

Hjartdal Fjellstoge

Prospekt mai/juni 2026

Oppdatert 03.06.2026

- **Kontaktperson**
- Arild Flatland
- Epost: Hjartdal.Fjellstoge@storhytte.no
- Telefon: +47 95819996

Innhold

Side 3	En sjelden mulighet i fjellheimen
Side 3	Brukere av Hjartdal Fjellstoge
Side 3	Beskrivelse av eiendommen
Side 4	Bygninger
Side 5	Standard
Side 5	Beliggenhet
Side 6	Beskrivelse av tomten
Side 7	Verditakst
Side 7	Konsesjonsfri eiendom
Side 7	Økonomi og utviklingspotensiale
Side 7	Heftelser
Side 8	Vedlegg 1 «Oversikt over utleieinntekter siste 5 år»
Side 9	Vedlegg 2 «Oversikt over utvalgte kostnader 2025»
Side 10	Vedlegg 3 «Oversikt over uteleie % <u>helger</u> »
Side 11	Vedlegg 4 »Oversikt over utleie % <u>ukedager</u> »
Side 12	Vedlegg 5 «Egenerklæring - over sikt over kjente mangler og feil og anbefalte utbedringer
Side 13	Vedlegg 6 «Omkostninger ved kjøp»



En sjelden mulighet i fjellheimen

Nå har du muligheten til å overta fjeleieendommen **Hjartdal Fjellstoge** i naturskjønne Hjartdal i Telemark. Eiendommen har en tomt på 19 mål og en storhytte og tilhørende 2 bygg på til sammen ca. 580 m² BTA. Fjellstua har 12 soverom og totalt 39 sengeplasser (pluss 16 hemsplasser). Inkludert på tomten er forøvrig **2 hyttetomter på til sammen ca. 3 mål**. Alt ligger til rette for både kommersiell og privat bruk. Eiendommen har siden totalrenovering i år 2000 (og senere oppgradering i 2021) vært leid ut til grupper via egen hjemmeside og bookingsportaler som Finn.no, AirBnB og Booking.com.

Brukere av Hjartdal Fjellstoge

Fjellstua har mange ulike brukere og er blitt leid ut til både store og små grupper. Privatpersoner benytter stedet for å arrangere familieturer, familieselskap og slektstreff. Private organisasjoner benytter stedet for turer, kurs og leirer. Bedrifter og offentlige instanser bruker det til kurs, planleggingsdager, julebord, team-building, osv.

Beskrivelse av eiendommen

Hjartdal Fjellstoge ligger 710 moh. og byr på flott telemarksnatur med rike muligheter for friluftsliv både sommer og vinter. Nydelig utsikt og gode solforhold skaper en fin ramme for både familier og andre grupper. Store fine uteområder med bål plass, og muligheter for aktiviteter som volleyball, croquet, frisbeegolf mm. Rosemalte takbjelker og peiskos gir en lun og varm atmosfære.

På vinterstid starter 50 km skiløyper like utenfor døra og går inn i flotte fjellområder over tregrensen (opp til ca 1100 moh.). Vindeggen er høyeste fjell i området (1516 moh.). På sommeren er det populært med aktiviteter i nærområdet som gåturer i fjellet, sykling, padling, bading og luftsport (paragliding og hanggliding).

Fjellstua er svært familievennlig og flere av rommene er familierom m/ egen vaskeservant på soverommet

Bygninger

Hjartdal Fjellstoge består av hovedhytte, anneks og sekretærstue (lite uthus med 3 soverom og vedbod)

Hovedhytta (selve fjellstua):

- stort kjøkken, stor spisestue/peisstue med langbord med plass til 32 personer i standaroppsettet. Ved større selskaper har det vært inntil ca 80 personer til bords i den kombinerte spisestua og peisstua. Den mest vanlige størrelsen på selskaper er 20-50 til bords. I peisstua er det gode lenestoler og sofagrupper med plass til ca 20 personer (pluss tilleggstoler om ønskelig)
- bad med dusj og toalett i gang i 1 etasje – familierommene har vaskeservant på rommet.
- 4(5) soverom og totalt 20 sengeplasser (herav 2 stk full size 140 cm brede dobbeltsenger og 3 stk 120 cm senger). I tillegg står det en enkeltseng på et kombinert lager/soverom med tilgang direkte fra stue.
- loft («hemsen») i 2 etg på er 70BTA. Her er det en dobbeltseng, 1 enkelt seng og god plass til 6 madrasser på gulv.
- stor ny terrasse på cirka 70kvm med utgang til denne både fra stue og fra kjøkken.
- kjeller under kjøkken med fryser og lagringsplass

