infrastruktur, eller andre tilhøve som bør løysast med felles plan.

5.5 OMSYNSSONE – GJELDANDE REGULERINGSPLANAR (pbl §11 – 8 f))

Jamfør pbl §§ 1-5 og 11-6 skal kommuneplanen leggst til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Når ikkje anna er bestemt, gjeld kommuneplanen sin arealdel framføre eldre rikspolitiske føresegn, områderegulering og detaljregulering, men fell bort i den grad den strid mot slike 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			Godkjent	Endra
id	Plan-navn		dato	dato
1	Bondal Søndre	Gnr - Bnr - Grunneier 116/1 – Thor Tveiten	01.10.1984	03.07.1986
2	Bjørndalen	116/2 - Nils O. Klonteig	28.02.1989	
3	Åkre og Breihøvdmarken	114/1-115/3 - Olav Aakre	03.07.1986	23.09.1997
4	Nordre Bonsvatn	115/4-115/5 - Bjørg Bondal - Hilde Fosse	20.11.1986	
7	Sølheimsbeitet	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	Lislmarken u/Greivjord	100/1 Sigrd Dahl	28.02.1989	22.10.2004
17	Russmarken Hytteområde	101/1 - 101/2 - Geirmund Rui	20.11.1986	28.01.2009
18	Gjuvstul nordre Hytteområde	103/1 - Hans Hansen	10.06.1987	
19	Løkjestul hytteområde	94/4 - Kjell Høiseith	26.04.1990	09.05./22.08.2012
20	Opplandet Hytteområde	92/4 - Dag Rune Teigen	20.08.1987	05.11.2008
21	Flugonfjell-Kålidalen-Trytetjønn	92/1 m fl Olav H Flugon m fl	21.06.1990	
24	Gvåle bustadsfelt	Kommunen	25.11.1985	
25	Øymarken hytteområde	89/11 - Gunleik O. Hovde	20.11.1986	
26	Åråhovde hyttefelt	98/2 - John Bondal	15.09.1999	13.05.2009
31	Ørvella industriområde	Kommunen	07.05.1982	
32	Omnesfossen Reguleringsplan	81/1 - 81/4 - L.T.T.Omnes, Kommunen	22.10.1987	
33	Øygardsjordet industriområde	Kommunen og 81/1, Leif Skoje	26.09.1983	
34	Sauland sentrum	Kommunen	20.11.1986	
35	Bø bustadsfelt	Kommunen	26.09.1983	
36	Øvstebø bustadsfelt	Kommunen	22.06.1989	10.12.2008
37	Frøland Bustadsfelt	Kommunen	20.09.1978	
38	Frøland Bustadsfelt II	Kommunen	20.11.1986	
42 B	Heksfjell-området	77/2 - Torkel Flatland	07.11.2001	01.09.2004
44	Bruluten Industriområde	Kommunen	20.11.1986	
47	Mellom/Sør-Våle, Lofthus N	19/6 - 19/8 - 21/7-Wåle, Våle, Sem	03.06.1982	
50	Grønnlia Hyttefelt	30/3 - Sverre Haugan	20.11.1986	09.07.2003
54	Tuddal sentrum	Kommunen	30.04.1992	
55	Bondal N./Flømyren 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	Tjønnsstul 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 imøtekomme revisjon av desse planane:

- Tiltak vil vere i samsvar med ynskt utvikling i dette området/ vedtatt arealpolitikk
- Revidering av plan vil føre til at nye krav og føringar blir innarbeidd og ein får ein fagleg sett betre plan (miljørevisjon).

INFORMASJON I PLANKARTET:

Kulturminne

SEFRAK er ei registrering av eldre bygningar og/eller hustufter. Bygningar frå før år 1537 er automatisk freda. I tillegg er det knytt verneføreseger til bygg frå før år 1849. Kulturminne i heia er kartfesta m.a. i samband med verneprosessen i Brattefjell/Vindeggen.

ASKELOADDEN er database for kulturminne, som kontinuerleg blir oppdatert. Databasen skal nyttast i samband med handsaming av planar og ved handsaming av enkeltsaker.

Dei automatisk freda kulturminna som er kartfesta i Hjartdal kommune, er lagt inn i plankartet.

