



aktiv.

Hyldalen 393, 3660 RJUKAN

**Trivelig hytte med tre soverom -  
Flott beliggenhet i Hyldalen med  
panoramautsikt over Skarfoss**



Eiendomsmegler

**Marie Langseth**

**Mobil** 975 54 902

**E-post** marie.langseth@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje**

Sam Eydes gate 89, 3660 Rjukan. TLF. 476 52 500

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 550 000,-  
**Omkostn.:** Kr 39 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 589 990,-  
**Selger:** Bjørg Irene Osters dødsbo

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1993  
**BRA-i/BRA Total** 60/75 kvm  
**Tomtstr.:** 1033.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 122, bnr. 419  
**Oppdragsnr.:** 1307240046

## Panoramautsikt over Skarfoss og fjellene rundt

Sjarmerende og koselig hytte oppført i 1993 og består av fritidsboig og uthus. Hytta ligger meget flott til på en liten høyde, i usjenerte omgivelser med panoramautsikt over Skarfoss og fjellene rundt. Hytta inneholder gang, tre soverom, kjøkken, stue og bad. I tillegg er det et uthus med godt med oppbevaringsplass. Hyttas beliggenhet er optimal for den som ønsker ro, men samtidig nærhet til rekreasjonstilbud.

Hytta ligger fint til, et lite stykke inn i Hyldalen. Eiendommen ligger noen hundre meter fra veien og har en flott beliggenhet med utsikt til Skarfoss.

Like ved hytta går "gamleveien" og lysløypa for mange fine turer. Se skisporet.no for kart over skiløyper.



## Innhold

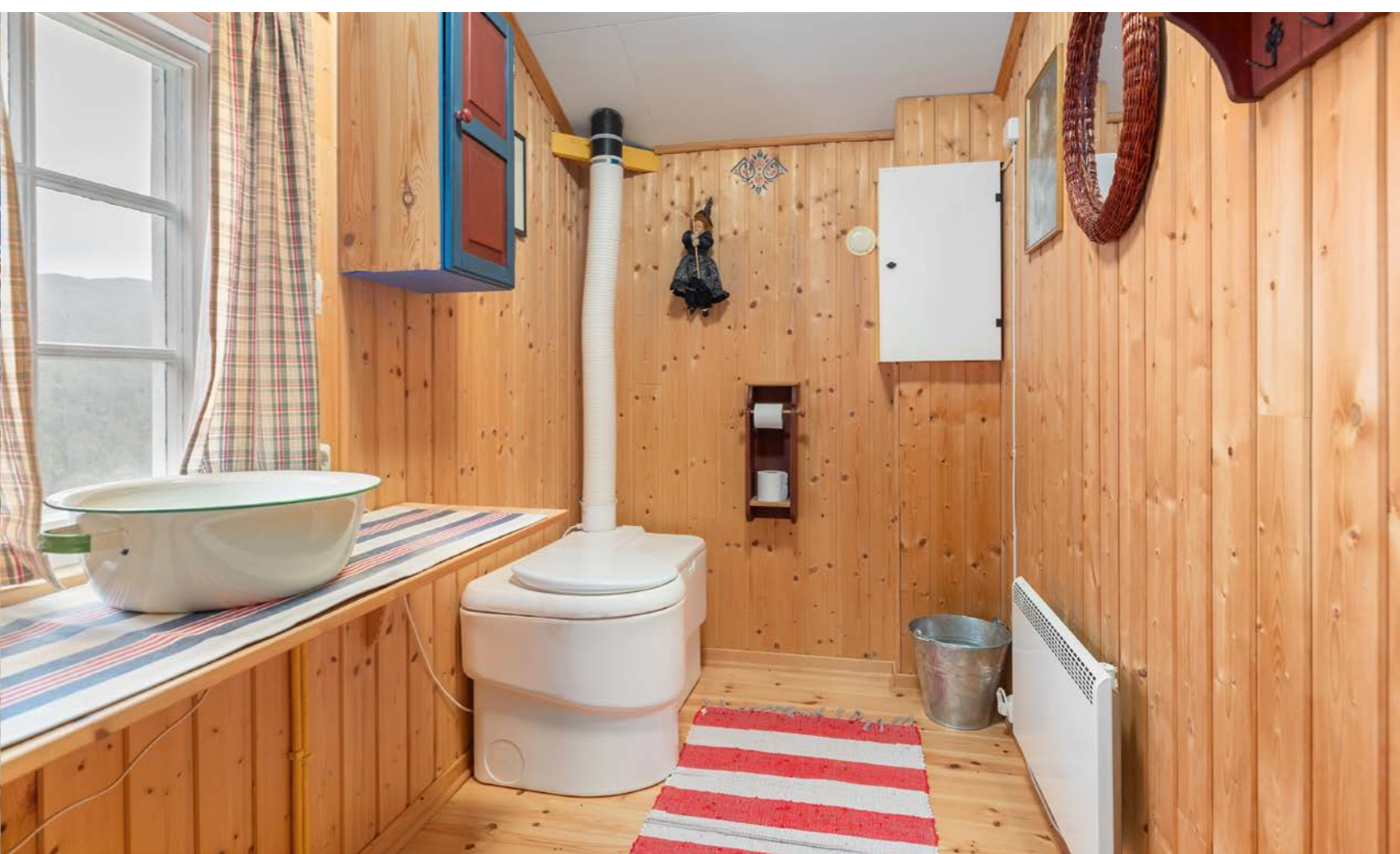
Velkommen .....	2
Plantegning .....	15
Om eiendommen .....	18
Tilstandsrapport .....	26
Nabolagsprofil .....	98
Forbrukerinformasjon .....	105
Budskjema .....	107









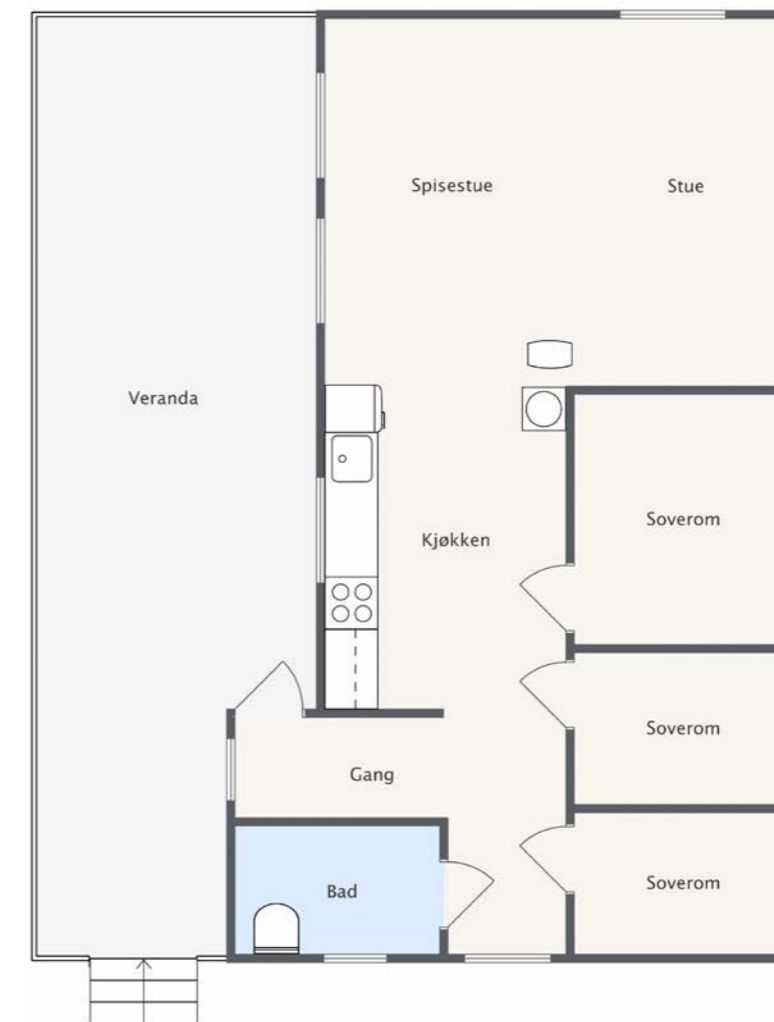




# Plantegning

1. etasje

Hyldalen 393



**aktiv.**

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 60 m<sup>2</sup>

BRA - e: 15 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 75 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup> Gang, 3 soverom, stue, toalettrom og kjøkken

### Vedskjul

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m<sup>2</sup> Lagerrom

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1033.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Skrånet og flat naturtomt bestående av lyng, mose, fjellbjørk og løvskog.

### Beliggenhet

Hytta ligger fint til, et lite stykke inn i Hyldalen.

Eiendommen ligger noen hundre meter fra veien og har en flott beliggenhet med utsikt til Skarfoss.

Like ved hytta går "gamleveien" og lysløypa for mange fine turer. Se skisporet.no for kart over skiløyper.

Hyttas beliggenhet er optimal for den som ønsker ro, men samtidig nærhet til rekreasjonstilbud. I nærområdet er det gode aktivitetsmuligheter både

sommer og vinter. Rjukan Fjellstue ligger ca. 2,5 km fra hytta og deifra har man tilgang til lysløype og flotte skiløyper som bl.a. går innover i idylliske Hjerdalen. Området kan også by på mange fine turstier i naturskjønne omgivelser. Både Rauland og Gaustablikk ligger innenfor ca. 30 minutters kjøring fra hytta, og Rjukan sentrum med alle sine fasiliteter ligger kun en 12 minutters kjøretur unna.

### Adkomst

Se kartskisse.

### Bebyggelsen

Området består av spredt fritidsbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Arnt Ivar Hvammen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Taktekking er av pappshingel, med sperrekonstruksjon. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående kledning. Bygningen har punkt-fundamenter av betongstein og stål.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport (vedlagt prospekt). Det er viktig å sette seg grundig inn i denne. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3 i tilstandsrapporten:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Taktekking

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

Nedløp og beslag

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Etasjeskille/gulv mot grunn

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Radon

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

Innvendige dører

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

Spesialrom, toalettrom

- Kun naturlig avtrekk fra rommet. Bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom.

Grunnmur og fundamenter

- Det er observert større avvik som skjevheter og mangler på understøttelse av bæresystem på fritidsboligen.

Terrengforhold

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG3 (avvik som krever tiltak):

Utvendige trapper

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i

dagens forskrifter.

- Det er ikke montert rekkverk.

### Verditakst

Kr 1 550 000

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringseskjema ligger vedlagt prospekt.

### Innhold

Fritidsbolig:

Gang, tre soverom, stue, toalettrom og kjøkken

Vedskjul:

Lagerrom

### Standard

Hytta har innlagt strøm og holder en lav standard ellers. Drikkevann tas med.

Innvendige overflater består av furu og belegg på gulv. Vegger er med trepanel og himling med malte plater og trepanel.

Observerte forhold som krever strakstiltak, er å gjennomgå stabilitet på deler av fundamentering. Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon.

Kjøkkenet er med eldre innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er frittstående kjøleskap og komfyr.

Hytta har en koselig stue med god takhøyde og åpen løsning fra kjøkkenet. Her har man en lun og vedovn som varmer godt for sofakroken.

Badet er innredet med biodo med kammerløsning

og vaskevannsfat på benkeskap.

Hytta har tre soverom med til sammen seks soveplasser.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Sommerparkering langs Hyldalen. På vinterstid har man parkert på parkering langs Møsvannsveien. Ski/snøscooter fra parkering og til hytta. Scooterløyve må søkes om til Tinn kommune.

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av

kjøper.

#### **Diverse**

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

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

## Energi

#### **Oppvarming**

Oppvarming er basert på elektrisitet. Vedovn i stua.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 550 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 2 568

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

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

#### **Info eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 222 881

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 122, bruksnummer 419 i Tinn kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4026/122/419:

28.07.2003 - Dokumentnr: 2391 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4026 Gnr:122 Bnr:11

28.07.2003 - Dokumentnr: 2391 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0826 Gnr:122 Bnr:11 Fnr:58

01.01.2020 - Dokumentnr: 514562 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0826 Gnr:122 Bnr:419

01.01.2024 - Dokumentnr: 612855 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3818 Gnr:122 Bnr:419

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger ifølge Kommunedelplan Øvre Del av Månassdraget i LNF-område (bestemmelser følger vedlagt prospekt).

### Adgang til utleie

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

## Kontraksgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som

har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 550 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

38 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

39 990 Omkostninger totalt

55 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

57 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 589 990 Totalpris. inkl. omkostninger

1 605 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 607 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 39 990

### Hvitvaskingsreglene

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av

salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8 379,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, fotograf, utskrift heftelser og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 750,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### Oppdragsansvarlig

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

### Ansvarlig megler

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

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Tinn, Sam  
Eydes gate 89  
3660 Rjukan  
Tlf: 476 52 500

### Salgsoppgavedato

27.09.2024

# Tilstandsrapport

Fritidsbolig  
Hyldalen 393, 3660 RJUKAN  
TINN kommune  
# gnr. 122, bnr. 419



## Markedsverdi

1 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.08.2024 Rapportdato: 20.09.2024 Oppdragsnr.: 20330-1440 Referansenummer: SV1172

Autorisert foretak: Prosjektform AS Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen



prosjektform



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Prosjektform as

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

Prosjektform tilbyr takserings tjenester:

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

SE OSS PÅ: [www.prosjektform.no](http://www.prosjektform.no)



Rapportansvarlig

*Arnt Ivar Hvammen*

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



Oppdragsnr.: 20330-1440

Befaringsdato: 30.08.2024

Side: 2 av 23

## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med byggeår 1993, fritidsboligen har lav teknisk standard på vann og avløp. Gjennomgående hele og pene overflater, normal bruskulitasje gitt byggeår. Vann må medtas til drikke vann og vann til annet bruk kan hentes fra lokal olle, langs stien fra parkeringen.

Observerte forhold som krever strakstiltak, er å gjennomgå stabilitet på deler av fundamenteringen. Mot nord er skråningsfot nært på objektet. Vinterstid vil det bli liggende store mengder snø grunnet vær-retning. Denne snøen vil tyngre tungt inn mot veggflaten og utøve press på fundamenteringen.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da det ligger i annen fagkategori.

Det vises til rapportens kap "konstruksjon" for detaljert informasjon.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1993

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Det er tilbygd veranda mot syd. Det er etablert terrengtrapp som adkomst til objektet. Trapp til veranda som hovedadkomst til objektet.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og beleg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe og vedovn. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

Toalettrom  
Vaskevannsfat på benkesskap og bido med kammerløsning.  
Det er montert tank for oppsamling av urin på utvendig vegg.  
Oppvarming: Ukjent  
Ventilasjon: Ventil i vegg.  
Himling: Malte plater  
Vegger: Trepanel  
Gulv: Gulvbelegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er avløpsrør av plast til terreng. Boligen har naturlig ventilasjon. Sikringsskap med automatsikringer og åpen elektrisk forlegning på vegg. Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

#### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 1993. Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn. Øvrig fuktsikring ikke nødvendig. Bygningen har punkt-fundamenter av betongstein og stål. Terrenget er naturtomt og består av lyng og mose. Fjellbjørk og løvskog.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	60 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 550 000

#### Arealer

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 550 000

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

#### Fritidsbolig

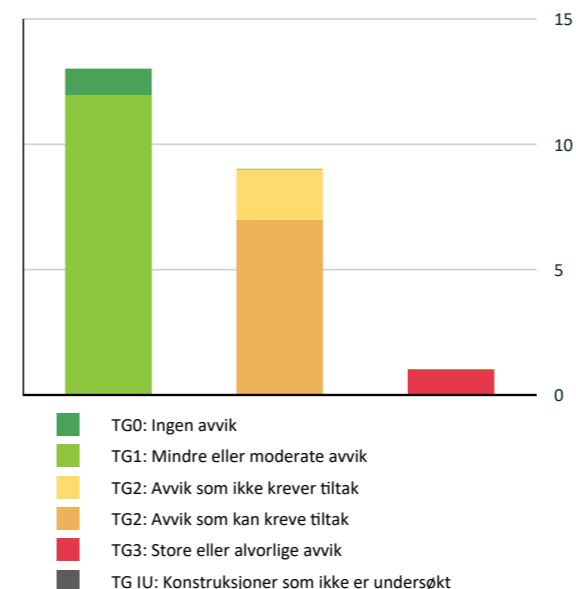
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Vedskjul

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

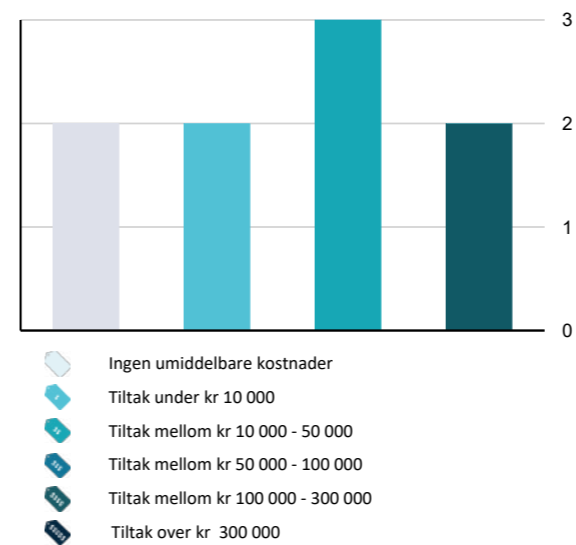
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Spesialrom > Hovedplan > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1993

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



#### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål.