Annekset (knyttet til hovedhytta):

- 2 etasjer totalt 149 kvm BTA): I første etasjen i annekset er det 2 store bad med to badstuer. Badene har 3 dusjer hver og 3/2 toaletter. Dette benyttes også av beboere i hovedhytta og sekretærstua.
- 4 stk soverom i andre etasjen hvorav 2 har 4 køyesenger og 2 soverom har 6 køyesenger. Hvert soverom har i tillegg en hems med to sengeplasser. Oppsummert er det 20 køyesenger og 8 hemsplasser dvs totalt 28 sengeplasser i annekset. Standard på soverommene kan beskrives som leirstandard. Alle køyesengene fikk nye madrasser for noen år tilbake.

Sekretærstue/uthus totalt 70kvm BTA:

- 3 soverom pluss et uthus/vedbod. I soverommene er det totalt 9 senger hvorav en er dobbeltseng. Brukere av den separate «sekretærhytta» benytter sanitæranlegg i annekset (rusletur over gårdsplassen). Standarden i dette bygget er enkel men koselig. Alle soverom ble malt for 3 år siden og to av soverommene fikk nye vinduer. Selv bygget må rettes opp og det bør også dreneres i øvre kant. Enkel standard.

Fjellstua har totalt 39 senger + ca 16 hemsplasser.