Aktuelle småkraftverk

Utgangspunktet er at alle kraftanlegg skal handsamast både etter energilovverket og PBL. Unnataket er overføringslinjer.

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

Framtidig trase E 134 og G/S – vegar

Nye trase for E134 er lagt inn som informasjon i plankartet. Det same gjeld gang- og sykkelveg Fossen – Sauland, Tuddal og Gvammen.

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



Hjartdal kommune

Kommuneplan

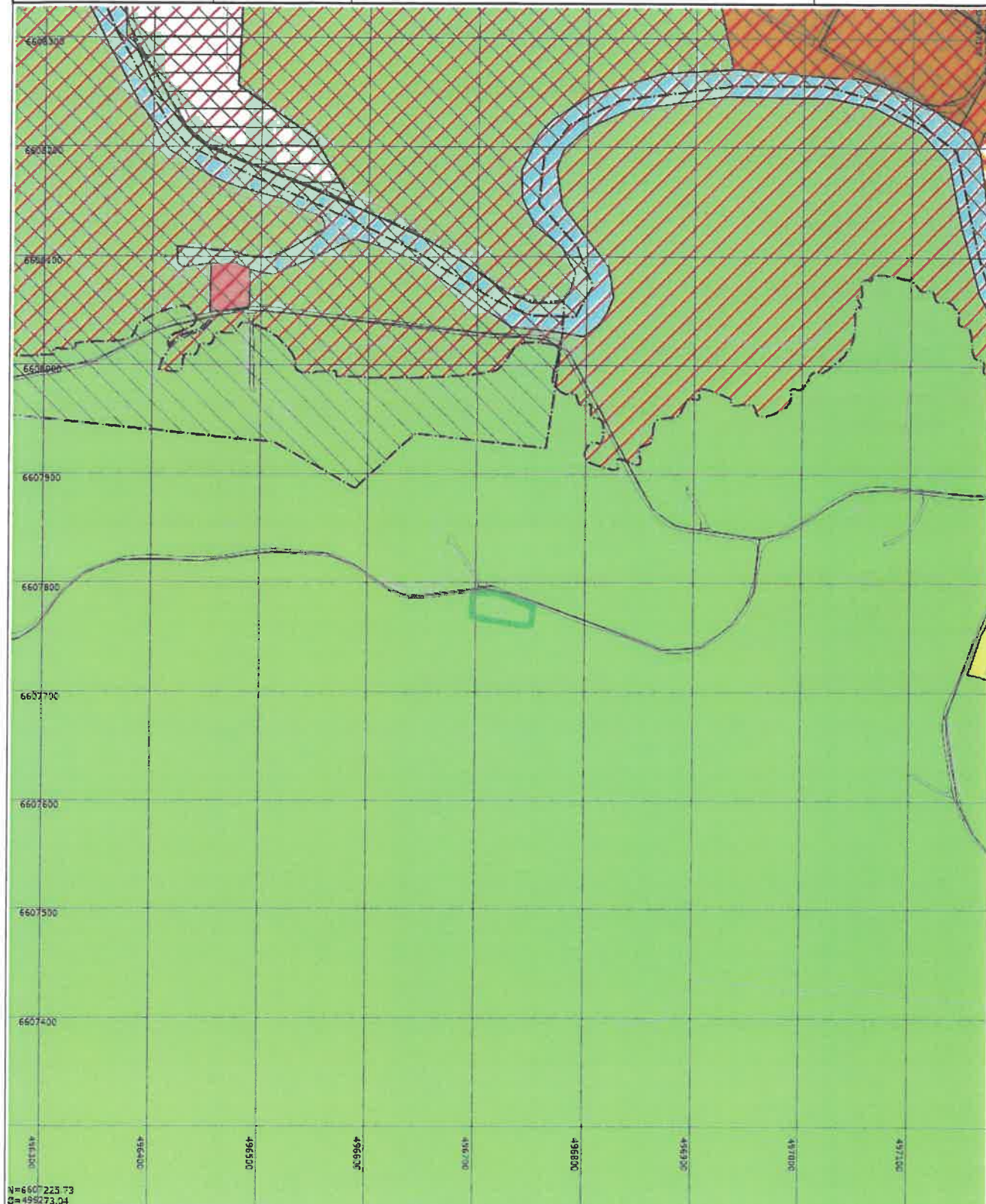
Eiendom: Gnr: 74 Bnr: 12 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Frølandvegen 64
3692 SAULAND