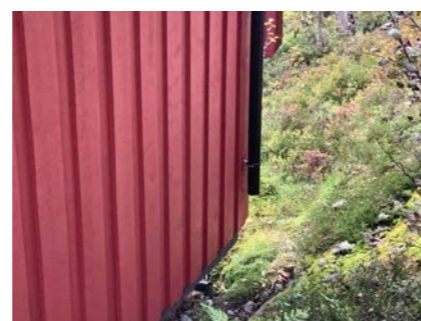
**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000



#### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Musesperre må etableres.

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vinduer

## Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.



#### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er tilbygd veranda mot syd

#### Utvendige trapper

Det er etablert terrengtrapp som adkomst til objektet. Trapp til veranda som hovedadkomst til objektet.

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000



### INNSENDIG

#### Overflater

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.



## Tilstandsrapport



Boligen har elementpipe og vedovn.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

#### Konsekvens/tiltak

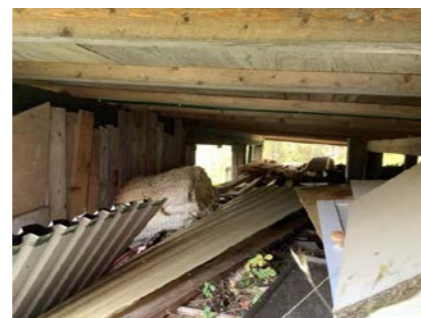
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000

### TG 1 Pipe og ildsted

### TG 1 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat:** Under 10 000



### KJØKKEN

#### HOVEDPLAN > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap og komfyr.



#### HOVEDPLAN > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



### SPESIALROM

#### HOVEDPLAN > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom  
Vaskevannsfat på benkesskap og bido med kammerløsning. Det er montert tank for oppsamling av urin på utvendig vegg. Oppvarming: Ukjent  
Ventilasjon: Ventil i vegg.  
Himling: Malte plater  
Vegger: Trepanel  
Gulv: Gulvbelegg.

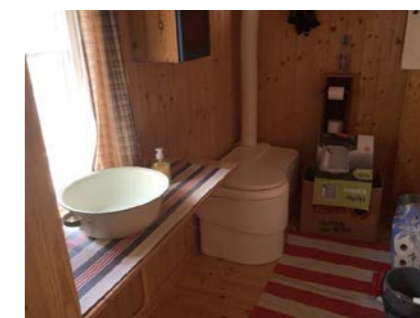
#### Vurdering av avvik:

- 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.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast til terreng.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## 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.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 åpen elektrisk forlegning på vegg.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

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



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1993.  
Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn.  
Øvrig fuksikring ikke nødvendig.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har punkt-fundamenter av betongstein og stål.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er observert større avvik som skjevheter og mangler på understøttelse av bæresystem på fritidsboligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Disse forhold må undersøkes nærmere og straks tiltak må etableres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 2 Terrengforhold

Terrengen er naturtomt og består av lyng og mose. Fjellbjørk og løvskog.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Tilstandsrapport



## Bygninger på eiendommen

### Vedskjul

**Anvendelse****Byggeår**

2001

**Kommentar****Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Bygningen er antatt oppført på morene/grusholdige masser med pilarer som fundamenter.

Hovedkonstruksjon over mur av bindingsverk. Utvendig kledd med stående kledning.

Tak oppført som saltak med plassbygde sperrer. Utvendig pålagt taktro og papp som taktekke.

I front med fabrikkfremstilt hoveddør.

Innvendig med isolert bod og lagerplass.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>60 m<sup>2</sup>/60 m<sup>2</sup></b>	<b>Markedsverdi</b> <b>Kr 1 550 000</b>
<i>Fritidsbolig: Gang, Soverom, Stue, Toalettrom, Kjøkken</i>	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Andre bygg: Vedskjul</i> <i>Bruksareal andre bygg: 15 m<sup>2</sup></i>	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 1 550 000</b>	<b>Markedsverdi</b> <b>1 550 000</b>
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>1 550 000</b>

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Beregninger

<b>Årlige kostnader</b>		
Stipulerte kommunale utgifter og vedlikehold	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>
<b>Teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Fritidsbolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 460 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>940 000</b>
<b>Vedskjul</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
<b>Sum teknisk verdi - Vedskjul</b>	<b>Kr.</b>	<b>90 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 030 000</b>
<b>Tomteverdi</b>		
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 markadstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 550 000</b>

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

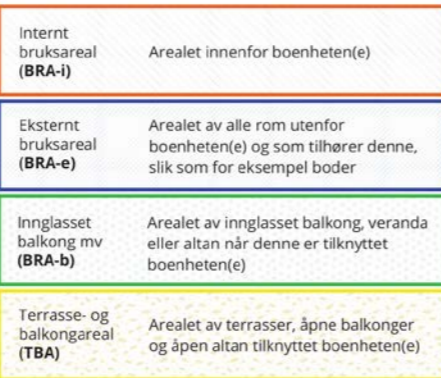
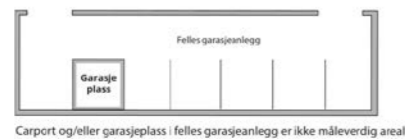
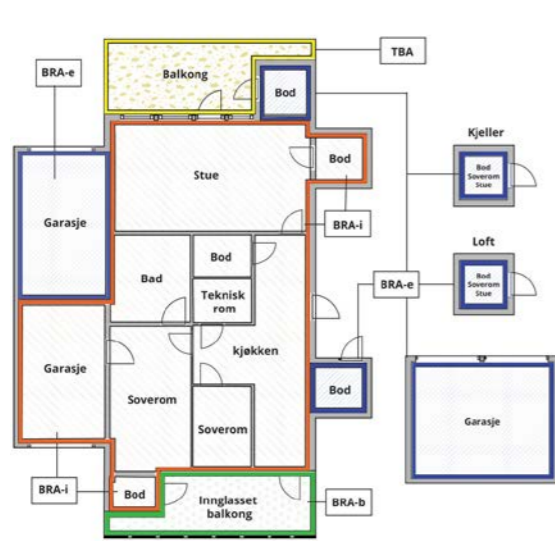
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



**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 branncelleinnndeling

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

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedplan	60			60	27
<b>SUM</b>	<b>60</b>				<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>60</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Gang, 3 stk soverom, Stue, Toalettrom, Kjøkken		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduer på soverom ivaretar ikke krav som godkjent rømningsvei.

Rømningsvindu må ha fri åpning på minst 0,5m i bredde og 0,6m i høyde, når det er i åpen stilling

## Vedskjul

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedplan		15		15	
<b>SUM</b>		<b>15</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>15</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan		Lagerrom	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	60	0
Vedskjul	0	15

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.8.2024	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør
	Marcus Oster	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	122	419		0	1033.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

**Adresse**  
Hylaldalen 393

**Hjemmelshaver**  
Oster Bjørg Irene

**Felles formue**  
Kr.

**Felles gjeld:**  
Kr.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende i Hylaldalen med fantastisk utsikt over nærområdet.  
Adkomst fra privat veg og gangsti inn til objektet

### Adkomstvei

Eiendommen har ikke adkomst via veg, bare over gangsti.  
Det er opplyst rettighet til parkering langs Hylaldalsvegen, ikke vinterbrøyta veg.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Regulering

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

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Uskifte

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges 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.

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/SV1172>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

### For matrikkelenhet:

Kommune: 4026 - TINN  
Gårdsnummer: 122  
Bruksnummer: 419

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.06.2024 kl. 12:04  
Produsert av: Marianne Engell Gvammen  
Attestert av: Tinn kommune

### Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

27.06.2024 12:04

Side 1 av 7

### Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 09.07.2003  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

### Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 122 / 419	1 033,6 m2	

### Eierforhold

#### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	021054	OSTER BJØRG IRENE			1 / 1

### Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6633137	464824		1 033,6 m2	

### Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
Omnummerering							Omnummerert til:	4026 - 122/419				
							Omnummerert fra:	3818 - 122/419				
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	3818 - 122/419				
							Omnummerert fra:	0826 - 122/419				

27.06.2024 12:04

Matrikkelbrev for 4026 - 122 / 419

Side 2 av 7

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------	--------	------------	-------------	-----------------	----------	------

Opprett ny grunneiendom fra festegrunn			21.07.2003									
Grunneiendom fra feste							Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Avgiver	0826 - 122/11/58	0			
							Mottaker	0826 - 122/419	0			

Opprett ny grunneiendom ved fradeling			09.07.2003									
Kart- og delingsforretning							Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Avgiver	0826 - 122/11	-1 034,3			
							Mottaker	0826 - 122/419	1 034,3			

### Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Kildekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Hyldalen		2140		393				Grunnkrets: 0319 Hjerdalen Stemmekrets: 6 Rjukan Kirkesokn: 05140401 Rjukan Postnr.område: 3660 RJUKAN Tettsted:	Nei
					EUREF89 UTM Sone 32	6633132	464810			

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

27.06.2024 12:04

Matrikkelbrev for 4026 - 122 / 419

Side 3 av 7

**Byggningsnr:** 21 364 290  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6633132 Øst: 464810  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder: Elektrisitet  
 Biobrensel  
 Oppvarming: Elektrisk  
 Annen oppvarming

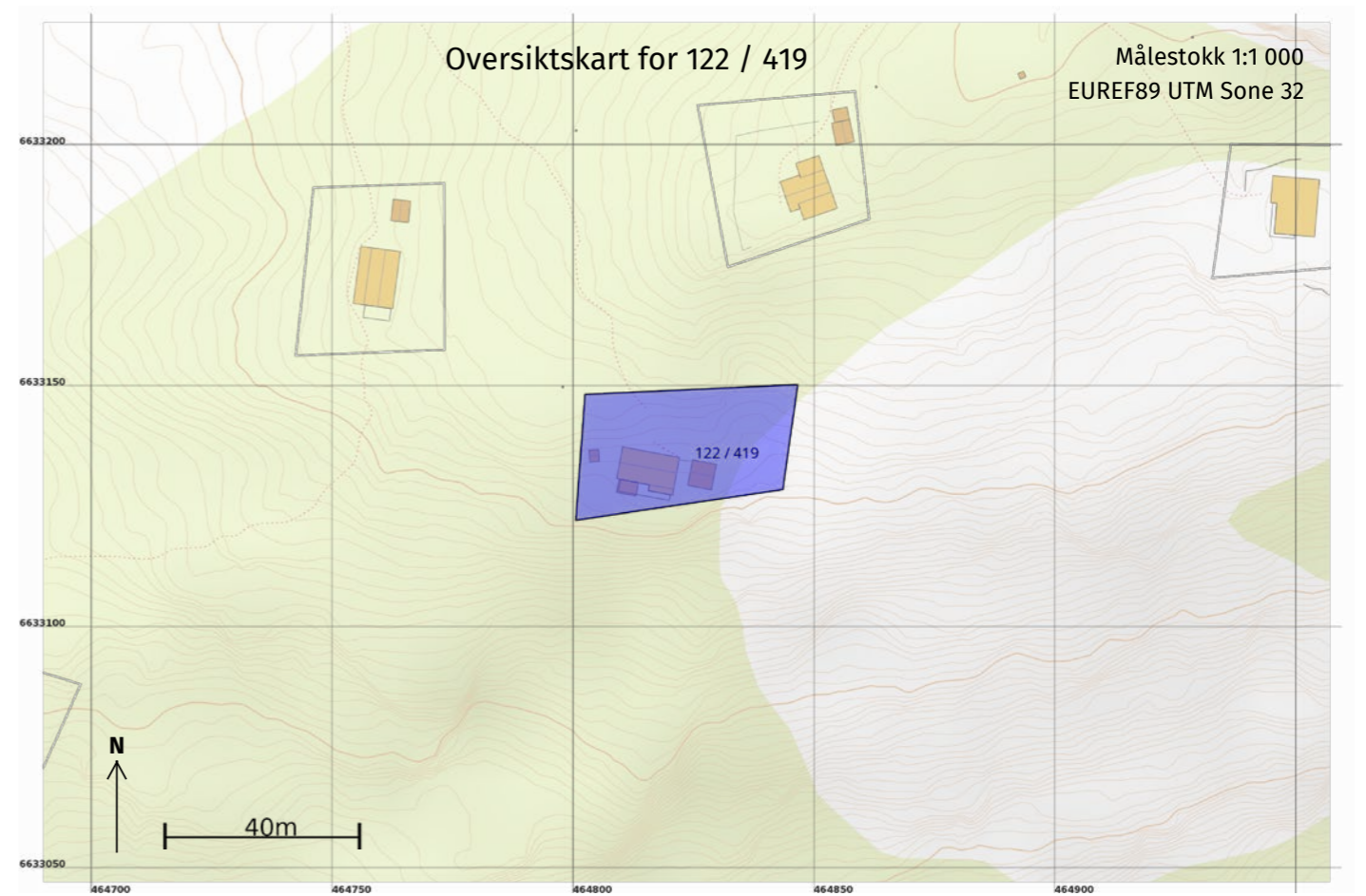
Bebygd areal: 0  
 Bruksareal bolig: 0  
 Bruksareal annet: 60  
 Bruksareal totalt: 60  
 Bruttoareal bolig: 0  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

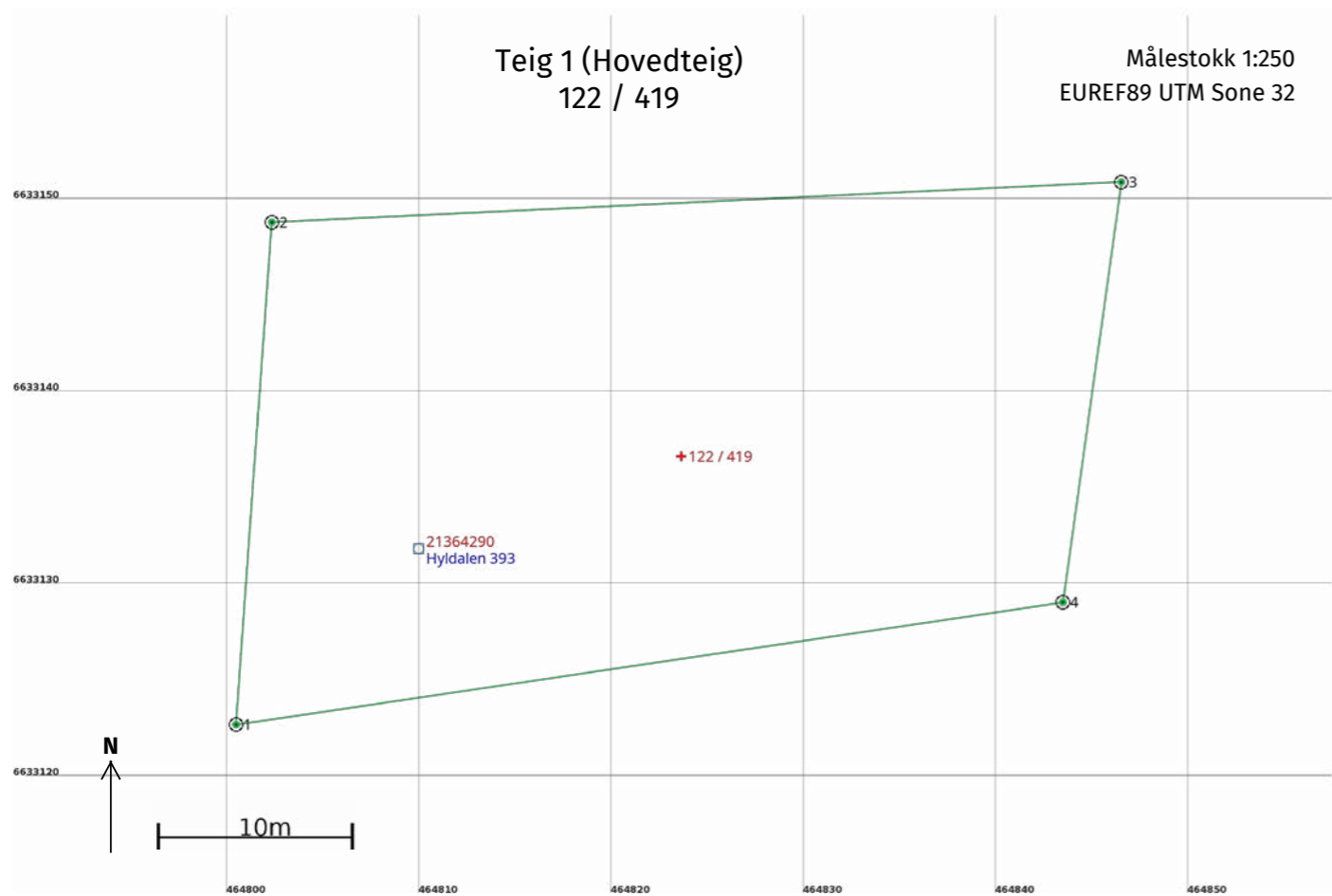
**Datoer**  
 Rammetillatelse: 06.11.1992  
 Igangsettingstillatelse: 01.05.1993  
 Tatt i bruk: 01.10.1993  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	0	60	60	0	0	0	0	0	

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
2140 Hyldalen 393	H0101	Fritidsbolig	0	0		0	0	122/419	





27.06.2024 12:04

Matrikkelbrev for 4026 - 122 / 419

Side 6 av 7

**Areal og koordinater**

Areal: 1 033,6 Arealmerknad:  
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6633137 Øst: 464824

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6633122,87	464800,50	26,16	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	6633148,96	464802,36	44,21	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	6633151,05	464846,52	22,04	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	6633129,22	464843,48	43,45	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

27.06.2024 12:04

Matrikkelbrev for 4026 - 122 / 419

Side 7 av 7



Årlige kommunale avgifter for gnr.122 bnr.419 Hyldalen 393 er kr. 2567,50,-. Faktura tilsendes 4 ganger per år. Ønskes det endring av hyppigheten på faktureringen, vennligst ta kontakt med Servicetorget på tlf. 35082600.

#### KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2024:

##### RENOVASJON (inkl. mva):

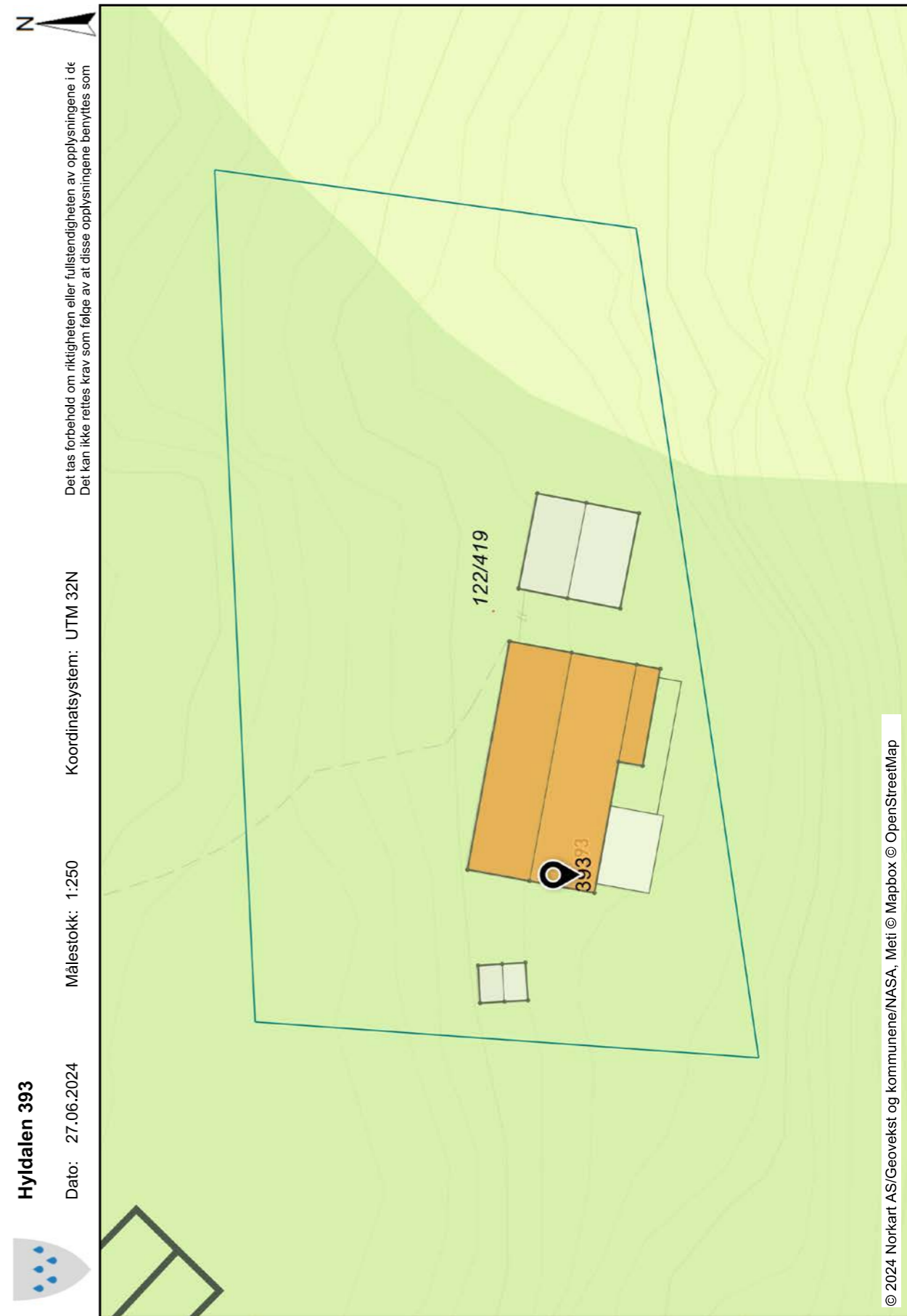
Hytterrenovasjon kr. 2152,50,-

##### FEIEAVGIFT (momsfritak):

Hytte tilsyn pipe/ildsted kr.106,-

Hytte feieavgift kr. 309,-

Hilsen Servicetorget



## Tegnforklaring

Kommuneplan/kommunedelplan  
Turvei (Målemetode 73)  
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL  
Landbruksområder  
Felles for reguleringsplan PBL 1985 (Planens begrensning)  
Formålsgrense  
Regulerings- og bebyggelsesplanomr  
Planlagt bebyggelse



## Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 27.06.2024

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Tinn kommune

## Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 122 Bruksnr.: 419

Adresse: Hyldalen 393, 3660 RJUKAN

Referanse: 1307240046

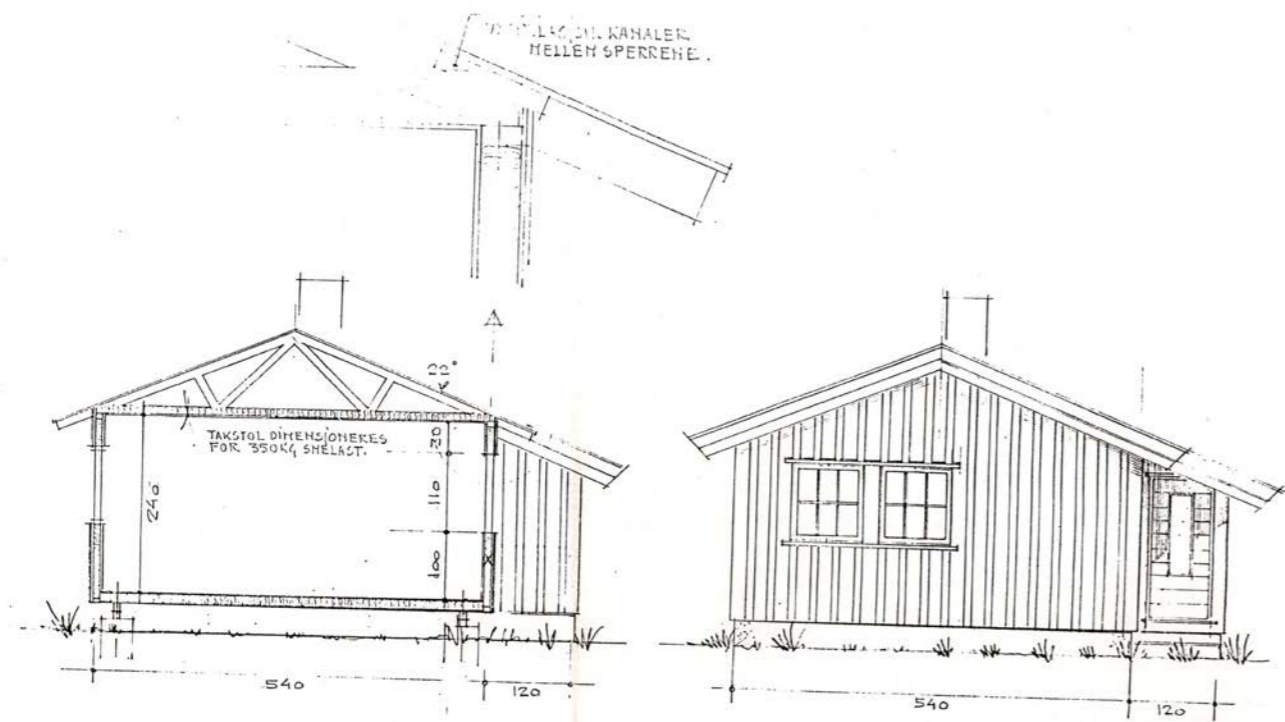
<b>Vann</b>	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
<b>Avløp</b>	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett Eiendommen har ikke septiktank
<b>Vei</b>	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

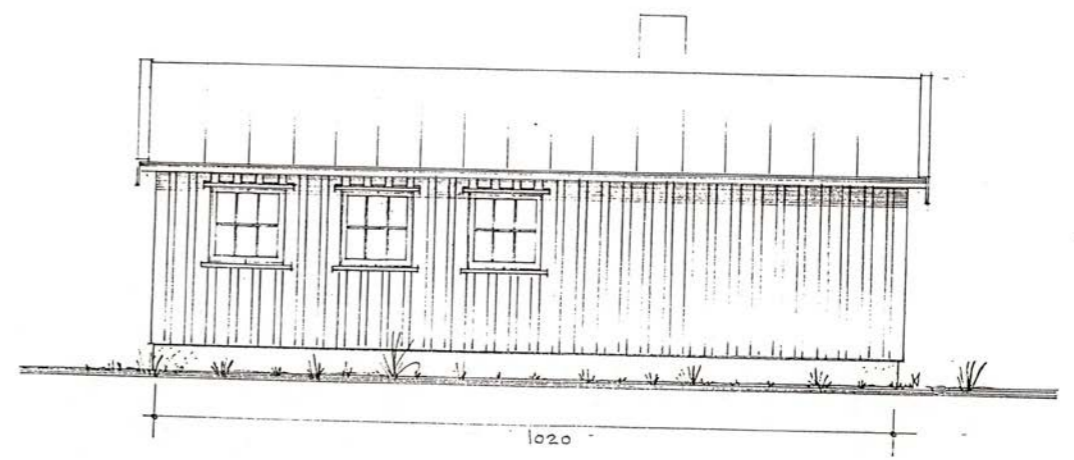
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



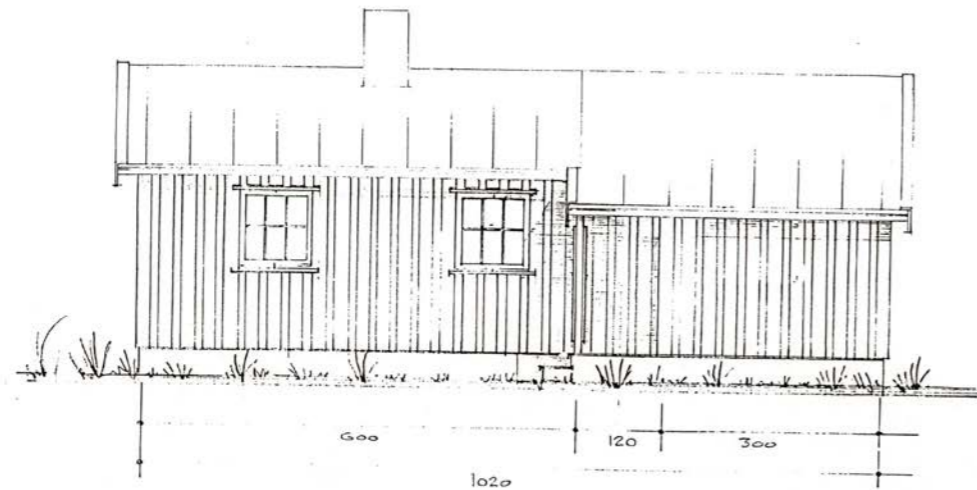
ARBUSTØYLEN FERIESTED  
 HYTTE 57 KVM. SNITT, FASADE TYPE A  
 M=1:50 MODUL = 60 CM.  
 Gr. 4928

KARHØY FABRIKKEN P.S.

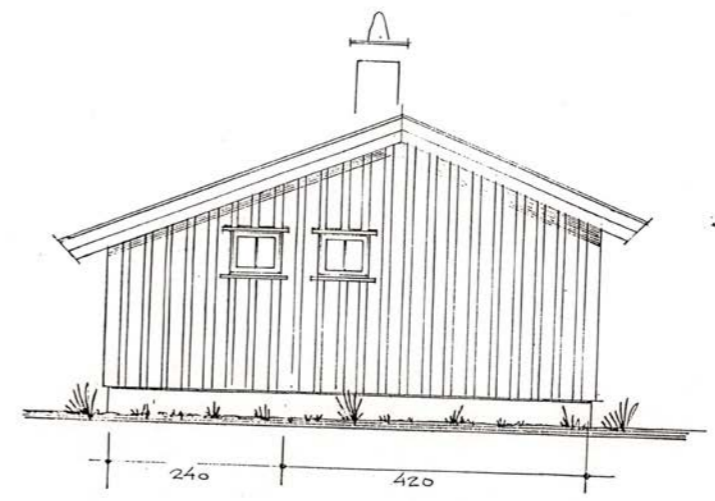


ARBUSTØYLEN FERIESTED  
 HYTTE 57 KVM. FASADE TYPE A  
 M=1:50 MODUL = 60 CM.  
 Gr. 4928

KARHØY FABRIKKEN P.S.

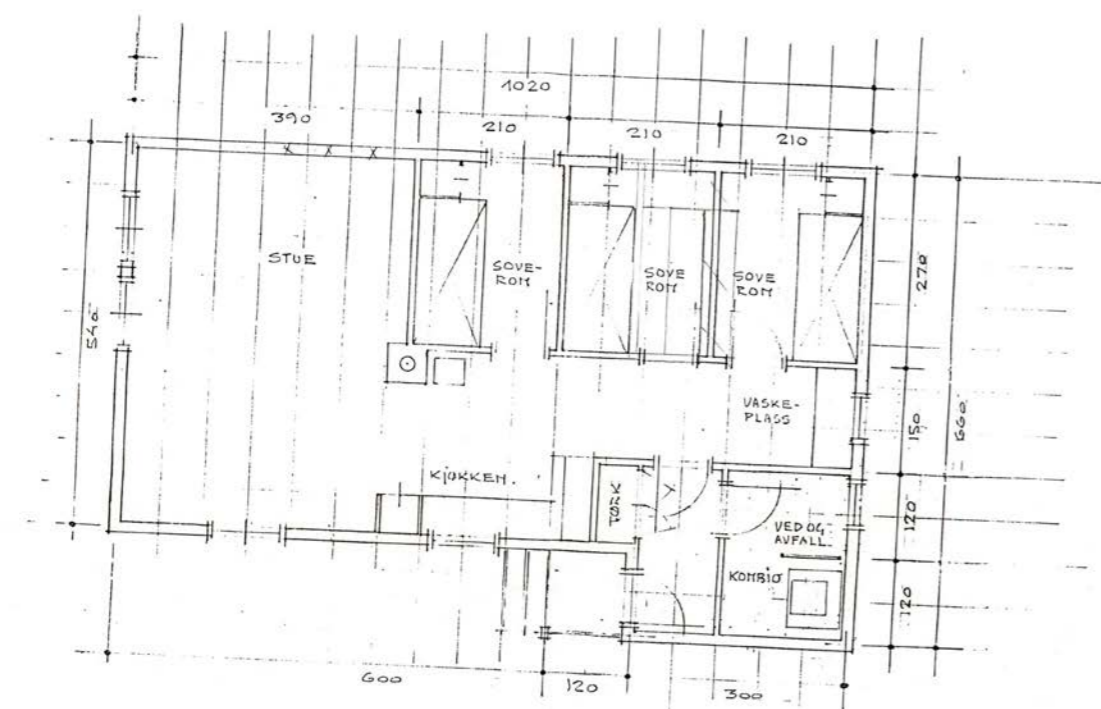


ÅRBUSTØYLEN FERIESTED  
 HYTTE 57KVK: FASADE TYPE A.  
 M=1:50 MODUL = 60CM.  
 Gr. 4928  
 KARIØY FABRIKKER *h.s.*



ÅRBUSTØYLEN FERIESTED  
 HYTTE 57KVK: FASADE TYPE A.  
 M=1:50 MODUL = 60CM.  
 Gr. 4928  
 KARIØY FABRIKKER *h.s.*





ARBUSTØYLEN FERIESTED  
HYTTE 57KVM. PLAN TYPE A  
M=1:50 MODUL=60CM.  
Gr. 4928  
KARMOY FABRIKKEN 134

**Tinn Kommune**  
**Kommunedelplan for Øvre del av Måna**

**PLANFORSLAG**

mai 2009

## INNHOLD

<b>1. INNLEDNING .....</b>	<b>3</b>
<b>2. UTFORDRINGER .....</b>	<b>4</b>
<b>3. HOVEDMÅL .....</b>	<b>6</b>
<b>4. AREAL- OG UTVIKLINGSLØSNINGER I DELOMRÅDER.....</b>	<b>8</b>
4.1 SKINNARBUOMRÅDET - ALTERNATIVE UTVIKLINGSLØSNINGER.....	8
4.2 OMRÅDER LANGS MØSVATN – FJELLOMRÅDET MELLOM SKINNARBU OG HJERDALEN .....	10
4.3 HYLLDALEN .....	11
4.4 HJERDALEN - ALTERNATIVE UTVIKLINGSLØSNINGER .....	11
4.5 GVEPSEBORG .....	12
4.6 GAUSDALEN .....	13
4.7 VÅER.....	13
4.5 RAMMER FOR STANDARDHEVING OG PÅBYGNING AV EKSISTERENDE HYTTER .....	13
<b>5. VASSDRAG OG VANN OG AVLØPSLØSNINGER.....</b>	<b>15</b>
<b>6. STI- OG LØYPESYSTEM - STRATEGI FOR FERDSEL.....</b>	<b>17</b>
<b>7. BIOLOGISK MANGFOLD .....</b>	<b>22</b>
<b>8. KONSEKVENSER FOR VILLREIN .....</b>	<b>22</b>
<b>9. KULTURMINNER.....</b>	<b>24</b>
<b>10. LEVENDE STØLSMILJØ .....</b>	<b>25</b>
<b>11. SAMFUNNSSIKKERHET .....</b>	<b>26</b>
<b>12. FORSLAG TIL UTFYLLENDE BESTEMMELSER (§20-4) OG RETNINGSLINJER .....</b>	<b>27</b>