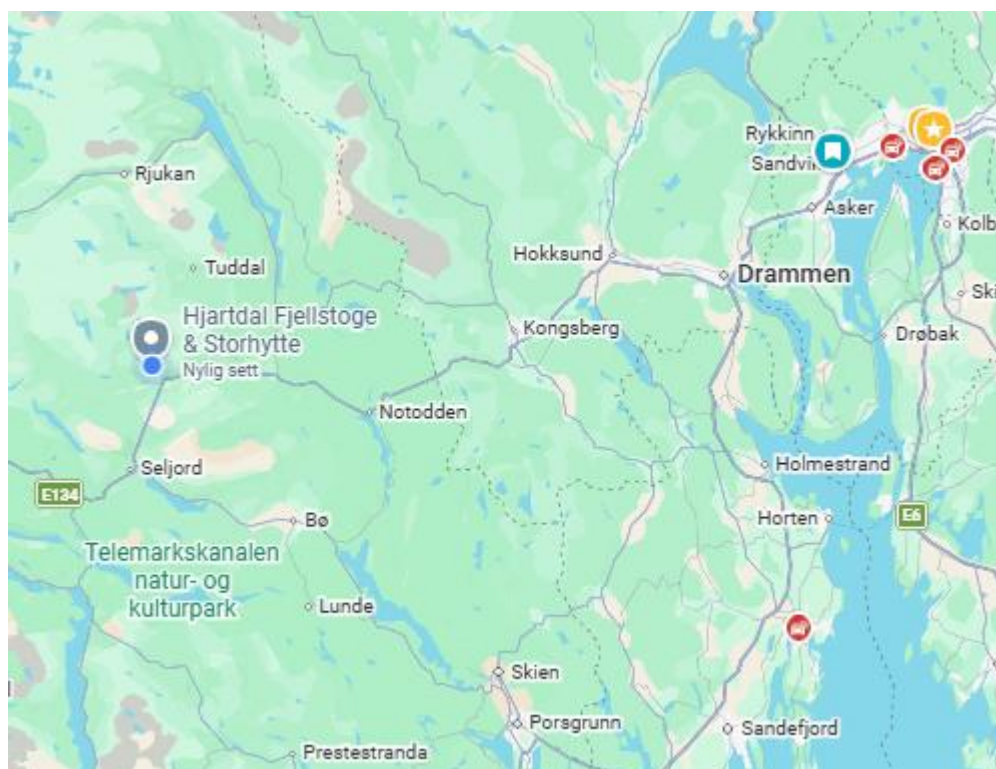
Standard

Hjartdal Fjellstoge ble totalrenovert i årene 1998 til 2000 - og senere oppgradert i 2021. I forbindelse totalreoveringen etter eierskifte i 1998 ble inngangsparti (lobby), ganger og soverom i hovedbygget totalrenovert - og overflater behandlet i øvrige rom. Det ble bygget 3 nye bad, ett i hovedhytte og 2 i anneks - alle flislagt. Badet i hovedhytte har toalett og dusj. Badet i anneks har ett herretoalett med 3 dusjer og to vannklosett. Dametoalettet har 3 dusjer og 3 vannklosett. Både herretoalett og dametoalett har tilknytte sin egen badstue. Alle bad har varmekabler i gulv. Høsten 2021 ble kjøkkenet renovert og det ble bygget en stor uteterrasse ca 70 kvm med utgang både fra stue og kjøkken. Bygningsmassen er godt vedlikeholdt gjennom årene. Senest sommer 2025 ble deler deler av bygningsmassen malt utvendig. Det elektriske anlegget er under oppgradering med nytt hovedskap mm. og vil være fullført innen overtagelse av ny eier.

Beliggenhet

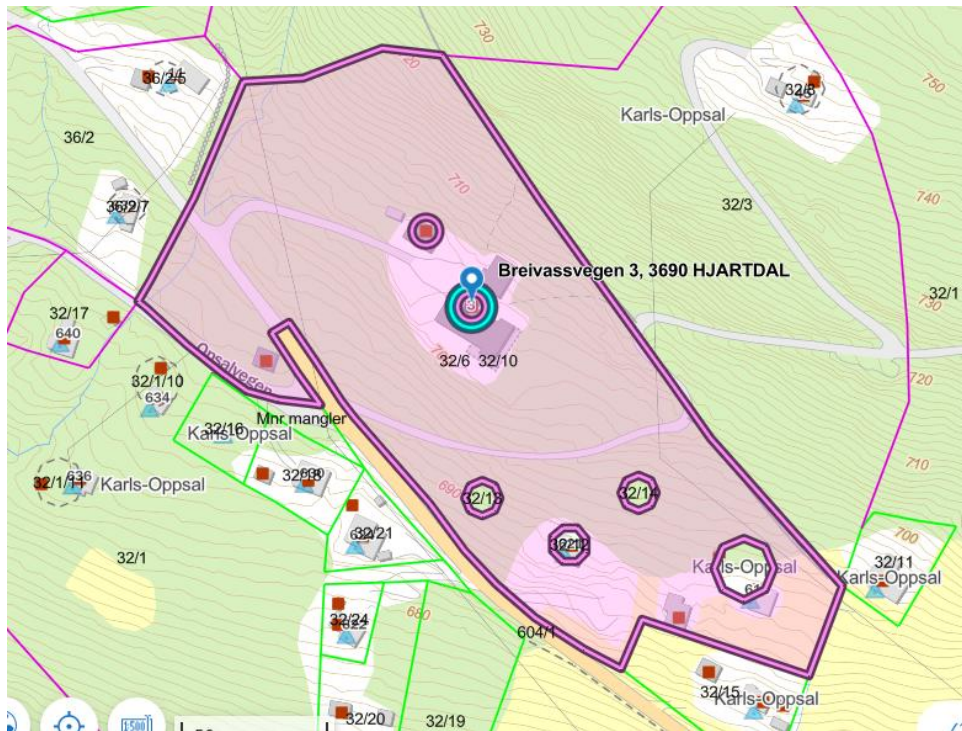
"Hjartdal Fjellstoge" ligger i hjertet av Telemark, 2 mil øst for Seljord, og 4 mil vest for Notodden. Eksempelvis tar en biltur fra Oslo til Hjartdal Fjellstoge i underkant av 2,5 timer.

Fra Oslo: Kjør E18 til Drammen, ta av mot Kongsberg og så til Notodden og videre i retning mot Seljord. Ca. 4 mil etter Notodden - og rett etter vannet Hjartsjø - sving til høyre v/ skilt mot Nutheim/Rauland. Kjør ca. 6 kilometer (følg skilt mot Opsal). Fjellstua ligger på høyre side oppe i lia, rett etter skilt om bombetaling (trenger ikke betale for å kjøre til fjellstua).