Annen info: kommuneplanens arealdel Hjartdal

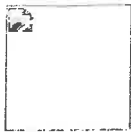


Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	TakoverbyggKant		Traktorveg midtlinje		Udefinert bygning
	Godkjente byggetiltak		Bygning		Kanal og grøft
	Elv og bekk		Gang- og sykkelveg		Traktorveg
	Veg		Elv		Kanal
	Innsjø		Fjernveg - På bakken - Nåværende		Fjernveg - På bakken - Fremtidig
	Samleveg - På bakken - Nåværende		Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
	Gang-/sykkelveg - Bro mv. - Fremtidig		Grense for arealformål		Grense for detaljeringsoner
	Grense for faresoner		Grense for gjennomføringsoner		Grense for sikringsoner
	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Flomfare		Krav om felles planlegging
	Område for grunnlagsforhold		Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Kombinert bebyggelse og anlegg		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende				
	Privatveg gatenavn_		Europaveg gatenavn_		Kommunalveg gatenavn_
			Skogsbilveg gatenavn_		



Hjarthdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 02.02.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Ferdigattest/mellombels bruksløyve

Kjelde: Hjarthdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4024 Gardsnr.: 74 Bruksnr.: 12

Adresse: Frølandvegen 64, 3692 SAULAND

Referanse: BRendemo

Det finst ferdigattest på eigedommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg

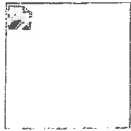
1 vedlegg

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan 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 eigedomsføresurnader.



Hjartdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 02.02.2026

Opplysninger til eigedomsmeklar

EM 56-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Hjartdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4024 **Gardsnr.:** 74 **Bruksnr.:** 12

Adresse: Frølandvegen 64, 3692 SAULAND

Referanse: BRendermo

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

Avgift	Grunnlag	Arleg avgift
Renovasjon	Gebyr	7894,00
Brannsyn, feiing	Gebyr	480
Slamtømming	Gebyr	2486,00
Eigedomsskatt	Avgift	3742,00
Festeavgift, kommunal tomt		Ikkje aktuelt

Kommentar

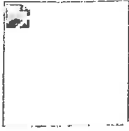
Avgiftene er oppførte med mva. Eigedomsskatt og feiing er ikkje mva belagt. Eigdommen har i dag tillegg for stor beholder renovasjon. Ordinært gebyr kr 5268,- + tillegg stor beholder kr 2626,-

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 ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

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

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



Hjartdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 11.02.2026

Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Restansar og legalpant

Kjelde: Hjartdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4024 **Gardsnr.:** 74 **Bruksnr.:** 12

Adresse: Frølandvegen 64, 3692 SAULAND

Referanse: BRenderemo

Ubetalte gebyr og eigedomsskatt

Det finst ingen ubetalte gebyr eller skyldig eigedomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finst ikkje inkassokrav/legalpant på eigedomen.

ATTERHALD VED UTEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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



Hjartdal kommune

Adresse Sauland, 3692

Telefon

Utskriftsdato: 02.02.2026

Opplysninger til eigedomsmeklar

EM 56-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup

Kjelde: Hjartdal kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4024 Gardsnr.: 74 Bruksnr.: 12

Adresse: Frølandvegen 64, 3692 SAULAND

Referanse: BRendemo

Vatn	Eigedomen er ikkje tilknytta offentlig nett.
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 UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