## 1. INNLEDNING

Tinn kommune utarbeider kommunedelplan for øvre del av Måna. Formålet med planarbeidet er å avklare og fastsette utviklingsmål og rammer for utbygging, areal- og ressursforvaltning innenfor planområdet. Planarbeidet bygger bl.a. på gjeldende arealdel for Tinn, vedtatt i 1999 der det heter at *"Det er et mål i planperioden å utarbeide en kommunedelplan som tar for seg ny turistnæring / hytteutvikling i disse områdene med bakgrunn i Møsvatn som drikkevannskilde for Rjukan"*. Det er vedtatt ny drikkevannskilde for Rjukan, men Møsvatn/Skarfoss er fortsatt alternativ vannkilde.

Som en innledende del av planarbeidet ble det gjennomført en programfase og utarbeidet et planprogram som ble sendt på høring og behandlet i Utviklingsutvalget 12.02.03 i sak 015/03. Programmet er lagt til grunn for det videre planarbeidet. Det er utarbeidet planforslag med to alternativer som var til ettersyn i perioden feb/mars 2006. Fylkesmannen i Telemark hadde innsigelser til en rekke områder i planforslaget. Det er nå utarbeidet nytt planforslag.

Planområdet omfatter hele øvre delen av Måna fra kommunegrensa til Vinje og til Gvepseborg og Gausdalen. Avgrensningen av planområdet ble fastlagt gjennom kommunestyrets behandling av arealdelen til kommuneplanen i 1999. Planen grenser mot Brattfjell-Vindeggen landskapsvernområde og omfattes av varslet planområde for ny Fylkesdelplan Hardangervidda.

Planforslaget viser arealløsninger, begrunnelser og konsekvenser som grunnlag for offentlig ettersyn.

## 2. UTFORDRINGER

Gjennom planprogrammet ble hovedutfordringene i planarbeidet klargjort. Nedenfor er det gitt en beskrivelse av disse hovedutfordringene som planarbeidet har fokusert på.

- **Mål og avklaring av brukerinteresser for øvre del av Måna**

Planområdet Øvre del av Måna har en rekke brukerinteresser knyttet til friluftsliv og naturmiljø, vannforsyning til Rjukan og som vannkraftressurs.

Kommunedelplanen skal fastsette miljø- og utviklingsmål som balanserer ulike brukerinteresser.

- **Samordning arealbruk og vassdragshensyn**

Kommunestyret i Tinn vedtok den 08.12.05 Mår som fremtidig vannkilde til Rjukan vannverk. Det har tidligere vært forutsatt at Møsvatn/Skarfoss skulle være vannkilde, og gjennom dette har det vært varslet klausulering av vassdragsnære arealer i planområdet. Selv om Mår er primær vannkilde, vil det til tider være behov for å bruke Møsvatn/Skarfoss som drikkevannskilde, for eksempel ved driftsstans ved Mår kraftverk. Det er utarbeidet forslag til nye klausuleringsbestemmelser som er søkt hensyntatt.

Vassdraget er i dag utsatt for en viss forurensningsrisiko bla knyttet til turisme og kloakkutslipp, vegtransport og akuttutslipp og kraftverksreguleringer med raske regulerings-enderinger.

I kommunedelplanen er hensyn til vassdrag og hvilke konsekvenser dette har for andre arealbruksløsninger en viktig problemstilling

- **Skinnarbu**

Skinnarbu framstår som et viktig område for naturbasert og kommersiell turisme. I området fra Skinnarbu til Frøystul er det noe tyngre turistutbygging enn ellers i området. Norsk Villreinsenter Sør ligger på Skinnarbu og danner et viktig utgangspunkt for blant annet turisttrafikk over Møsvatn til denne delen av Hardangervidda.

Kommunedelplanen skal finne arealbruksløsninger i Skinnarbuområdet som balanserer utbyggingsbehov med områdets profil og miljøkvaliteter.

- **Standardheving og utvikling av eksisterende områder med hytter**

Innenfor kommunedelplanen er det en rekke områder som er spredt utbygd med hytter. Dette gjelder bl.a. området fra Frøystul og ned Hyllaldalen, Hjerdalen, Gvepseborg og Månalja/Klokkshovd. I mange av områdene kan det være ønske om standardheving, tilbygg og fortetting. Ofte utløser eierskifte ønske om høyere sanitærteknisk standard og bedre adkomst.

Kommunedelplanen skal avklare rammer for videre utvikling av områder med eksisterende hytter:

- Hensynet til naturmiljø, kultur- og naturlandskapet og biologisk mangfold med hensyn til villreinen skal legges som premiss for vurderingene.
- Sanitærteknisk standard som kan tillates i ulike områder (høy, lav, middels).
- Muligheter for tilbygg/påbygg i forhold til estetikk og andre miljøhensyn.

- Områder der fortetting kan la seg gjennomføre og bidra til å løse adkomst og eller avløpsproblematikk for flere hytter.

Grunneiersamarbeid vil i mange områder være en viktig forutsetning for å få til nye løsninger.

- **Utvikling av Gvepseborgområdet**

Gvepseborgområdet er en viktig innfallspport til Hardangervidda der flere brukerinteresser må spille sammen. Krossobanen med tilhørende anlegg, eksisterende hytter og turaktivitet er noen viktige interesser. All aktivitet i området må skje på en måte som ivaretar hensynet til villreinen leveområder. I kommunedelplanen skal det klarlegges en ønsket profil for Gvepseborgområdet og avklare hvilke tiltak som må gjennomføres for å få dette til.

### 3. HOVEDMÅL

I den innledende delen av planarbeidet ble det utarbeidet et målnotat for planarbeidet. Målene bygger på føringer i gjeldende arealdel til kommuneplanen for Tinn, innspill fra høringen av planprogrammet til kommunedelplanen og målområder som er vurdert som viktige for utviklingen innenfor kommunedelplanen.

#### Hovedmål

- Arealforvaltning og utvikling innenfor kommunedelplanen for øvre del av Måna skal styrke grunnlaget for turistbasert næringsutvikling, sikre at natur- og kulturverdier ivaretas og sikre en bærekraftig forvaltning av vannressursene i Måna,.

#### Delmål vassdrag

- Arealbruk og vassdragsforvaltning skal skje på en måte som ikke forringer vannkvaliteten i vassdraget
- Det er en målsetting å opprettholde et stabilt vannspeil på Skardfosdammen. Dette vil ha positive virkninger for vannkvalitet, rekerasjon og friluftsliv.
- Det er et mål å opprettholde tilstandsklasse I for Måna ovenfor Våer.
- For områdene nedenfor Våer er det et mål å bedre vannkvaliteten til tilstandsklasse 1 i planperioden.

Det vil si at følgende konsentrasjoner av de ulike parametere må opprettholdes:

- Fosfor <7 µg/l tot-P
- Nitrogen < 300 µg/l tot-N
- Fekale koliforme bakterier < 5/100 ml vann
- Klorofyll < 2 µg klorofyll a/l

#### Delmål næring og reiseliv

- Måna med tilliggende arealer inngår som et av kommunens satsingsområder for sommerturisme.
- Krossobanen er et identitetssymbol i Vestfjorddalen. Banen og spesielt toppstasjonen på Gvepseborg skal utvikles som severdighet og opplevelsesområde gjennom konkrete tiltak og retningslinjer for samordning av ulike brukerinteresser.
- Villreinsenteret og Skinnarbu skal utgjøre en av hovedinnfallsportene til Hardangervidda. Dette skal vektlegges ved utvikling av området.

#### Delmål hyttebygging

- All hytteutvikling i nedslagsfeltet til Måna skal skje på en måte som ikke forringer vassdraget. Denne målsettingen skal ligge til grunn for vurdering av områder der det kan skje hytteutvikling gjennom nybygging eller fortetting, og ved valg av vann- og avløpsløsninger,

- Det skal tilrettelegges for standardheving av eksisterende hyttebebyggelse i områder der det er forsvarlig i forhold til natur- og kulturmiljø og trafiksikkerhet langs riksveg 37.
- Nye hytteområder skal videreføre eksisterende utbyggingsmønster i området. Hensynet til landskap, vassdrag, friluftsliv og turløyper og ferdsel i villreinens leveområder skal vektlegges som premisser for hvor det åpnes for ny utbygging.
- Estetikk og landskapstilpassning skal vektlegges ved all hyttebygging
- Hytteutbygging skal fortrinnsvis skje som felles utnytting av de best egna områdene, uavhengig av eierforhold.

#### Delmål kulturverdier og naturressurser

- De karakteristiske delene av seterlandskapene og nyere tids kulturminer fra Rjukans nære historie skal ivaretas ut fra sin egenverdi og som grunnlag for reiseliv.
- Fornminner skal ivaretas ut fra egenverdi og som grunnlag for næring.
- Kommunedelplanen for Øvre del av Måna grenser inn mot Brattfjell-Vindeggen landskapsvernområde, Møsvatn-Austfjell landskapsvernområde og Hondla naturreservat. Kommunedelplanen skal tilrettelegge for en lokal arealforvaltning som ivaretar naturverdiene i disse områdene.
- Villreinens leveområder skal ivaretas, og utbygging skal ikke gi vesentlig økt ferdsel i villreinens leveområder. Konsekvensvurderinger av ferdsel gjennomført av NINA skal legges til grunn for arealbruksvurderingene.
- Utbygging skal konsentreres til områder nær veg. Spredt utbygging i og nær opp til villreinens leveområder skal ikke forekomme.

#### 4. AREAL- OG UTVIKLINGSLØSNINGER I DELOMRÅDER

##### 4.1 Skinnarbuområdet

Før årsskiftet i 2002 ble de ulike grunneieraktørene og andre brukere av Skinnarbuområdet enige om å lage en felles utviklingsplan for området. Utviklingsplanen er laget med tanke på å få et helhetlig konsept for utvikling av Skinnarbu som reisemål i et 10 – 15 års perspektiv. Innenfor området ligger Skinnarbu hotell, Villreinsenteret, alpinanlegg og kai for Fjellvåken. Området inneholder ca 300 privateide hytter, ca 50 sengeplasser i utleiehytter / camping og 250 senger i hotell / pensjonat.

Aktørene i utviklings samarbeidet har definert to hovedutfordringer som suksessfaktorer:

1. Grunneiersamarbeid om felles tiltak
2. Utviklingsskissene skal forene utbyggingsinteresser og viktige naturverninteresser. Økt ferdsel og aktivitet bør styres gjennom tilrettelegging, skilting og informasjon.

Fylkeskommunen har registrert kulturminner i området, og funnet 18 kullgroper og 1 hustuft. Det er ønskelig at kulturminnene blir synliggjort og nyttiggjort i reiselivssammenheng.

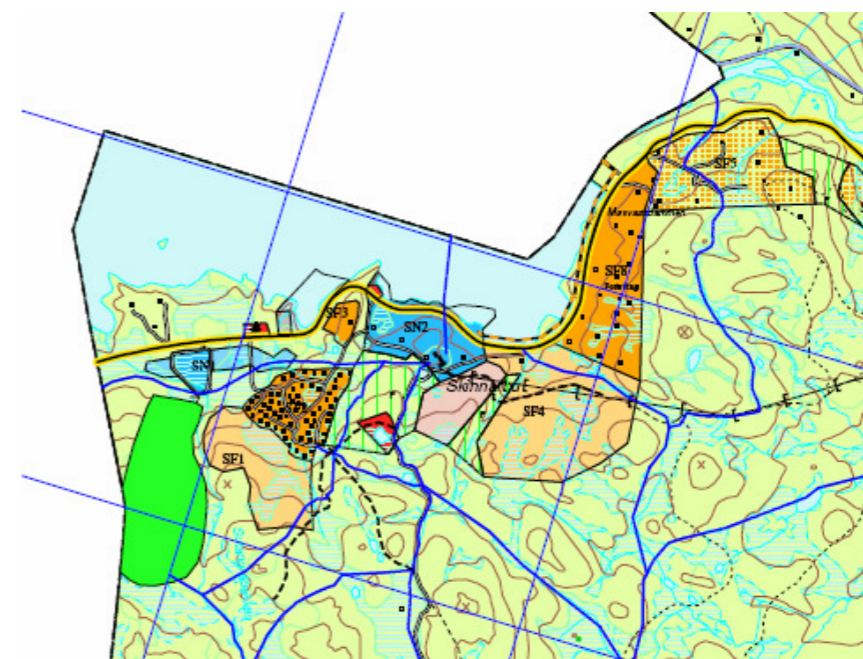
I revidert forslag til kommunedelplan er det for Skinnarbuområdet vist arealløsninger som søker å utgjøre et kompromiss mellom utbyggingsbehov og natur- og landskapshensyn.

Planforslaget viser en tett struktur i områder nær hotellet, alpinanlegget og i tilknytning til eksisterende bebyggelse, samt opprettholdelse av en spredt struktur i eksisterende hytteområder mot Frøystul.

Utsnitt vises på neste side.

Planforslaget differensierer utbyggingen i forhold til tetthet. Nærmest hotellområdet og alpinbakken legges det ut områder for tettere utbygging. De øvrige områdene forutsettes opprettholdt med spredt struktur som i dag.

Planforslaget tilrettelegger for fortetting og noe utvidelse av eksisterende byggeområde vest for Møsvannsdammen, og nye utbyggingsområder nærmere hotellet og i tilknytning til Møsvann fjellpark. Adkomst, vegtraseer og parkering forutsettes løst i reguleringsplan. Det er lagt inn grønne korridorer opp fra hotellet/Villreinsenteret og øst for fjellparken.



Figur1. Planforslag (se også samlet utkast til plankart)

I området mellom RV37 og alpinområdet er det lagt ut nye arealer for næringsutvikling som skal ha tilknytning til dagens virksomhet i området.

Det er forutsatt at nye adkomstveier skal tilknyttes dagens sekundære vegnett og adkomstløsninger og ikke direkte til riksveg 37. Behov for eventuelle kryssutbedringer til riksveg 37 skal vurderes som en del av reguleringsplanarbeidet for nye utviklingsløsninger.