Beskrivelse av tomten

Tomten til eiendommen Hjartdal Fjellstoge består av to parseller: Gnr 32 og Bnr 6 og 10



Kartutsnitt hentet fra Hjartdal Kommune sin kartløsning «Origo» på kommunens hjemmeside

Tomte arealet totalt utgjør ca 22 mål men inne i dette området ligger flere Gnr og Bnr som ikke er målt opp og plassert inn i kartet med nøyaktige grenser – og som reelt sett ikke tilhører eiendommen Hjartdal Fjellstoge. Derfor vil en del bortfalle i kartet i fremtiden når oppmålinger gjøres.

I forbindelse med salg av Hjartdal Fjellstoge følger to «hytteomter» med på handelen hhv 32/13 og 32/14. De er oppgitt i kartet med runde sirkler med gårds og bruksnr inne i sirkelen. Iflg. skyldelingsforretninger så er størrelsen på tomtene hhv 1,7 mål og 1,17 mål. Området til venstre for vegen til stutthus/toppenvegen, der selve fjellstua ligger, utgjør ca 16 mål slik at totalt område som reelt selges er sirka 19 mål inkl de to «hyttetomtene». Dette er sirka tall basert på måleverktøyet i kartløsningen Origo som Hjartdal Kommune benytter.

Grensene til «hyttetomtene» er detaljert beskrevet i skyldelingsbrevet til hver av tomtene. Tomtene er pr i dag ikke målt opp i kommunens kartverk – og er derfor bare angitt med nevnte sirkler i kartet. Oppmåling kan være hensiktsmessig dersom tomtene tas i bruk som hyttetomter. Kopi av skyldelingsbrev vil vedlegges kjøpskontrakt.

Verdivurdering

Verdivurderingen er utarbeidet av Rolf Ole Sætre (BYGN.ING.MNT) og er datert 27/5 2026. Markedsverdi er satt til NOK 6.3 mill. Teknisk verdiberegning er satt til NOK 8,6 mill.

Konsesjonsfri eiendom

Hjartdal Fjellstoge er idag regulert som en næringseiendom og er konsesjonsfri. Dersom en kjøper ønsker å benytte stedet kun som en privat hytte/sted forutsetter det sannsynligvis søknad om bruksendring.

Økonomi og utviklingspotensiale

Hjartdal Fjellstoge har siden totalrenovering i 2000 blitt leid ut som en storhytte på markedsføringsportaler som AirBnB, Booking.com og Finn.no og på egen hjemmeside på www.storhytte.no På disse portalene treffer en kunder som er ute etter å leie en stor hytte/selskapslokale for en weekend eller for en vinterferie/påskeferie. Eiendommen står mye ledig i ukedager (80% ledig i ukedager, se vedlagt oversikt). Det er derfor et stort potensiale for en ny eier til å utvikle drift også i midtuke.

Utleieinntekter har et snitt på kr 647.568,- siste 5 år. Innværende år er et ekstra godt år hvor det ligger an til utleieinntekter på ca kr 900.000,- (se bilag 1 for detaljer)

Det er også mulig å utvide tjenestetilbudet. Nåværende drift begrenser seg til utleie og noen ganger med sengetøy. Mat og drikke må kunden selv stå for. Det finnes helt klart et marked, særlig på ukedagene for å leie ut til mindre kurs/konferanse kunder, både fra næringslivet og fra offentlig sektor.

Heftelser

Grunnskifter på alle 4 gårds og bruksnummer fremlegges på forespørsel. Det er her blant annet listet servitutter som gir vegrett til Gnr 32 og Bnr 3 og Gnr 32 og Bnr 8. Innen signering av kjøpskontrakt og overtagelse vil disse være til juridisk gjennomsyn og ny tinglysning av vegrett kan være aktuelt.