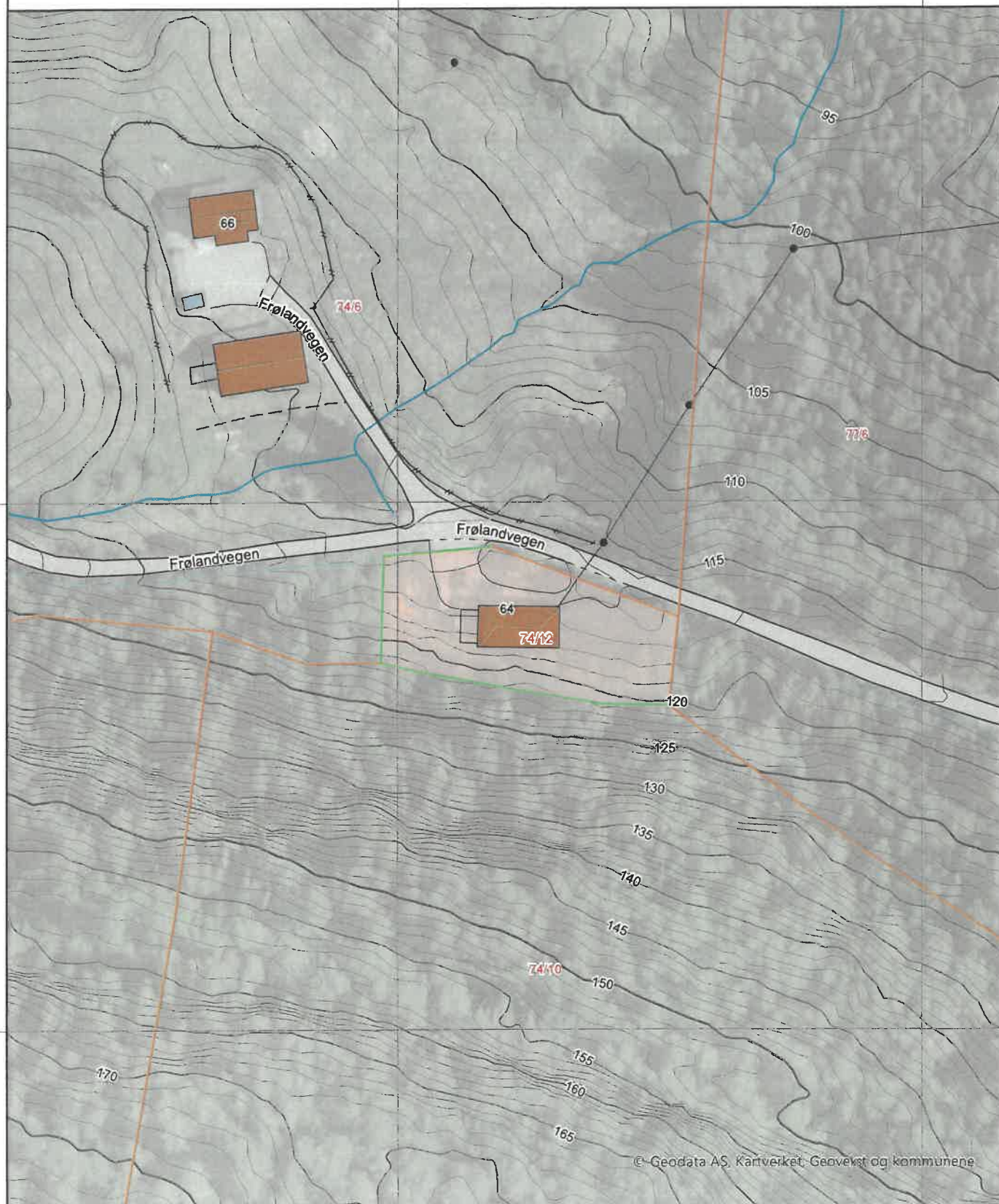
Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta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

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

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

— Middels - høy nøyaktighet	- - - Vannkant
- - - Mindre nøyaktig	- - - Vegkant
- - - Lite nøyaktig	- - - Fiktiv grense
- - - Skissenøyaktighet eller uviss	- - - Teigdelelinje
- - - Omtvistet grense	- - - Punktfestet

--- Vannkant
 --- Vegkant
 Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000
 Teigdelelinje Dato: 2.2.2026
 Punktfeste