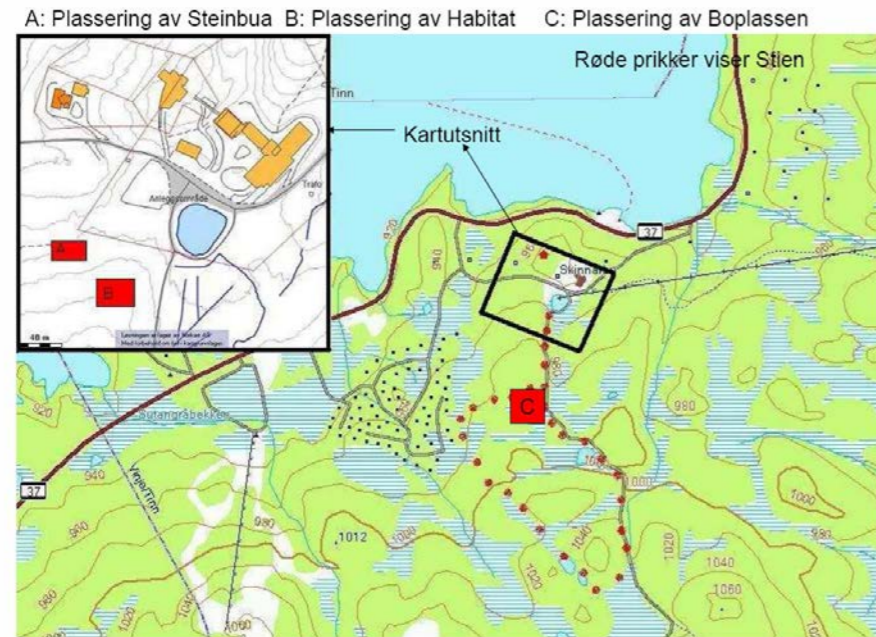
Villreinsenteret har i dag "anonym" adkomst og dette bør forbedres ved videreutvikling av området. Villreinsenteret vil ha behov for utearealer til sin videre virksomhet, for eksempel til utstillinger og info-stier. Det er en forutsetning for senteret at ny bebyggelse i Skinnarbuområdet plasseres slik at kontakten med nærliggende naturområder opprettholdes og at disse ikke forringes.



Bilde 1 Skinnarbuområdet sett fra Villreinsenteret

SNO og Norsk Villreinsenter planlegger å etablere arenaer for natur og kulturveiledning i Villreinsenterets nærområde. Tiltakene knytter seg til to mindre bygninger for undervisning og

forskning (Steinbua og Habitat) og etablering av en "boplass" og merking av sti med rasteplass og formidling knyttet til denne. Tiltakene er så tett knyttet til friluftinteressene i området (LNF med friluft som dominerende interesse), og bør kunne gjennomføres i medhold av kommunedelplanen, uten reguleringsplan.



#### 4.2 Utvikling i områder langs Møsvatn – fjellområdet mellom Skinnarbu og Hjerdalen

I planen er det vist to områder for spredt hyttebygging i fjellområdet mellom Skinnarbu og Hjerdalen med inntil 12 hytter. Arealene er lagt ut på samme måte som i vedtatt arealdel for hele Tinn kommune (vedtatt 24.06.99). Dette er områder som sikrer slutføring av vedtatt disposisjonsplan for hytter i dette området (Disposisjonsplan for Nystaul, Austmannli og Bøheien ble godkjent av Fylkesmannen i Telemark ved skriv av 07.05.82.) I dette området er det ønske om videre utvikling av 6 utleieenheter i tilknytning til eksisterende stølsområde. Områdene ligger innenfor villreinens leveområder der det ikke åpnes for ny utbygging i henhold til gjeldende kommuneplan. Dette hovedprinsippet er fastlagt i kommuneplanens arealdel og har betydning for alle områder i kommunen som berøres av leveområdene. I kommunedelplanen er dette hovedprinsippet derfor videreført slik at det ikke er foreslått å åpne for ny utbygging innenfor villreinens leveområder. I gjeldende disposisjonsplan er det ikke gitt arealbegrensning på den enkelte bygning. Dette bør fastsettes i kommunedelplanen.

I områder langs Møsvatn ved Haugland har det vært ønske om å bygge 6 små utleieenheter knyttet til stedbunnen næring. Innsigelse fra Fylkesmannen i Telemark er tatt til følge og alternativet er tatt ut av planen.

Det har også kommet innspill om bygging av to nye fritidsboliger ved Vetrhuslie. Ordinær fritidsbebyggelse foreslås ikke tillatt innenfor villreinens leveområder.

#### 4.3 Hylldalen

Hylldalen er et mindre dalføre som går parallelt med Skardfoss og RV 37. I et belte på 500 – 1000 m x ca 5000 m er området spredt utbygd med ca 200 eldre hytter med enkel standard. Størstedelen av området er eid av Hydro. Opprinnelig var de fleste tomtene festetomter, men stadig flere blir nå eiendomter. Om sommeren har mange av hyttene adkomst fra Hylldalsveien. Om vinteren brukes Hylldalsveien som lysløype, og hytteeierne benytter parkeringsplasser langs RV 37. Det er ikke opparbeidet veier inn i terrenget. De fleste hyttene har innlagt strøm etter at dette ble ført inn i området for ca 15 år siden.

Området framstår i dag enhetlig i utbyggingsmønster og bygningsvolum. I det vesentligste består det av de opprinnelige hyttene som ble bygd ut etter krigen og deretter en viss fortetting på 1980 – tallet. Med enkel standard og små bygningsvolumer er utbyggingen gjennomført uten store terrenginngrep. Det er ønskelig at dette preget på området opprettholdes.

I planforslaget er området vist som LNF-område med spredt utbygging. Tidligere forslag om fortetting med opp til 80 hyttetomter totalt i Hylldalen er tatt ut. Det ligger byggeområde i tilknytning til tidligere alpinanlegg ved Fjellstua. Her er det krav om reguleringsplan

Vann- og avløpsmessig må området utbygges med enkeltløsninger dvs naturbaserte rensemetoder og borebrønn. Løsninger for dette må klargjøres nærmere gjennom samarbeid for flere enheter og ikke kun som enkeltsøknader fra hytteeiere. Det er begrensede forhold for naturbaserte renseløsninger i området.

Det foreslås at hver tomt kan bebygges med inntil 100 m<sup>2</sup> fordelt på hytte (80 m<sup>2</sup>) og inntil to uthus. Dersom det skal tillates bebygd med større areal vil områdets karakter endres vesentlig.

#### 4.4 Hjerdalen

Hjerdalen er et dalføre som går vest - øst langs løpet av elva Hjerdøla. Hjerdøla munner ut i elva Måna som følger ned Vestfjorddalen til Rjukan. Om sommeren er det vegadkomst til området fra vegen forbi Rjukan Fjellstue. Karakteristisk for Hjerdalen er de mange stølene i dalbunnen; både enkeltstøler og stølsmiljøer med flere støler samlet. Landskapsrommet preges av gammelt kulturlandskap i møte med urørt natur.



Bilde 2. Bildet er tatt fra stølen Levorsfitt i Hjerdalen. Gaustatoppen i fond.

Pr i dag er det ingen godkjente reguleringsplaner i Hjerdalen. Måna utmarkslag utarbeidet et planforslag med utbyggingsmulighet for et større antall hytter i 1988 / 89, men dette planforslaget ble ikke ferdigbehandlet. Forslaget ble brukt som utgangspunkt for forslaget til alternativ 2 for Hjerdalen i kommunedelplanen etter innspill fra grunneiere. Fylkesmannen har hatt innsigelse mot dette.

Planen viser et nytt utbyggingsområde for mer konsentrert utbygging på et område inntil Rjukan Fjellstue. Området omfatter blant annet arealer innenfor det tidligere alpinanlegget, og strekker seg videre over vegen inn Hjerdalen ned mot Hjerdalstaulen. Før utbygging kan påbegynnes må området inngå i en reguleringsplan. Dette alternativet gir mulighet for en tyngre, samlet utbygging ved inngangen til Hjerdalen. Hvis utbyggingen gir grunnlag for ny drift av alpinanlegget, må dette vurderes og synliggjøres i planen. Områdene lenger inne i Hjerdalen vil fungere som natur- og rekreasjonsområde for hytteområdene i Hyllaldalen og det vil være naturlig at kommunen stiller krav om samarbeidsavtaler der grunneierne innover i Hjerdalen får ”kompensasjon” i forbindelse med reguleringsplanarbeid.

#### 4.5 Gvepseborg

Måldelen av kommunedelplanen fastslår at Krossobanen er et identitetssymbol i Vestfjorddalen. Banen og spesielt toppstasjonen på Gvepseborg skal utvikles som severdighet og opplevelsesområde. I Gvepseborgområdet er det omlag 90 eksisterende hytter og det er godkjent en reguleringsplan for Hovda hyttefelt med 20 nye tomter, der utbygging har startet. Det foreligger flere skisser for opprustning av Krossobanen der tiltak er definert. Området framstår med en grønn profil. Krossobanen er vist som bevaringsområde.

I kommunedelplanen er overordnet arealbruk i kommuneplanen videreført. Planen legger til rette for en videreutvikling av Gvepseborg som utgangspunkt for Hardangervidda med direkte

kobling til kollektivtransport og busstilbud og sykling sommerstid. Rammene må vurderes i forhold til økt aktivitet rundt øvre stasjon og eventuelt må det utarbeides reguleringsplan for området. Opprusting og bruksendring av eksisterende bebyggelse og kafeteria/restaurant tillates uten krav om reguleringsplan.

For mange av hyttene er transport med snøscooter vinterstid en viktig adkomst. Hovedtraseene for snøscooter er vist i kommunedelplanen (de delene som ligger innenfor planens avgrensning). Antall turer vurderes gjennom kommunens forskrift.

#### 4.6 Gausdalen

Fra Krokan går vegen av inn Gausdalen. Den krysser inntaksdammen til Vemork og følger den bratte liden forbi Vemorktoppen og en rekke mindre støler 9 km inn til den ender ved Selstali. Her finner man et levende stølsmiljø, med bred produksjon av stølsprodukter. Det er bygd to utleiehytter på stølsområdet, og over tid kan det være aktuelt å utvikle området ytterligere. I kommunedelplanen er det derfor satt av to LNF-områder hvor det tillates spredt erverv knyttet til turistnæring. Disse områdene kan bygges ut med 6 og 4 nye utleieenheter. VA-planen sier at det er dårlige forhold for naturlig infiltrasjon i området.

Det er viktig at ny utbygging tar hensyn til de rike natur- og kulturkvalitetene i området.

#### 4.7 Våer

Våer er det eneste større boligområde innenfor planområdet. Norsk Industriarbeidermuseum på Vemork ligger i området. Både museet og aktiviteter som klatring/strikkhopping påvirker boligområdet ved stor aktivitet og trafikk.

Våer og Vemork har stor verdi knyttet til Rjukans historie og utvikling. Dette er synliggjort gjennom at områdene foreslås vist som bevaringsområder.

For Våer har problemstillinger knyttet til trafikksikkerhet vært tatt opp i en rekke sammenhenger. Kommunedelplanen angir ikke løsninger da planen er av overordnet karakter.

Spørsmål om bruksendring fra bolig til fritidsbolig er reist ved en rekke anledninger for bolighus på Våer. Det er nå ikke ”boplikt” i kommunen, slik at spørsmålet nok er noe mindre aktuelt enn tidligere. I kommunedelplanen foreslås det ikke bestemmelser som tillater bruksendring, slik at boligene på Våer ikke skal tillates bruksendret etter plan- og bygningsloven. Dette i likhet med andre boligeiendommer i kommunen.

Det er behov for at det bygges lokalt renseanlegg eller at området koples på Rjukan Renseanlegg for å unngå forurensning av Måna.

#### 4.5 Rammer for standardheving og påbygning av eksisterende hytter

Eksisterende hytter innenfor planområdet er for det meste eldre hytter med enkel standard og nøktern grunnflate. Det er ønskelig å opprettholde dette preget i området, samtidig som det vil være naturlig at planen tilrettelegger for en rimelig standardheving og utbedring / utvidelse av hyttene. I de utfyllende bestemmelsene til planen (se vedlegg) foreslås en øvre grense for utvidelse av de eksisterende hyttene som ligger i LNF-områder med adgang til utbygging av hytter til maksimalt samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på 80 + 20 kvm. (Dette gjelder ikke der hvor vedtatt plan fortsatt skal gjelde og denne gir andre bestemmelser). For eksisterende hytter

som ligger utenfor disse områdene, brukes det samme settet som retningslinjer, med unntak av hytter innenfor villreinens leveområder eller nærmere vassdrag enn 50 m. Disse kan ikke få økt overnattingskapasitet utover hva det allerede er gitt tillatelse til.

Vann- og avløpsmessig bør disse hyttene kunne oppgraderes med enkeltløsninger, dvs naturbaserte rensemetoder og borebrønn. Løsninger for dette bør klargjøres nærmere gjennom plan med utslippssøknad og ikke kun som enkeltøkninger fra hytteeiere. Det er dårlige forhold for infiltrasjon av avløpsvann<sup>1</sup> i store deler av planområdet og gode vann- og avløpsplaner er nødvendige for å hindre forurensing.

<sup>1</sup> Tveiten AS, notat VA-tekniske problemstillinger 04.04.00 og VA-plan med miljømål 09.05.03

## 5. VASSDRAG

Kommunestyret i Tinn har vedtatt at Møsvatn ikke skal være fremtidig primær vannkilde til Rjukan vannverk. Tidligere varsla klausulering faller dermed delvis bort. Møsvatn/Skarfoss er allikevel alternativ vannkilde i perioder av året og ved driftsstans for Mår. Det er tidligere utarbeidet et forslag til klausuleringsbestemmelser<sup>2</sup> for lokalt nedbørsfelt til Øvre Måna ved bruk av Møsvatn som drikkevannskilde for Rjukan vannverk. Dette forslaget ligger fortsatt i stor grad til grunn for arealbruksløsningene i planforslaget.

God vannkvalitet i vassdraget er uansett en viktig målsetning.

Vassdraget er i dag utsatt for en viss forurensningsrisiko bla knyttet til turisme og kloakkutslipp, vegtransport og akuttutslipp og kraftverksreguleringer med raske regulerings-enderinger.

I gjeldende kommuneplan for Tinn, arealdelen, er store deler av områdene som inngår i kommunedelplanen for Øvre del av Måna lagt ut som sikringssone for drikkevann. Dette blir nå endret gjennom at kommunedelplanen gir detaljer for arealbruk i området. I hovedsak innebærer dette mindre båndlegging av arealer enn det gjeldende arealdel legger opp til.

Konsekvensene for arealbruksinteresser ved de foreslåtte klausuleringsbestemmelsene er begrensede/små fordi bruk av denne vannkilden uansett ville betinge rensing. I forhold til potensielle utbyggingsinteresser ville mindre deler av enkelte foreslåtte områder med utbygging berøres, men dette må også sees i sammenheng med at det også er andre interesser knyttet til naturmiljø og kulturlandskap som har betydning for arealbruksvalgene.

Det er utarbeidet VA-plan<sup>3</sup> for planområdet. Denne konkluderer med at Tinn kommune bør ha følgende mål for vannforekomstene i planområdet:

Møsvatn: Opprettholde dagens vannkvalitet

Tilløpsbekker til Møsvatn: Opprettholde dagens kvalitet

Måna: Sterk forbedring av den hygieniske kvaliteten på vannet, særlig fra Rjukanfoss til Dam Dale. Øke minstevannsføringen på strekningen Rjukanfoss - Dam Dale slik at elva kan få badevannskvalitet, og nok vann til å holde en stamme med villfisk som det kan fiskes på. (VA-planens forslag til målsetninger avviker fra kommunens krav ved ny reguleringskonsesjon for Møsvatn)

Tilløpsbekker til Måna: Forbedre den hygieniske kvaliteten på vannet fra de nedbørsfelt som ikke utnyttes til kraftproduksjon.

For å kunne nå målet om badevannskvalitet i vassdraget er følgende tiltak viktige:

Økt utbygging og utvidelse av renselanlegg og ledningsnett i området Skinnarbu – Frøystul og Rjukan.

Prioritere ny spredt turistutbygging til de nedbørsfeltene som både har best grunnforhold og har avrenning til Såheim og Moflot kraftstasjoner

<sup>2</sup> Forslag 30.04.04 Tveiten AS

<sup>3</sup> VA-plan Tveiten AS 09.05.03



Planen konkluderer videre med at når man sammenholder resipientkapasiteten i vassdraget med de økte tilførselene av næringssalter som kommer fra avløpsvann som er godt renset, ser man at konfliktene i planområdet kan løses.

**Konfliktene i bruken av vassdraget er knyttet til følgende forhold:**

- Mangelfulle hygienisk sikring av Rjukan vannverk som henter sitt råvann fra Måna
- Reguleringen av vassdraget er så gjennomgripende at vassdragets betydning for fortykning og rensing av kloakkvann som slippes urensert eller delvis renset til vassdraget, er sterkt redusert på de strekninger som er viktigst.
- Effekterreguleringen av kraftstasjonene gjør at de lokale behovene for råvann til Rjukan vannverk, resipientkapasitet og rekreasjon er vanskeligere å tilfredsstille enn det var tidligere.
- Uten økt minstevannsføring er det ikke mulig å redusere konfliktene.