Annet:

Nederst i det sørvestlige hjørnet på fjellstuas grunn har Hjartdal Løypelag /HGH Maskin hatt en midlertidig mulighet (siden vinteren 2025) til å parkere en løypemaskin og en midlertidig garasje er satt opp for dette formål. Det er ikke inngått noen formell avtale om dette og ny eier kan fritt velge å fortsette denne praksisen eller ikke. Her står også en gammel liten garasje som en nabo i sin tid fikk lov å plassere der av en tidligere eier av fjellstua. Hvorvidt dette er en juridisk bindene avtale idag har nåværende eier (og selger) ikke tatt stilling til eller forsøkt å avklare.

Vedlegg 1

Hjartdal Fjellstoge oversikt over utleieinntekter siste 5 år

	2022	2023	2024	2025	2026 1. halvår
Årlig leieinntekt	612 307	525 035	623 570	604 726	436 100
Antall mnd leid ut:	12	12	12	12	6
Snitt pr mnd	51 026	43 753	51 964	50 394	72 683
Snitt pr mnd 2022-2026			53 964		
Beregnet snitt årsleie siste 5 år (gitt at 2 halvår blir omtrent som 1 halvår i 2026)			647 568		
Snitt årsleie for årene 2022-2025 (4 år)			591 409		

Utleieinntekter for 2026: Pr 3. juni 2026 er det gjort leieavtaler for inneværende år på kr 706.995,- der 4. kvartal i det alt vesentlige gjenstår å leie ut. Det innebærer at hytta i 2026 har en forventet utleieinntekt på sirka kr 900.000,- . Det er med andre ord positiv utvikling i markedet for å leie ut en slik hytte. Noe av forklaringen på økningen er også at utleier har økt leieprisene i 2026, etter mange år med uendrede priser. Her er det sikkert mer å hente – da dagens utleiepriser for hytta fortsatt vurderes å være moderate sammenlignet med andre storhytter i markedet. Dokumentasjon på utleieinntekter for 2026 gis på forespørsel.

Vedlegg 2

Hjartdal Fjellstoge

Utvalgte kostnader for sist hele regnskapsår 2025:

Strøm	76 147
Kommunale avgifter	
Renovasjon (søppelhenting/containerleie, Notodden Renovasjon)	11 460
Eigedomsskatt til Hjartdal Kommune	17 430
Feie- og tilsyngebyr pr pipe og Bustad	334
Slamtømming kvar år intil 4 m2	4 125
Tillegg kvart år per m2 utover 4 m2	390
Sum	33 739
Forsikring (Gjensidige) næringslivsforsikring	32 133
Sum	142 019

Kostnadene er faste med unntak av strøm som varierer med aktivitet.

Vedlegg 3

Hjartdal Fjellstoge – utleiehistorikk helger

År	Bookede helger	Mulige helger	Utleie % av helger
2022	35	52	67,3 %
2023	30	52	57,7 %
2024	39	52	75,0 %
2025	31	52	59,6 %
2026 (t.o.m. 30. juni)	23	26	88,5 % hittil

Forutsetninger for tabell:

én helg = fredag + lørdag (uansett om bare fredag, bare lørdag eller begge er booket teller det som **1 booket helg**). Erfaringsmessig er det nesten bare 2 natts helgebestillinger

Totalt 2022–30. juni 2026

•**158 bookede helger**

•Gjennomsnittlig helgeutleie (hele år 2022–2025): **ca. 65 %**

•Beste år: **2024 med 39 av 52 helger (75 %)**

Oppsummert: omtrent **3 av 5 helger blir leid ut**, og i sterke år nærmere **3 av 4 helger**. 2026 ser foreløpig ekstra sterkt ut.

Vedlegg 4

Hjartdal Fjellstoge – utleiehistorikk ukedager

År	Bookede ukedager	Mulige ukedager	Utleie %
2022	47	202	23,3 %
2023	34	200	17,0 %
2024	48	202	23,8 %
2025	31	202	15,3 %
2026 t.o.m. 30. juni	20	98	20,4 %

Forutsetninger for tabell:

Ukedager = mandag–torsdag, og røde dager holdt utenfor ukedager.

Totalt 2022–30. juni 2026:

180 av 904 mulige man–tors-dager = **19,9 % utleiegrad**

Dersom røde dager på man–tors også tas med som vanlige ukedager, blir totalen **197 av 938 = 21,0 %**.