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

Kommune: 4024 Hjørdal
Eiendom: 4024/74/12/0/0

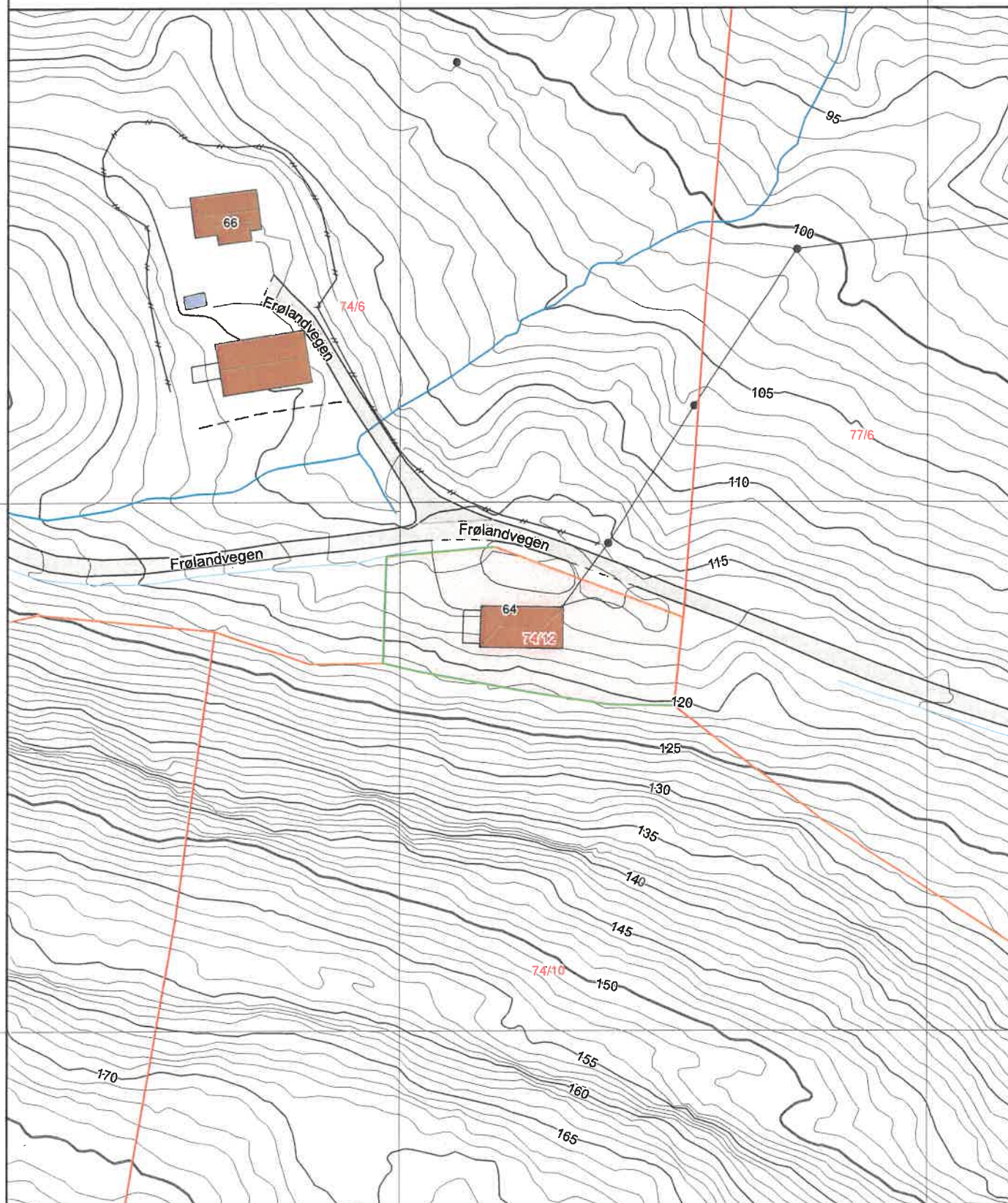
Eiendomsgrenser

- | | |
|--|---|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig | Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet eller uviss | Teigdelelinje |
| --- Omtvistet grense | Punktfeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 2.2.2026



0 25 50 m

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

	Vassflater
	Br
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdseTiltak
	Andre tiltaktyster/ spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 74, Bruksnr 12	Kommune:	4024 Hjartdal
Adresse:		Grunnkrets:	104 Midtbygda Sauland
Veiadresse:	Frølandvegen 64, gatenr 1006	Valgkrets:	2 Sauland
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	5140504 Hjartdal

Eiendomsopplysninger	
----------------------	--

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Bustadtomt	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.07.1981	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 259,5 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:	01.01.2024	Mottaker	4024/74/12	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4024/74/12	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.07.1981	Avgiver	4024/74/6	-1 261,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4024/74/12	1 261,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frølandvegen 64	Bolig	199,0	Kjøkken	4		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	107,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	199,0	Igangset.till.:	15.03.1982
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	07.12.1982
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	199,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.11.1982
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	117787974			Antall etasjer:	2