Planen sier at dersom følgende tiltak gjennomføres, vil Tinn kommunes mål for Måna oppnås samtidig som man kan tilrettelegge områder langs Øvre Måna for videre turistutbygging:

- Renseanlegg for Rjukan vannverk bygges, eller ny kilde skaffes
- Vannføringen på strekningen Rjukanfoss-Tinnsjøen bør økes, men det er på strekningen Dam Meland - Dam Dale at behovet er aller størst.
- Skinnarbu renseanlegg bygges ut.
- Rensedistriktet for Skinnarbu renseanlegg utvides til Frøystulområdet
- Nytt renseanlegg bygges ved Rjukan fjellstue
- Ny turisme lokaliseres primært slik at restutslipp føres til vassdraget oppstrøms Skarfossdammen
- Private hytter bør lokaliseres til nordsiden av RV 37.
- Nedbørsfelt i Selstali/Gausdalen og videre vestover på sørsida av Måna bør skånes for ny hyttebygging

I avtale fra 2007 mellom kommunen, Norsk Hydro Produksjon og Øst-Telemarkens Brukseierforening er det lagt føringer for bl.a. landskapstiltak, minstevannsføring på 0,5 m<sup>3</sup>/s i sommerhalvåret mellom dam Mæland og dam Dale og slipp av Rjukanfossen

I forbindelse med ny konsesjonsbehandling for Møsvatn vil det bli fastsatt minstevannsføring for de ulike delene av Månavassdraget.

EUs vanddirektiv er implementert i norsk lovverk og det skal etter dette utarbeides en helhetlig plan for vannforvaltning. For Tinn kommune er slik plan aktuell å utarbeide i løpet av de nærmeste år.

## 6. STI- OG LØYPESYSTEM - STRATEGI FOR FERDSEL

Sti, løypesystem og sykkelveier og ferdsel i naturen er et av de viktigste tilbudene Skinnarbu og tilgrensende områder har til hyttegjester og turister. Et godt sti- og løypesystem sommer og vinter er derfor en viktig del av reiselivstilbudet. Samtidig kan ferdsel skape konflikter i forhold til villrein dersom den skjer gjennom årstider og i områder som er kritiske for villreinen. Også med tanke på andre arealbrukinteresser bør sti- og løypesystemet avgrenses. Kanalisering av ferdsel er derfor et nøkkelord for planlegging av stier og løyper. Det er ikke mulig å kompensere uheldige utbyggingsmønstre ved kanalisering.

Pr. i dag kan en si at løypenettet ved Skinnarbu på en nokså optimal måte begrenser menneskestrømmen bort fra de mest sårbare områdene.

I kommunedelplanen er det lagt følgende hovedstrategier for tilrettelegging og styring av ferdsel:

- Skiløyper, stier, sykkelveier og snøskutertraséer fra kommunens sti- og løypeplan innarbeides i kommunedelplanen og legges til grunn for framtidig ferdselsmønster.
- Det skal arbeides for å rydde gamle sommerstier som gror igjen
- Det legges ingen nye løyper eller annen tilrettelegging for ferdsel inn mot Brattfjell-Vindeggen landskapsvernområde eller Hondle naturreservat.
- Det er lagt inn ny lysløype fra Skinnarbu til Hyllaldalen.
- Det skal gjennomføres en løpende vurdering av eventuelle konflikter mellom ferdsel og villrein. Avbøtende tiltak skal vurderes løpende, herunder tidssonebruk av områdene i perioder på året som er viktige for villreinen.

Denne strategien skal ivareta de potensielle konfliktene som ligger i forholdet mellom villrein og ferdsel i tilknytning til planområdet jf kapittel 5.

### Ferdselsundersøkelser

Som et underlag til kommunedelplanen ble det i 2001-2002 gjennomført en spørreundersøkelse<sup>4</sup> til hytteiere i Hjerdalen og Skinnarbuområdet om ferdselsvaner vinter og sommer. Det forelå 59 svar fra Hjerdalen/Hyllaldalen, 75 svar fra Skinnarbu og 53 svar fra Gvæpseborg

Hytteiere i Hjerdalen og Hyllaldalen oppgir fot- og skiturer. Fiske og bær/soppturer skåres også høyt. Ca. halvparten av dem som har svart ser iblant rein på sine turer. Få benytter bil for å komme til utgangspunktet for turen. De fleste starter ved hyttedøren.

Hytteiere i Skinnarbuområdet oppgir også fot- og skiturer som hovedaktiviteter. Fiske og bær/soppturer skåres også høyt. Om lag halvparten av dem som har svart ser iblant rein på sine turer. En mindre andel benytter bil for å komme til utgangspunktet for turen. De fleste starter ved hyttedøren.

Hovedaktivitetene i Gvæpseborgområdet oppgis som for Skinnarbuområdet. Her har en tredjedel av dem som har svart sett rein iblant på sine turer.

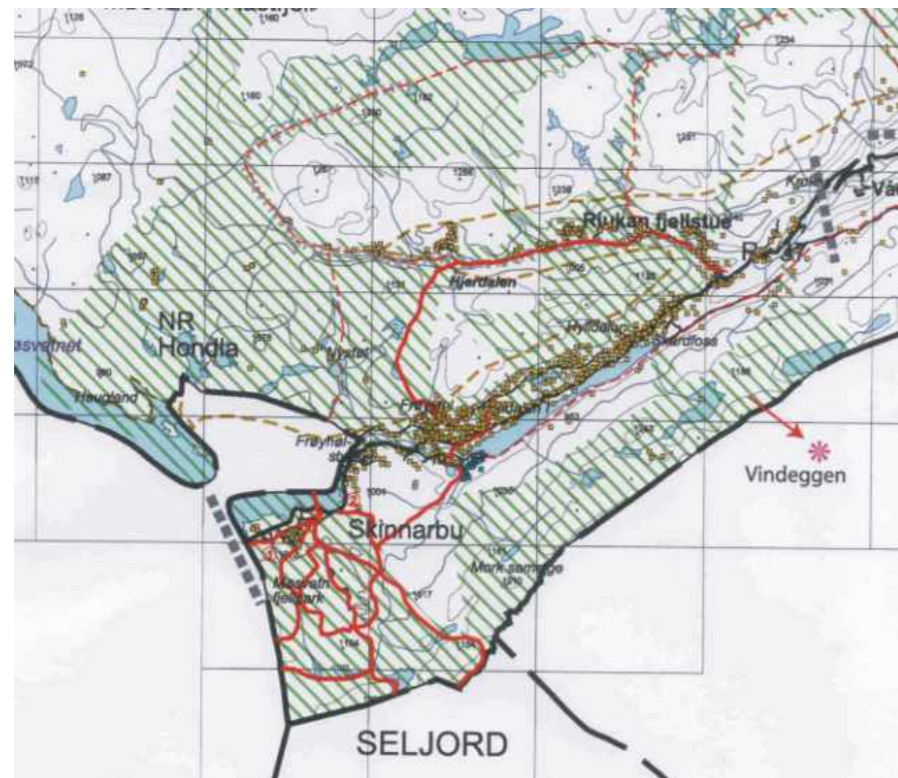
<sup>4</sup> Kartlegging av ferdsel fra hytter i Tinn, Asplan Viak AS 2002

Hovedkonklusjonene fra ferdselsundersøkelsen er:

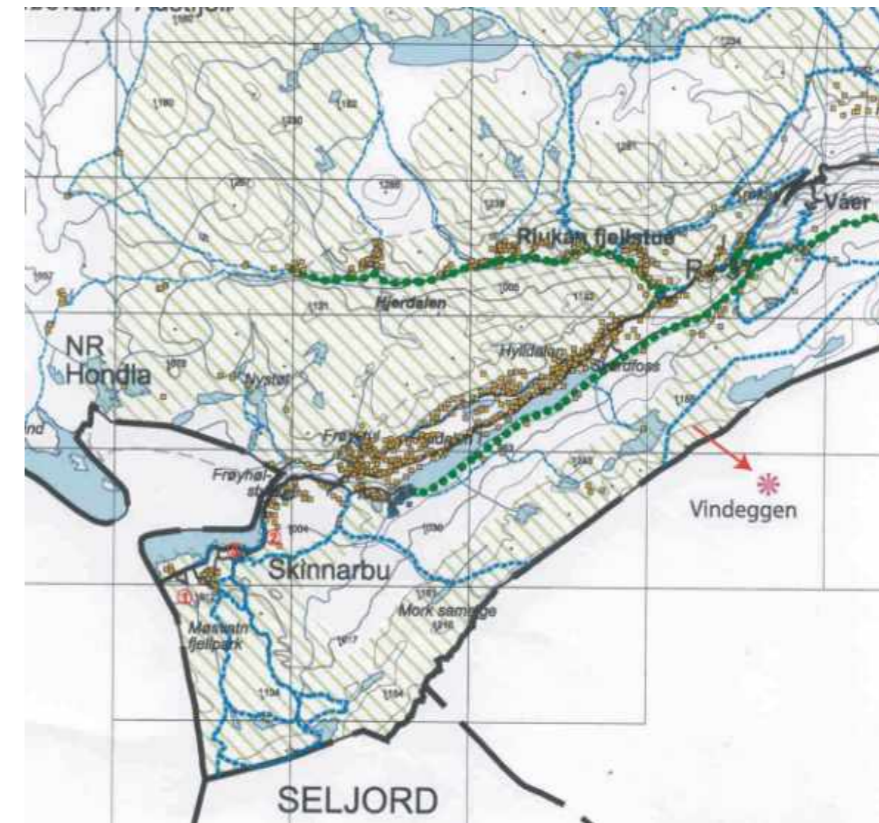
- Hovedtyngden av ferdsel fra hytter både sommer og vinter skjer i merkede/oppkjørte stier og løyper. Bading og båturer på vannene er også vanlige aktiviteter, samt sykling og jakt.
- Det foregår spredt sporadisk ferdsel fra hytter utenfor merkede/oppkjørte stier og løyper. Ferdselskartene gir en grov avgrensning av den arealmessige utbredelsen av denne ferdselen. Ferdselen i disse områdene er begrenset. Spesielt dersom områdenes størrelse tas i betraktning vil antallet personer pr km<sup>2</sup> være lite. Spredt sporadisk ferdsel foregår i de samme hovedområder sommer og vinter, men lokalt kan det være forskjeller som følge av terrengforhold og tilrettelagt sti- og løypesystem. Ut over dette gir ikke undersøkelsen grunnlag for å gradere ferdselen i disse områdene nærmere.

Ved videre utbygging av hytter vil man kunne anta at ferdsel i de områdene som brukes i dag samt i merkede stier og løyper, vil øke. Hovedtyngden av økningen vil skje i områder med merkede/opparbeidede stier og løyper både sommer og vinter. Effektene på den spredte sporadiske ferdselen er usikker og vil avhenge av slags hyttebrukere som vil etablere seg i området og hva slags tilretteleggingstiltak som tilbys.

I kartutsnittene på neste side er resultatene fra ferdselsundersøkelsene vist på kartet under. Områder for spredt sporadisk ferdsel er vist med grønn skravrur.



Figur 5 Resultat fra ferdselsundersøkelsen – vinter



Figur 6 Resultat fra ferdselsundersøkelsen - sommer

## 7. BIOLOGISK MANGFOLD

På oppdrag fra Tinn kommune har Stiftelsen Siste Sjanse foretatt registrering av naturtyper i Planområdet Øvre Måna (ca. 70 km<sup>2</sup>). Rapporten (Siste Sjanse – rapport 2005 – 6) beskriver metode og resultater fra registreringen.

Totalt 30 naturtypelokaliteter ble registrert. Tolv av disse er knyttet til kulturlandskap.

Lokalitetene dekker til sammen et areal på ca. 3.690 daa. Av de 30 avgrensede naturtypene er 6 (717 daa) vurdert som svært viktig (verdi A - ”nasjonalt viktig”), 13 (1062 daa) som viktige (verdi B - ”regionalt viktig”) og 11 (1911 daa) som lokalt viktig (verdi C). Det er samlet noe informasjon om viltverdier i planområdet. 4 viltforekomster er beskrevet i rapporten.

14 ulike rødlistearter, hvorav 4 karplanter, 1 moseart og 9 sopparter, ble dokumentert i avgrensede naturtyper under arbeidet.

Oversikt over lokaliteter kartlagt i planområdet Øvre Måna, Tinn, sommeren 2005.

Dominerende naturtype(r) Verdi

- 1 Våer, Gammel lauvskog og gråor-heggeskog A
- 2 Hårahovda, NV Gammel lauvskog og rik edellauvskog A
- 3 Veset S, Gammel lauvskog og gråor-heggeskog B
- 4 Hofstaul, Gammel løvskog B
- 5 Måna, Bekkekløft C
- 6 Veset N, Urskog/gammelskog A
- 7 Gvepseborg S, Urskog/gammelskog B
- 8 Øvstestaul Ø, Rikmyr B
- 9 Øvstestaul, Naturbeitemark B
- 10 Storstaul, Naturbeitemark A
- 11 Sonstaul, Høgstaude bjørkeskog C
- 12 Væraai, Bekkekløft og Urskog/gammelskog B
- 13 Dakkestaul-lia, Urskog/Gammelskog C
- 14 Haugstulen, Naturbeitemark C
- 15 Tjørnset, Naturbeitemark B
- 16 Gråvåstaulslii, Naturbeitemark C
- 17 Leivdalsåi, Urskog/gammelskog C
- 18 Vigfit, Naturbeitemark B
- 19 Våer Ø, Gamle trær B
- 20 Klokkshovd N, Gammel løvskog og bjørkeskog med høgstauder B
- 21 Frøystul V, Bjørkeskog med høgstauder C
- 22 Klokkshovd S, Naturbeitemark A
- 23 Rånåberg NØ, Bekkekløft A
- 24 Berge, Naturbeitemark og slåtteeng B
- 25 Nystaul N, Naturbeitemark B
- 26 Hyldalen seter, Slåttenger C
- 27 Bekkestaul NV, Sørvendt berg og rasmark C
- 28 Storenut, Sørvendt berg og rasmark C
- 29 Hovdestaul, Naturbeitemark B
- 30 Skinnarbu, Bjørkeskog med høgstauder C

Følgende områder ligger innenfor eller i nærheten av områder som er foreslått satt av til byggeområder eller LNF-områder med bestemmelser om spredt utbygging.

**Område 14, Haugstaulen** er karakterisert som naturbeitemark og er verdisatt som C-område. Området ligger i så stor avstand fra foreslåtte byggeområder at det neppe vil påvirkes negativt. Området må skjøttes som kulturlandskap dersom verdiene skal bevares.

**Område 15, Tjørnset** er karakterisert som naturbeitemark og er verdisatt som B-område. Dette området må ikke berøres av utbygging i område GE1 ved Selstali. Området må skjøttes som kulturlandskap dersom verdiene skal bevares.

**Område 16, Gråvåstaulslii**, er karakterisert som naturbeitemark og er verdisatt som C-område. Det bør ikke berøres av utbygging i område GE1. Området må skjøttes som kulturlandskap dersom verdiene skal bevares.

**Område 18, Vigfit**, er karakterisert som naturbeitemark og er verdisatt som B-område. I alternativ 2 ligger området som LNF-område med tillatt spredt næring. Evt. ny bebyggelse her må plasseres slik at det tas hensyn til naturtypen etter kvalifisert vurdering. Området må skjøttes som kulturlandskap dersom verdiene skal bevares.

**Område 21, Frøystul V**, er bjørkeskog med høgstauder. Det er verdisatt som C-område. Det omfatter et lite areal, ca 2 daa, og må kunne tas hensyn til ved evt. fortetting i området. Det er også lite aktuelt at det vil komme til å bli berørt av utbygging, da det ligger i svært bratt terreng.

**Område 25, Nystaul**, er karakterisert som naturbeitemark og er verdisatt som C-område. Her foreslås ikke ny utbygging utover hva som ligger i godkjent disposisjonsplan.

**Område 26, Hyldal seter**, er slåtteenger og er verdisatt som C-område. Området er ikke direkte berørt av fortettingsplaner.

**Område 27, Bekkestaul NV**, er sørvendt berg og rasmark. Det er verdisatt som et C-område. Området er viktig som nærmiljøelement i Hylldalen og må ligge med ubebygde område rundt seg.

**Område 30, Skinnarbu**, er bjørkeskog med høgstauder. Området er på ca 18 daa og er verdisatt som C-område. Som et viktig nærmiljøelement bør det tas hensyn til det ved utarbeiding av reguleringsplan for området.

Vigfit i Hjerdaalen (nr 18) og Nystaul (nr. 25) er klassifisert som B-områder, dvs. regionalt viktig, mens de øvrige er C-områder, som er lokalt viktige.

Områdene er avmerket på eget kart og må tas hensyn til ved detaljplanlegging av utbyggingsområder.

Det er også påvist flere viktige lokaliteter for vilt og andre naturverdier innenfor planområdet. Disse omtales ikke særskilt i planen, da de ikke påvirkes av utbygging med unntak av korridor ved Frøystul.

Rapporten omtaler hvordan de enkelte områdene bør skjøttes og hensyntas. For eksempel pekes det på behov for fortsatt beite og slått på naturbeitemark, at gjødning her må unngås.