Vedlegg 5

«Egenerklæring» - kjente mangler og feil og anbefalte utbedringer:

Listen er status pr 03.06.2026. Det er satt i gang tiltak som vil medføre at flere av de nedenfornevnte forhold kan strykes fra listen innen evt. overtakelse av ny eier. Listen vil oppdateres når arbeidet er utført.

- **Oppkjørsel til fjellstua** fungerer fint på sommeren og når det er kaldt og tørr snø på vinteren. Ved mildvær og glatt nysnø så er svingen i oppkjørselen i bratteste laget for å være ideell. Det bør være et relativt overkommelig prosjekt å senke svingen litt for å gjøre det enklere for gjester å kjøre til fjellstua når det er glatt vinterføre.
- **Behov for å drenerer i overkant av annekset.** Ved flom/kraftig regn kommer det litt regnvann/overflatevann inn på fjell/berggrunn i kjeller under badstuene. Dette går så videre inn i kloakksystemet og over tid kan det komme grus/jord i kloakkledninger. Kloakknettets ble spylt i februar 2026 pga høstens flom og er nå åpent og fint. Men for framtiden kan dette være noe å tenke på og det er et enkelt problem å løse ved å drenerer i overkant av annekset. Kloakknettets er normalt veldig stabilt og fint og på 26 års drift har kloakken tettet 3 ganger (hvorav 2 ganger skyldes flom og 1 gang ungdom som kaster ting i toalette som de ikke bør).
- **Behov for å utbedre uthus** («sekretærstua» med 3 soverom og vedbod/lagerrom). Det kan være lurt å rette opp bygget (gulv, særlig i soverom til høyre i gang) er skjeve. Det bør også vurderes å utbedre øvre vegg og grave ny dreneringsgrøft her. Bygget fungerer helt fint som det er – og det er i bruk ganske ofte. Rommene er nymalte, lyse og fine og to av soverommene har fått nye vinduer. Men for å sikre bygget på lang sikt er det nødvendig å oppgradere dette – eller erstatte med et nytt «uthus».
- **Fuktighet i kjeller:** Det er registrert fuktighet i kjeller. Det ble gravd ned dreneringsrør rundt hele hovedbygget i forbindelse med totalrenovering i 1999/2000 og omfanget av fuktighet ble kraftig redusert, men ikke helt borte fordi fjellstua står på fjell og litt vann/fuktighet følger selve fjellet.
- **Knirk i gulv:** Hjartdal Fjellstoge er et bygg som har flere byggeperioder og deler av bygningsmassen er eldre enn andre. Det betyr at bygget er sjarmerende og fullt av sjel, men det betyr også at det kan være litt knirk her og der når en går over de ulike gulv i de eldste delene av fjellstua.
- **Skadedyr:** Det er registrert spor etter mus i råkjeller og på råloft. Vi har rutinemessig satt opp noen musefeller, særlig på høsten, og det har løst problemet. Det er satt i gang tiltak med ambisjon om å gjøre råkjeller og råloft 100% fri for mus. Det er ikke registrert andre skadedyrproblemer.
- **Diverse:** Kran på utslagsvask i kjøkken drypper hvis ikke skrudd godt igjen. Spylter i oppvaskkum lekker litt ved bruk – trenger ny pakning eller erstattes med ny. Kran på bad i hovedbygg bør byttes ut, eller smøres opp, den er litt treg. Dusjbatteri i en av dusjene på herresiden bør byttes ut eller få ny pakning. Lekker hvis ikke skrudd godt igjen. Vindu i stue er punktert (mot øst). Det er registrert sprekker i baderomsfliser i bad i annekset. Ny Induksjonsovn på kjøkken slår seg av og til av (restartes v/ å slå av/på strøm og trykke på komfyrvaktknapp under kjøkkenvifte.

Vedlegg 6

Omkostninger ved kjøp:

Omkostninger håndteres og fordeles mellom kjøper og selger i henhold til vanlig etablert praksis for denne type eiendom. Det innebærer at Kjøper bærer dokumentavgift (2,5%), tinglysingsgebyrer og egne rådgiverkostnader. Selger bærer egne rådgiverkostnader. Kostnader til oppgjørsansvarlig (advokat, megler eller bank) deles likt mellom partene.»