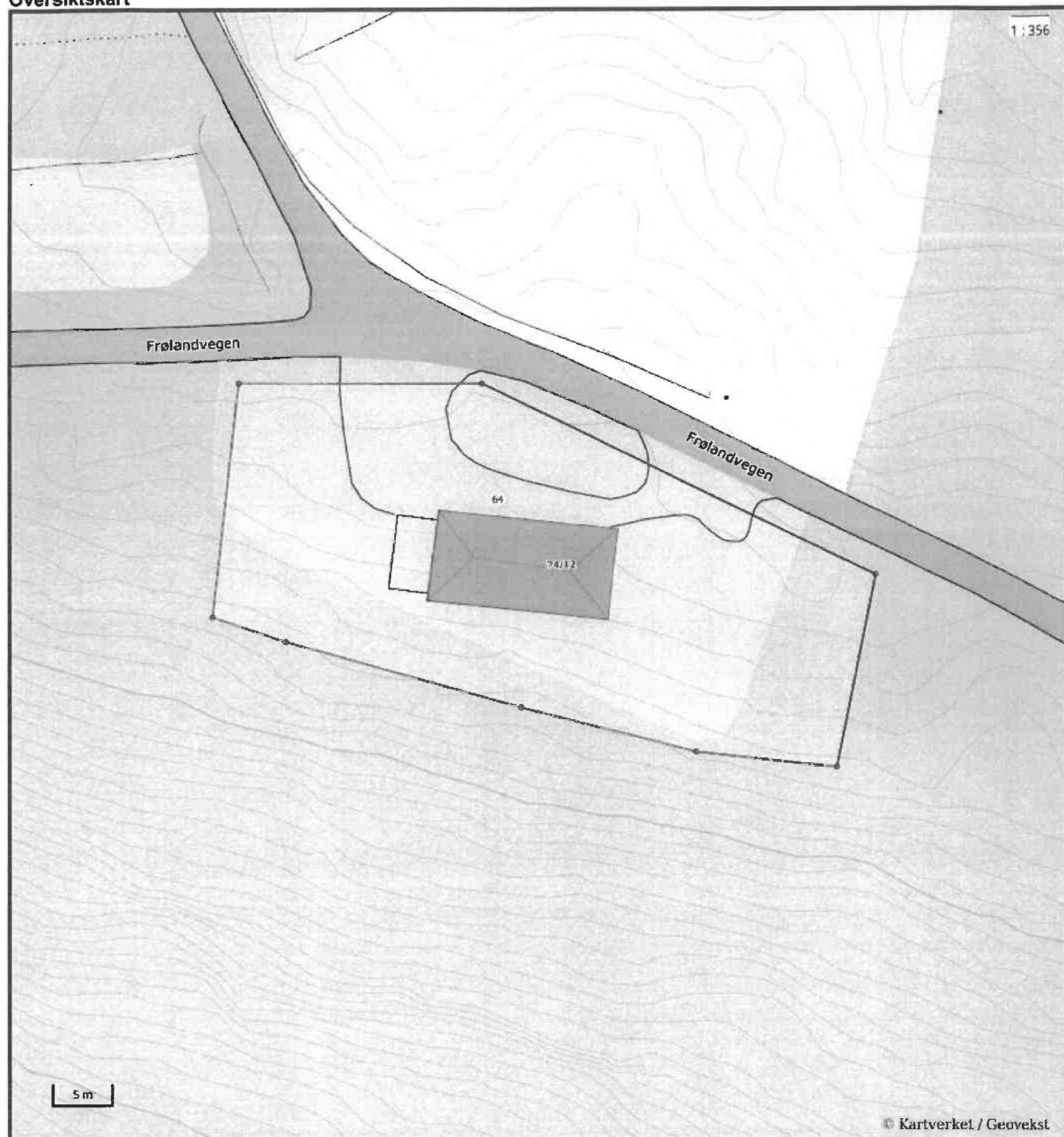
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			109,0		109,0				
H01	1		90,0		90,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