Generelt er mange av områdene som er påvist som viktige, dannet etter menneskelig påvirkning over svært lang tid – kulturlandskap. Riktig skjøtsel er avgjørende for å ta vare på disse naturtypene. Kommunen bør vurdere å prioritere statlige tilskudd til kulturlandskapstiltak til disse områdene.

## 8. KONSEKVENSER FOR VILLREIN

Som en del av arbeidet med kommunens ansvar for å ivareta hensynet til villreinen ble NINA (Norsk institutt for naturforskning) engasjert til å gjennomføre konsekvensvurderinger ved videre hytteutvikling i Sandsetdalen, Breisetdalen og Skinnarbu/Frøystulområdet<sup>5</sup>.

I rapporten pekes det på at Norge i dag er en ansvarsnasjon for bevaring av villrein i Europa og forvalter mer enn 90% av den europeiske villreinstammen innenfor 24 mer eller mindre adskilte områder i Sør-Norge. Av disse utgjør Hardangervidda det største sammenhengende leveområdet med rike sommerbeiter i vest, mens vinterbeitene har størst forekomst og utbredelse i øst.

For villrein er tetthetsregulering i forbindelse med matmangel om vinteren en viktig begrensende faktor. På Hardangervidda er dette dokumentert gjennom sammenligninger med andre villreinbestander. Konsekvensene av endret bestandstetthet som følge av tekniske inngrep og forstyrrelser er nært knyttet til produksjonsegenskapene i lavmatta som er reinens viktigste beite vinterstid. Overdreven beiting vil kunne medføre et betydelig produksjonstap i de sterkeste beiteområdene. Erfaring fra andre områder viser at restituering av slike beiter vil ta flere tiår på tross av at bestandsstørrelsen reduseres betydelig. Reinens livsvilkår på Hardangervidda er ut fra beliggenhet og naturgitte forutsetninger gode. Forstyrrelser fra hyttekonsentrasjoner, veger og stier har blant annet negativ effekt på villrein innen vinterbeiteområdene i de østlige delene av vidda. Utbyggingsområder i planen grenser opp mot disse og rapporten konkluderer med at miljøtilstanden med hensyn til villreinen ikke er tilfredsstillende, på grunn av menneskelig påvirkning.

I forhold til området Skinnarbu – Frøystul – Hyllaldalen – Hjerdalen pekes det i rapporten både generelt og spesifikt på følgende:

- Det er ikke gjort detaljstudier mht effekten av menneskelig ferdsel på villreinen i dag. Den menneskelige aktiviteten viser en generelt høy bruksfrekvens også innenfor villreins leveområder. Kritiske faktorer er forstyrrelser i den perioden dyra trekker mot de østlige vinterbeitene, samt vinterbeiteperioden. Generelt er de østlige delene av vidda betraktet som bukkeområder, da det overveiende er bukk som blir observert her. Dette kan være forårsaket av at bukkene har en høyere toleranse for forstyrrelser enn fosterringsflokker.
- Videre hytte- og turistutvikling har potensiale til å generere økt ferdsel og forstyrrelse og forsterke de begrensningene/forstyrrelsene som allerede finnes. Det er imidlertid umulig å angi effektens omfang på leveområdet, bestanden og bæreevnen ut ifra et så vidt komplekst forstyrrelsesbilde som det her er snakk om. Det understrekes også at det vil være en meget ressurskrevende oppgave å fremskaffe mer eksakt viten om dette, og at det er summen av menneskeskapt begrensninger som vil være avgjørende.
- I den grad en kan si noe om hvorvidt utbygging i Skinnarbu-Frøystulområdet vil påvirke villreinen i Brattfjell-Vindeggen og hva dette vil bety for reinen, dersom trekket mellom Hardangervidda og Brattfjell-Vindeggen helt opphører, synes dagens utveksling av dyr å være sporadisk og svært liten. Sentral villreinforvaltning har som intensjon at omfang av inngrep og forstyrrelser i villreins leveområder skal reduseres. I et

<sup>5</sup> NINA - Oppdragsmelding 2002 (utkast)

slikt perspektiv og med tanke på faren for en enda sterkere fragmentering pekes det på at det vil være negativt med ytterligere utbygging her.

Rapporten til NINA dokumenterer at tangeområdene i Tinn er viktige vinterbeiteområder på Hardangervidda og dermed viktige for villreinstammen. Over tid er det gjort mange studier i Norge som klart viser at villreinen bruker vinterbeitene mindre eller uteblir i mange km ut fra hytteområder. Det som imidlertid er vanskelig å gi nøyaktig svar på er virkningen av et tillegg i utbyggingen f. eks. om en økning fra 300 hytter til 600 hytter vil gi virkning for villreinen.

Vegbygging eller brøyting inn mot leveområdene er blant de tiltakene som vil ha størst negativ effekt.

Med bakgrunn i omfattende forskning kan det sies sikkert at spredning av utbygging til nye områder gjør vesentlig større skade enn fortetting med nye hytter i eksisterende hytteområder. Den ekstreme varianten av dette er spredt utbygging innenfor villreins leveområder. NINAs rapport viser da også til at en konsentrering av hytteutbygging nederst i Hjerdalen i stedet for lengre inn i dalen vil være fordelaktig.

De hensyn som må tas til villreinen i arealforvaltningen er i svart stor grad i samsvar med god naturforvaltning for øvrig. Med tanke på andre naturverdier, landbruk, friluftsliv og ikke minst å ta vare på arealer til framtidig næringsutvikling, er det avgjørende å konsentrere ny utbygging til veg-nære områder og til områder som allerede er tatt i bruk til utbygging.

I kommunedelplanen er det lagt to hovedstrategier for å ivareta hensynet til villreinen og redusere de potensielle konsekvensene og konfliktene rapporten peker på:

- Det legges ikke opp til ny utbygging innenfor villreins leveområder.
- I kommunedelplanen er det lagt en strategi for styring og kanalisering av ferdsel som skal ivareta hensynet til villreinen jf kapittel 4.

Rapporten fra NINA viser at den framtidige areal- og ferdselsforvaltningen for å ivareta hensynet til villreinen ikke kan baseres bare på videre konsekvensvurderinger av enkeltplaner og tiltak, men en helhetlig areal- og forvaltningsstrategi i kommunen. Løsningene i kommunedelplanen inngår i en slik forvaltningsstrategi for Tinn.

I forbindelse med ny fylkesdelplan Hardangervidda blir det fastslått ny avgrensning av villreins biologiske leveområde. Nyere GPS-registreringer styrker tidligere vurderinger om villreins leveområder.

## 9. KULTURMINNER

Hele planområdet karakteriseres av de mange kulturminnene som ligger her. Både forninner fra jernalderen (og tidligere) og nyere tids kulturminner (damanlegg, steintipper, veger, andre industrielle kulturminner) preger området.

I aksen mellom Norsk Industriarbeidermuseum på Vemork og Norsk Villreinsenter Sør ved Møsvatn ligger det et enormt potensiale i å synliggjøre sammenhenger kultur/natur. De store naturressursene i området er bakgrunn for at byen Rjukan i det hele tatt ble bygd. Vannstrengen fra høyfjellet og ned til kysten – og kulturminnene knyttet til denne – er interessante både lokalt og regionalt/nasjonalt.

Å synliggjøre kulturminnene og sammenhengene mellom dem i planområdet både gjennom informasjon og i mange tilfeller rydding gir utviklingspotensiale for reiselivet og lokalsamfunnet. Kartlegging av kulturminner er igangsatt, og det bør utarbeides veiledende temakart som supplement til kommunedelplanen. Interessant i området er for eksempel gamle veger, krigsminner, idrettsanlegg, og rester etter tidligere tiders turisme og landbruk. Historiene knyttet til disse anleggene er interessante i seg selv og i forhold til næringsmessig bruk.

Krokan turisthytte er vedtaksfredet etter kulturminneloven og ligger i et område med en rekke spennende kulturminner. God tilgjengelighet til kulturminnene her, samt rydding og vedlikehold av området er en utfordring.

Det er registrert forninner i Skinnarbuområdet. Disse registreringene skal det tas hensyn til ved utarbeiding av detaljplaner for byggeområdene.

Krossobanen er tidligere diskutert regulert til spesialområde bevaring og vises som bevaringsområde i kommunedelplanen. Det samme gjelder Vemork og Våer, samt tunneltipper mellom Skarfoss og Vemork.

## 10. LEVENDE STØLSMILJØ

Bergstaulen, Frøystaul og Selstali seter er blant de få stølene i kommunen hvor det er aktiv drift i sommerhalvåret. Driften foregår dels som tradisjonell stølsdrift og dels rettet mot reiselivet.

Tinn har flere tradisjonelle seterbedrifter som videreforedler melk og selger produkter fra setra. De gjør en innsats for videreføring av en lang og viktig tradisjon i landbruket. Vi får oppleve og lære om setertradisjonene og husdyra tar vare på seterlandskapet som mange steder er truet av gjengroing.

### Bergstaulen

Bergstaulen er fjellseter under gården Berge i Vestfjorddalen, og ligger nær hovedvegen mellom Rjukan og Møsvatn med utsikt til Gaustatoppen. Familien Stordalen starta seterdrift her i 1991. Da hadde ikke Bergstaulen vært i drift siden 1968.

På Bergstaulen er det om lag 85 melkegeiter i tillegg til ungdyr, spelsau og hest. Til staulen er det beiterett i Bergshavnen og i tillegg leies det beiterett i områder knytta opp mot Bergshavnen. Beiting i utmark er den viktigste forutsetningen for å kunne utøve tradisjonell stauldrift.

### Selstali seter

Selstali Seter er av de eldste setrene i drift i Telemark og ligger i Gausdalen ved foten av Gaustatoppen. Historien sier at Selstali skal ha eksistert så tidlig som omkring 1650. Setra hører med til driftsenheten på gården Røysland i Atrå, og har i seinere tid vært i sammenhengende drift siden 1974.

Selstali videreforedler mjølk frå 12 melkekyr og har tradisjonell produksjon av mat. Setra har utsalg og servering av seterprodukter, overnattingstilbud og salg av fiskekort.

### Frøystaul (Aamot)

Setra hører til gården Haddeland (119/1).

Driftsopplegget på Haddeland har lange tradisjoner med melkeproduksjon og stølsdrift på Frøystaul.

På stølen er det stølsbu, fjøs og utleiehytter. Stølsturismen i form av utleie av hytter og deler av stølsbu er en viktig del av driftsopplegget sammen med stølsdriften. Det er innmarksarealer knyttet til stølen som blir brukt til slått og beiting. I tillegg kommer beiting i utmark som en viktig forutsetning for husdyrhold og stølsdrift i dette området.

### Vigfit

Vigfit i Hjerdalen hører til Bjørtuft (116/1) og blir brukt som melkeseterbruk. For tida blir melka hentet med tankbil for levering direkte til meieri.

Seterdrifta er avhengig av tilgang på utmarksbeite.

### Generelt

Foruten stølsdriften på Vigfit er også utmarka i Hjerdalen grunnlag for sauebeite. For tida er det moderat med sau i området. Generelt er det viktig at beiteressursene blir tatt vare på gjennom større sammenhengende områder. Beiting er arealkrevende og behovet må vurderes i et langsiktig perspektiv.

## 11. SAMFUNNSSIKKERHET

Problemstillinger knyttet til samfunnssikkerhet innenfor planområdet kan være relatert til:

- Rasfare
- Flom, dambrudd
- Akutt forurensning av vassdrag.

Det er ikke registrert rasfarlige områder som er lagt ut til utbyggingsformål innenfor planområdet.

Møsvassdammen er nylig forsterket med en sikringsdam som vil sikre hytter og reiselivsbygg som ligger nær vassdraget nedenfor dammen. Det legges ikke opp til ny utbygging i flomfarlige områder. Det er gjennomført dambruddsberegninger for vassdraget. I dette materialet ligger også flomanalyser. Det er ikke lagt nye byggeområder i flomutsatte områder.

For eksisterende bebyggelse som ligger innenfor det som er definert som flomutsatte arealer tillates det ikke vesentlig standardheving eller gjenoppbygging etter brann. Flomvannstand (1000-årsflommen) langs Skarfoss er iflg. regulanten (ØTB) satt til cote 858,22. Det er ikke overensstemmelse mellom økonomisk kartverk og regulantens høydegrunnlag. Iflg deres høydegrunnlag ligger topp overløp på Skarfossdammen på cote 857,10. Målestokken på plankartet gjør at flomvannsstand vanskelig lar seg inntegne.

## FORSLAG TIL UTFYLLENDE BESTEMMELSER (§20-4) OG RETNINGSLINJER

Rettslig bindende bestemmelser med hjemmel i §20-4 er uthevet med ramme. Øvrig tekst er retningslinjer.

### 1. FELLES BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER OG LNF-OMRÅDER

#### 1.1 Bygningers utforming og terrengbehandling (§20-4, b)

All ny bebyggelse skal gis en arkitektonisk god utforming, som harmonerer med landskap og eksisterende bebyggelse mht material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder med mer, samt tilpasses landskapet.

Terrenginngrep for veier, vann- og avløpsanlegg og andre tiltak skal utformes på en skånsom måte. Veiskjæringer skal så langt som mulig unngås.

Utbyggingsområdets naturlige vegetasjon skal så langt som mulig bevares.

#### 1.2 Risiko og sårbarhet

Ved regulering skal forslagstiller vurdere om området lokalt kan være utsatt for skred og / eller flom. Nødvendige hensyn og tiltak skal inngå i reguleringsplanen. Ved regulering og byggesak skal det undersøkes og dokumenteres om byggeområdet/byggetiltaket er utsatt for skred og/eller flom. Tiltak skal lokaliseres slik at det foreligger tilskrekkelig sikkerhet i f.t. flom og ras. Alle nye bygninger må sikres mot radon. Bygninger og anlegg må ikke plasseres i konflikt med kraftlinjer.

### 2. BESTEMMELSER TIL BYGGEOMRÅDENE (§20-4 b)

#### 2.1 Krav om reguleringsplan (§20-4,a)

I byggeområder kan det ikke utføres tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 93 bokstavene a), h), i) og j) før området inngår i godkjent reguleringsplan. Unntaket er anneks som ellers er søknadspliktig etter § 93 bokstav a).

Til- og ombygging av eksisterende hytter er unntatt fra plankravet såfremt tillatt bruksareal (BRA) som sum av alle bygninger på eiendommen ikke overskrider 100 kvm (gjelder de områder der detaljplan ikke angir arealbestemmelser). Anneks skal plasseres maksimalt 6 meter fra hovedbygning på tomta.

Alle forslag til planer innenfor området må sendes til fylkeskommunen til uttalelse, jf. kulturminnelovens §9

Plankravet vil omfatte både ny utbygging og fortetting innenfor områder avsatt til byggeformål i kommunedelplanen. Ny reguleringsplan må utarbeides dersom tiltak ikke kan gjennomføres med hjemmel i gjeldende reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Reguleringsplaner skal blant annet vise tomteplasseringer, adkomstveger, parkeringsarealer og stier, og fastsette materialbruk og farger. Planene skal vektlegge estetisk kvalitet, vise at tiltakets form og plassering tilpasses landskap, terreng og omkringliggende vegetasjon. Planene skal redegjøre for tilfredsstillende vann- og avløpsordninger.

Reguleringsplaner skal sikre traseer for skiløyper og stier og stille krav om opparbeiding. Traseene må anlegges med henblikk på trafiksikkerhet. Evt behov for tiltak for kryssningspunkter og parkeringsanlegg må vurderes i reguleringsplan.

Reguleringsplaner skal gi bestemmelser som sikrer tilstrekkelig brannsløkkingsvann og vise arealer til kommunaltekniske anlegg som renovasjon mv.

## 2.2 Vann og avløp, rekkefølgebestemmelse for felles vannforsyning (§20-4,b)

I utbyggingsområdene ved Skinnarbu tillates ikke innlegging av vann eller godkjenning av nye enkeltutslipp fra enkelthytter før det er etablert felles avløpsanlegg og vannforsyning godkjent etter drikkevannsforskriften.

## 2.3 Områder for fritidsbebyggelse og utleie/private hytter (nye reguleringsplaner)

I område for blandet formål ved Skinnarbu er maksimal tillatt utnyttning %BRA=20, og det tillates fritidsbebyggelse og næringsformål i kombinasjon. Bebyggelsens utforming, areal og høyder avklares i reguleringsplan og skal ta hensyn til øvrig bebyggelse og landskap.

Maksimal tillatt utnyttning i nye områder for fritidsbebyggelse er %BRA=10

I område SF8 kan det fortettes innenfor %-BRA=3

Nye områder kan bygges ut med middels eller høy sanitærstandard.

Det er krav om 2 parkeringsplasser pr enhet.

Nye luftstrek med kabler for infrastruktur til bebyggelse innenfor planområdet er ikke tillatt.

Middels sanitærstandard er innlagt vann med rensing av gråvann. Høy sanitærstandard er det i hytter med vannklosett.