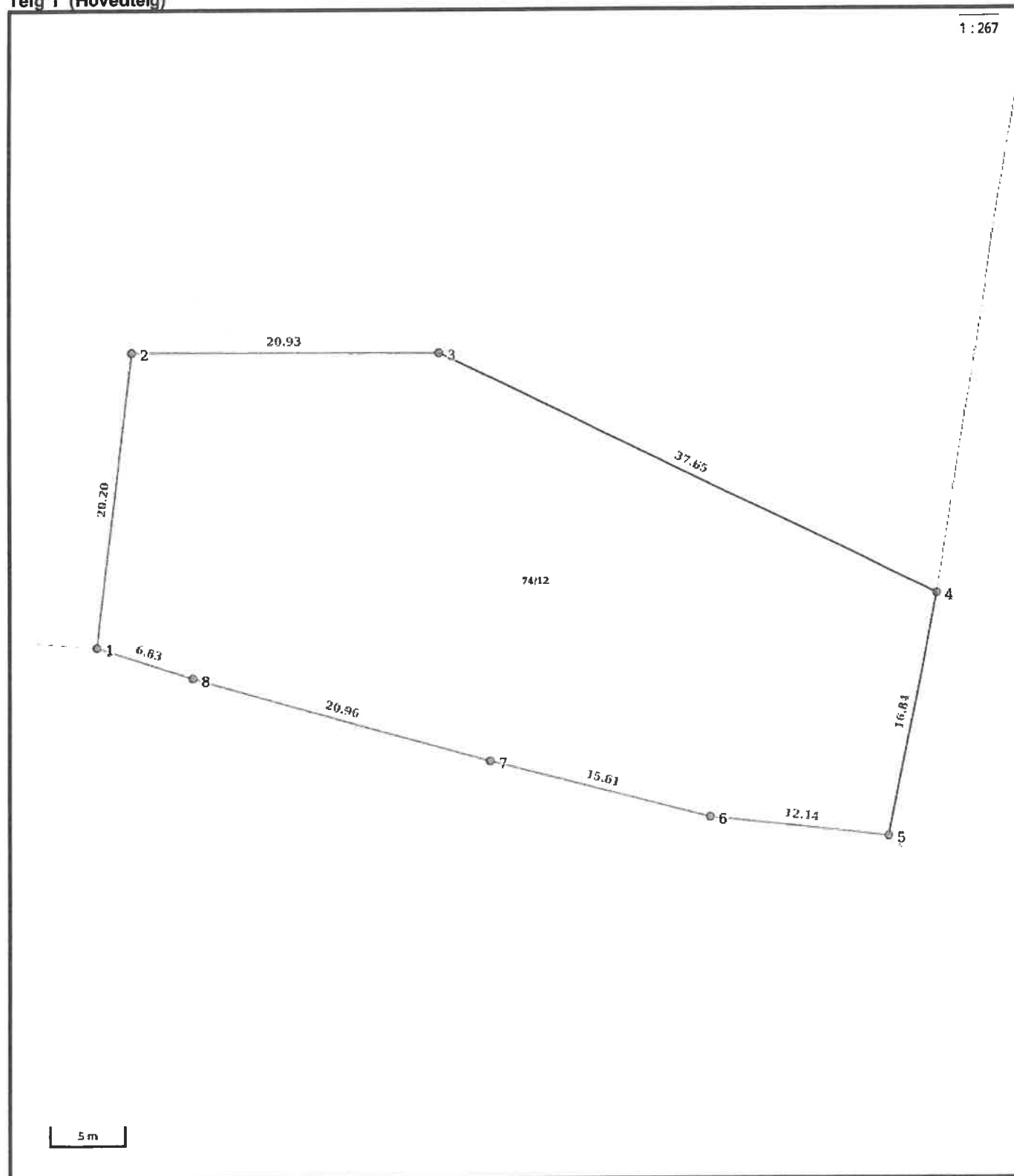
-- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
= Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
se ambito.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)

1:267



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 1 259,50m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 607 769,61	496 696,72	20,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 607 789,80	496 697,26	20,93m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 607 791,62	496 718,11	37,65m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 607 778,29	496 753,32	16,84m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
5	6 607 761,54	496 751,54	12,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 607 761,77	496 739,40	15,61m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 607 764,25	496 723,99	20,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 607 768,08	496 703,38	6,83m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