Maksimalt tillatt bruksareal for hyttebebyggelse er 120 kvm som sum av alle bygninger på tomta, hvorav uthus og / eller annekst kan oppføres som egen (egne) bygninger hvis de oppføres maksimalt 6 m fra hytta og ikke overstiger 20 kvm. Bygningene kan ha gesims-

høyde på inntil 3,5 m og maksimal mønehøyde 5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse skal legges lavest mulig i terrenget. Det er ikke tillatt med oppfyllinger som er høyere enn 0,8 m. Takvinkler skal være mellom 18 og 28 grader.

Reguleringsplaner som fastsetter andre bestemmelser om utforming av fritidsbebyggelse, skal begrunnes og dokumentere konsekvenser for landskapet.

Ved fortetting i eldre hytteområder skal det tas hensyn til utsikt, uteoppholdsareal mv for eksisterende bebyggelse

Planlegging av nye områder for fritidsboliger skal ses i sammenheng med eksisterende områder. Planenes påvirkning på omliggende terreng, løypenett mv. skal vurderes og beskrives. Ny bebyggelse bør fortrinnsvis grupperes slik at det sikres sammenhengende grønne strukturer innenfor byggeområdene. Mellom eksisterende og nye byggeområder bør det sikres grønne korridorer.

Der det er behov for oppgradering av infrastruktur (veg, vann og avløpsløsninger) og mulighet for fortetting i eksisterende områder skal det lages samlede planer for nytt og eksisterende utbyggingsområde.

Kommunen forutsetter at berørte grunneiere samarbeider om felles regulering gjennom avtale der dette vil gjøre planavgrensingen mest hensiktsmessig. Slike områder skal avklares gjennom forhåndskontakt med kommunen før reguleringsplanarbeidet startes opp.

Kommer det inn planforslag for delområder i områder som bør ses i sammenheng, vil kommunen ikke fremme disse planene før de samordnes og viser en helhetlig plan.

## 2.4 Områder for næringsbebyggelse

Med næringsbebyggelse menes reiseliv, overnatting, servicetilbud, aktivitets- og opplevelsestilbud og aktiviteter og tjenester rettet mot hytter og reiselivsaktiviteter.

Maksimal utnyttning er %BRA=30.

Det er krav om 1 biloppstillingsplass pr 45 m<sup>2</sup> BRA.

For område – Gvepseborg – tillates ny kafeteria/restaurant oppført etter illustrasjonsplan som redegjør for landskap, forholdet til øvrig bebyggelse og avløpsløsning. Planen skal godkjennes av kulturminnevernet i Telemark Fylkeskommune.

Næringsbebyggelse kan oppføres med gesimshøyde på inntil 6,5 m og maksimal mønehøyde på inntil 9,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Reguleringsplaner som fastsetter andre bestemmelser om utforming av næringsbebyggelse, skal begrunnes og dokumentere konsekvenser for landskapet.

Boliger knyttet til drift av området kan tillates. Omfang og plassering skal avklares i reguleringsplan.

## 2.5 Områder for boligbebyggelse

Ny utbygging eller tilbygg skal harmonere med eksisterende bygning og eller omkringliggende bebyggelse i form, takvinkel og høyde, møneretning i landskapet, materialbruk og farge.

Ny utbygging skal ikke komme i konflikt med viktige lekeområder/akebakker og lignende for barn. Eventuell ny avkjøring fra riksveg må godkjennes av Statens vegvesen

### 2.6 Områder for bevaring

I bevaringsområder må det ikke gjøres inngrep som svekker kulturminnene. Alle tiltak som berører kulturminner skal forelegges fylkeskommunen (kulturminnevernmyndighetene).

## 3. BESTEMMELSER TIL LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDENE (§20-4 b og c)

Innenfor LNF-områdene er det kun tillatt å oppføre bygg som del av landbruk, stedbunden næring. Nye bygninger må ikke plasseres i områder som kan være utsatt for flom eller skred.

Nye bygninger må sikres mot radon. Bygninger og anlegg må ikke plasseres i konflikt med kraftlinjer.

#### Driftsbygninger

Restaurering og gjenreising av eldre bygninger på setervoller som er i bruk kan tillates når det er behov for driftsbygning. Restaurering skal ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø og kulturlandskap mht arkitektur, farge- og materialbruk.

#### Friluftsområde

I friluftsområde ved Skinnarbu tillates oppført og anlagt 2 bygninger og anlegg for tilrettelegging og formidling av områdets natur- og kulturkvaliteter. Bygninger og anlegg skal tilpasses områdets kvaliteter. Det skal utarbeides en samlet illustrasjonsplan for området. Planen skal vise alle tiltak i forhold til landskaps- og terrengtilpassing, adkomstveier, forholdet til stier og løypenett

#### Fritidsboliger

Utbygging av eksisterende hytter i LNF-områder krever dispensasjon.

### 3.1 LNF-områder med adgang til utbygging av spredt erverv tilknyttet turistnæring

I områder med adgang til spredt erverv tilknyttet turistnæring gjelder følgende bestemmelser:

Næringsbebyggelse kan oppføres med gesimshøyde på inntil 3,5 m og maksimal mønehøyde på inntil 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal lokaliseres, dimensjoneres og utformes slik at eksponert fjernvirkning unngås, og bebyggelsen skal underordnes viktige landskapsformer. Bebyggelsesplan skal dokumentere at hensynet til stølmiljøene, kulturlandskapet og det øvrige naturgrunnlaget er tilstrekkelig ivaretatt. Planen skal redegjøre for vannforsyning og avløpsforhold, samt ivareta eksisterende stier og løyper.

Nye luftstrekk med kabler for infrastruktur til bebyggelse innenfor planområdet er ikke tillatt.

Ved Frøystaul (E1) tillates utbygging av inntil 5 nye enheter, hver med maks T-BRA = 50 kvm.

Ved Bergstaul tillates utbygging av inntil 3 nye enheter, hver med maks T-BRA = 50 kvm. De to områdene ved Selstali GE1 tillates utbygd med inntil 6 nye enheter og GE2 tillates utbygd med inntil 4 nye enheter. Unntas fra rettsvirkning.

Med næringsbebyggelse menes reiseliv, overnatting, servicetilbud, aktivitets- og opplevelsestilbud og aktiviteter og tjenester rettet mot hytter og reiselivsaktiviteter

Fradeling tillates ikke.

### 3.2 LNF-områder med adgang til utbygging av hytter

Bestemmelsen omfatter utbygging av eksisterende hytter som ligger nedenfor barskogsgrensa, utenfor villreinenes leveområder og lenger unna vassdrag enn 50 meter.

I områder med adgang til spredt utbygging av hytter gjelder følgende bestemmelser:

Utbygging av eksisterende hytter på inntil 100 kvm T-BRA kan tillates etter søknad. Arealet kan fordeles på maksimalt 3 bygninger på hver tomt (hytte maks 80 kvm og 2 uthus)

Området kan bygges ut med middels sanitær standard etter samlet utslippsplan. Nye luftstrekk med kabler for infrastruktur til bebyggelse innenfor planområdene tillates ikke.

Innenfor områdene F3 og F4 kan hver tomt bebygges med inntil 70 kvm.

Dersom det kan dokumenteres at det er forsvarlig å bygge ut med høy sanitær standard kan dette vurderes tillatt.

## 4. BYGGEGRENSE LANGS VASSDRAG (§20-4 f)

For områder langs vassdrag inntil 50 meter fra strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, kan bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse og andre



bygge- og anleggstiltak som er søknadspliktige etter § 93a),c), i) og j)), ikke oppføres uten reguleringsplan.

I områder avsatt til byggeformål og som ligger nærmere vassdrag enn 50 meter, er det ikke tillatt med arbeid eller tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 86 a, 86 b og 93, før området inngår i reguleringsplan.

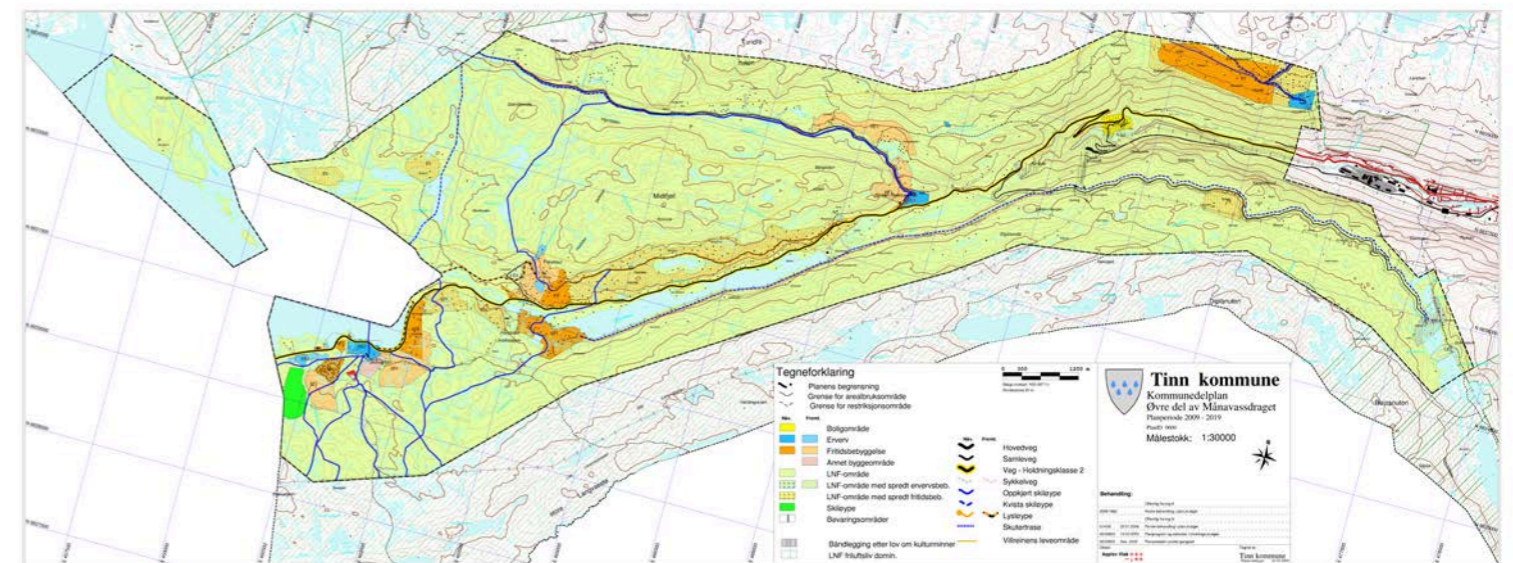
## 5. REGULERINGSPLANER SOM SKAL GJELDE (§20-6, 3 ledd)

Inntil det er vedtatt nye planer er følgende reguleringsplaner gjeldende:

Frøyhøl - Haddelands Fond gnr 119/18, 119/30, vedtatt 07.02.1989,  
 Hovda hyttefelt, vedtatt 22.01.1997  
 Møsvannsdammen - nedre Skinnarbu, vedtatt 04.03.1993,  
 Møsvatn Fjellpark, vedtatt 30.04.1998,  
 Møsvatn Fjellpark Område C, vedtatt 01.10.1985  
 Område H2 - Møsvatn Fjellpark, vedtatt 10.06.1998 25.01.2001  
 Rjukan Fjellstue, vedtatt 29.10.1992,  
 Tangeroi, vedtatt 03.01.1985

Disposisjonsplaner som skal videreføres er innarbeidet i planen.

Disp.plan Møsvassdammen, vedtatt 29.05.1980,  
 Nystaul, Austmanli og Bøheien, vedtatt 07.05.1982  
 Selstali og Lislestaul 127 / 11 og 128 / 62, vedtatt 27.11.1985,  
 Hyldalen I, vedtatt 06.02.1981,  
 Frøyhølstykket, vedtatt 18.03.1983,  
 Frøystul feriested, vedtatt 14.06.1977  
 Kloksåsen 129 / 4



# Nabolagsprofil

Hyldalen 393

## Høyde over havet

948 m



## Offentlig transport

Skarfosshøgda Linje 143	11 min	4.4 km
Baugerud Linje 143	12 min	5.7 km

## Avstand til byer

Rjukan	24 min
Notodden	1 t 30 min
Kongsberg	1 t 51 min
Drammen	2 t 28 min
Skien	2 t 33 min
Oslo	3 t

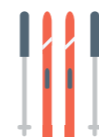
## Ladepunkt for el-bil

Rjukan VGS	23 min
Best Rjukan	23 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 216 m



Alpin

- Gaustablikk skisenter
- Kjøretid: 36 min
- Skitrek i anlegget: 13



## Aktiviteter

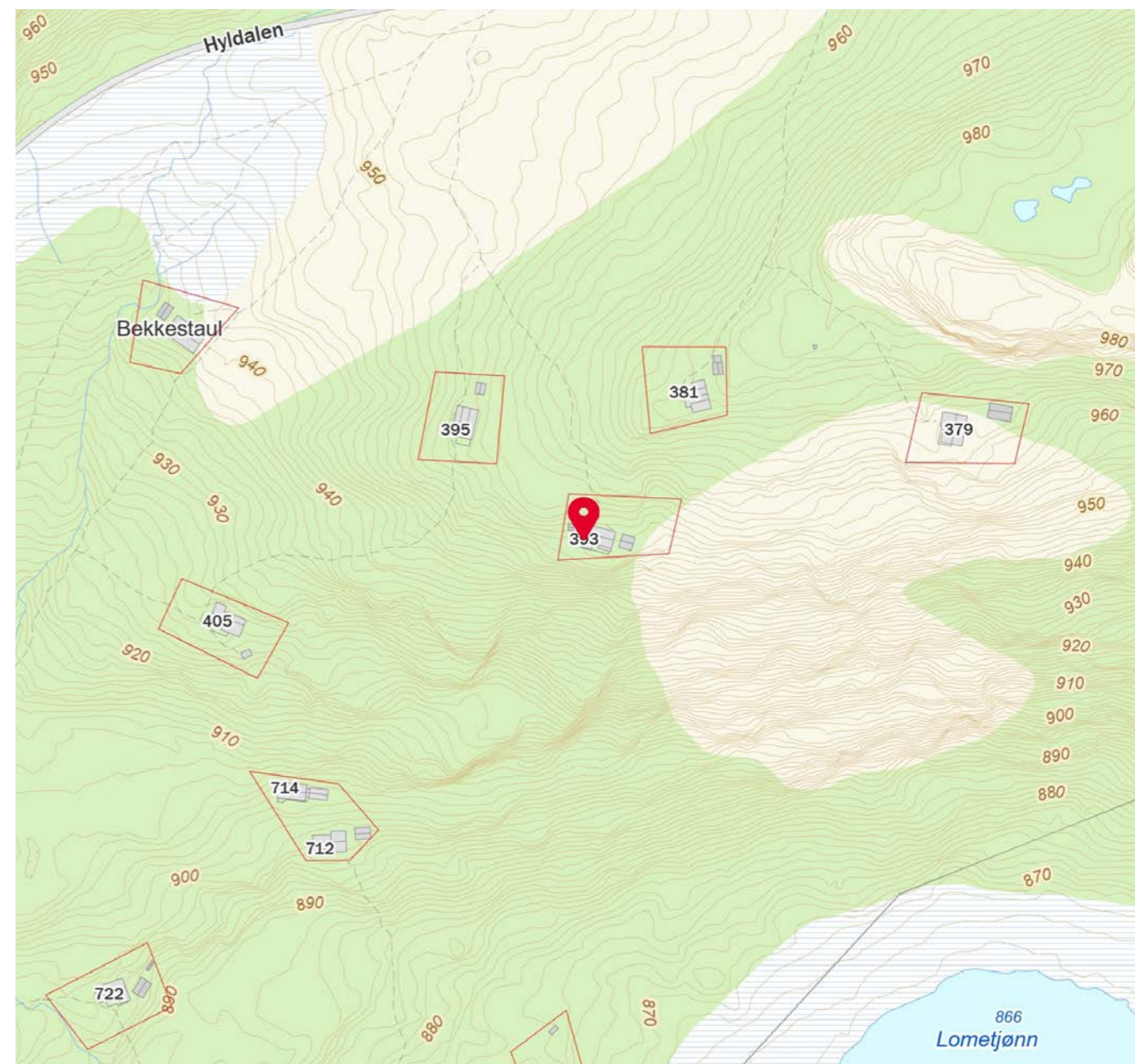
Strikkhopp frå Vemorkbrua	19 min
Akebakke	23 min
Rjukanbadet	26 min
Selstali Seter	36 min
Rjukan Golfklubb	38 min
Gaustabanen	41 min

## Sport

Vår balløkke Ballspill	19 min	10.8 km
Bråvollparken balløkke Ballspill	23 min	15.6 km
Rjukanbadet/Trimrom	26 min	

## Dagligvare

Kiwi Rjukan Sentrum Søndagsåpent	23 min	15.9 km
Rema 1000 Rjukan Søndagsåpent	24 min	16.1 km





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



**aktiv.**  
Tar deg videre