



aktiv.

aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Tinnsjøstrånde 539, 3656 ATRÅ

**Innholdsrik eiendom med flott
enebolig fra 1994 - Stor tomt med
praktfulle utsiktsforhold!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

U. etasje



1. etasje



aktiv.

Plantegningen er ikke måltbar 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.





Eiendomsmegler

Sindre Tjønn

Mobil 948 06 422

E-post sindre.tjonnn@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 850 000,-
Omkostn.:	Kr 90 390,-
Total ink omk.:	Kr 2 940 390,-
Selger:	Magne Finnekås
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1994
BRA-i/BRA Total:	183/298 m ²
Tomtstr.:	19452 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 95, bnr. 2
Oppdragsnr.:	1307240036

Innholdsrik eiendom med flott enebolig fra 1994

Tinnsjøstrånde 539 er en innholdsrik eiendom med flott beliggenhet. Selve boligen ble bygget i 1994 og fremstår pen og velholdt. Ifølge tilstandsrapporten er den også i generelt bra stand. Boligen går over to plan og inneholder følgende rom:

Underetasje: Gang, bad, teknisk rom, garasje, 2 boder og 2 soverom.
Etasjeplan: Stue/kjøkken, soverom, bad og vaskerom.

Utover selve boligen inneholder også eiendommen 2 frittstående garasjer, 2 boder/uthus, et anneks og et båthus.

Eiendommen har en flott beliggenhet på Tinnsjøstrånde med storslåtte utsiktsforhold over Tinnsjøen. Her ligger man fint til på en romslig tomt i naturskjønne omgivelser, med fine turmuligheter i nærområdet. Samtidig er det kun en kort kjøretur til både Atrå (ca. 5 min) og Rjukan (ca. 20 min) med butikker og servicetilbud.

Velkommen til visning!

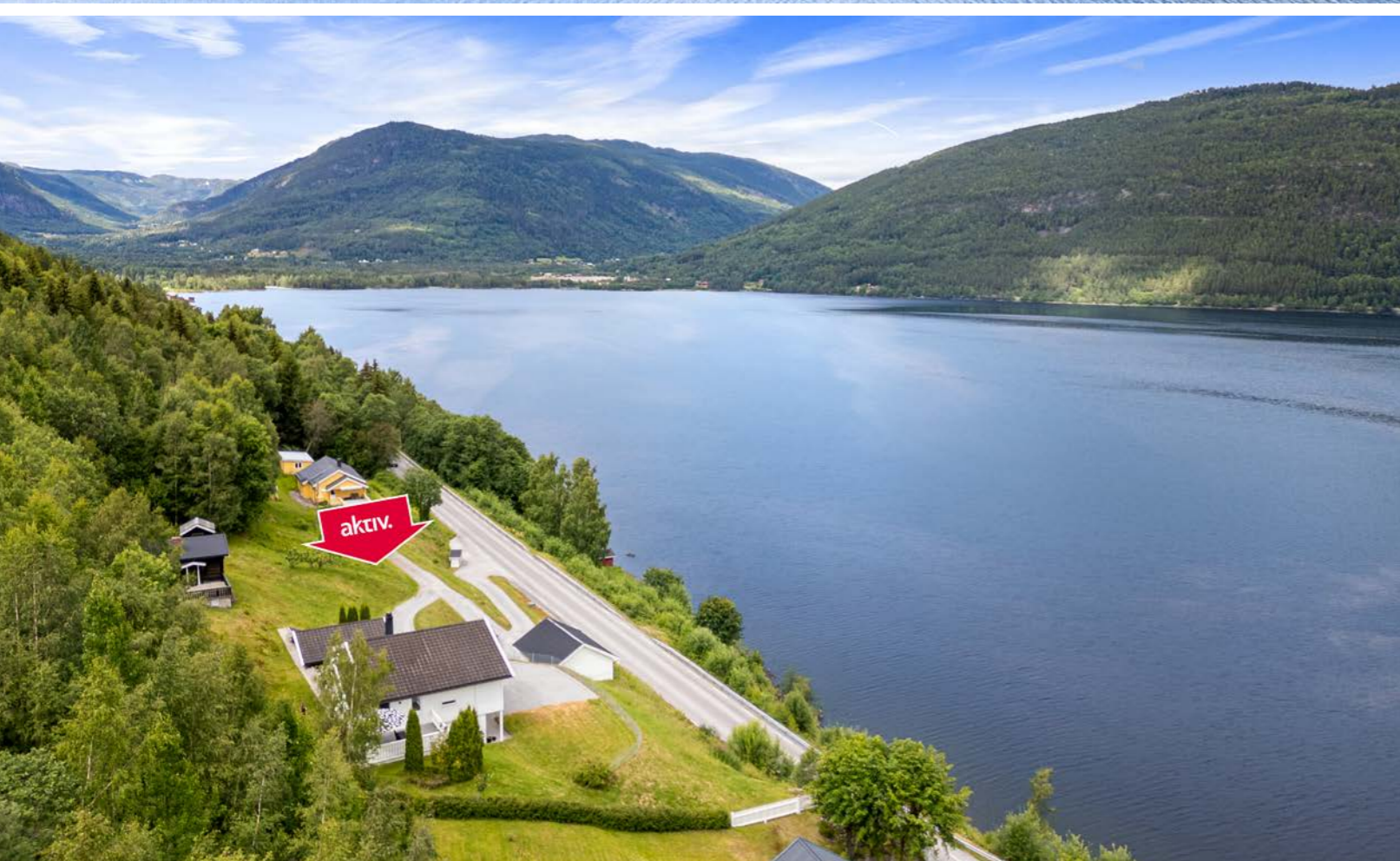


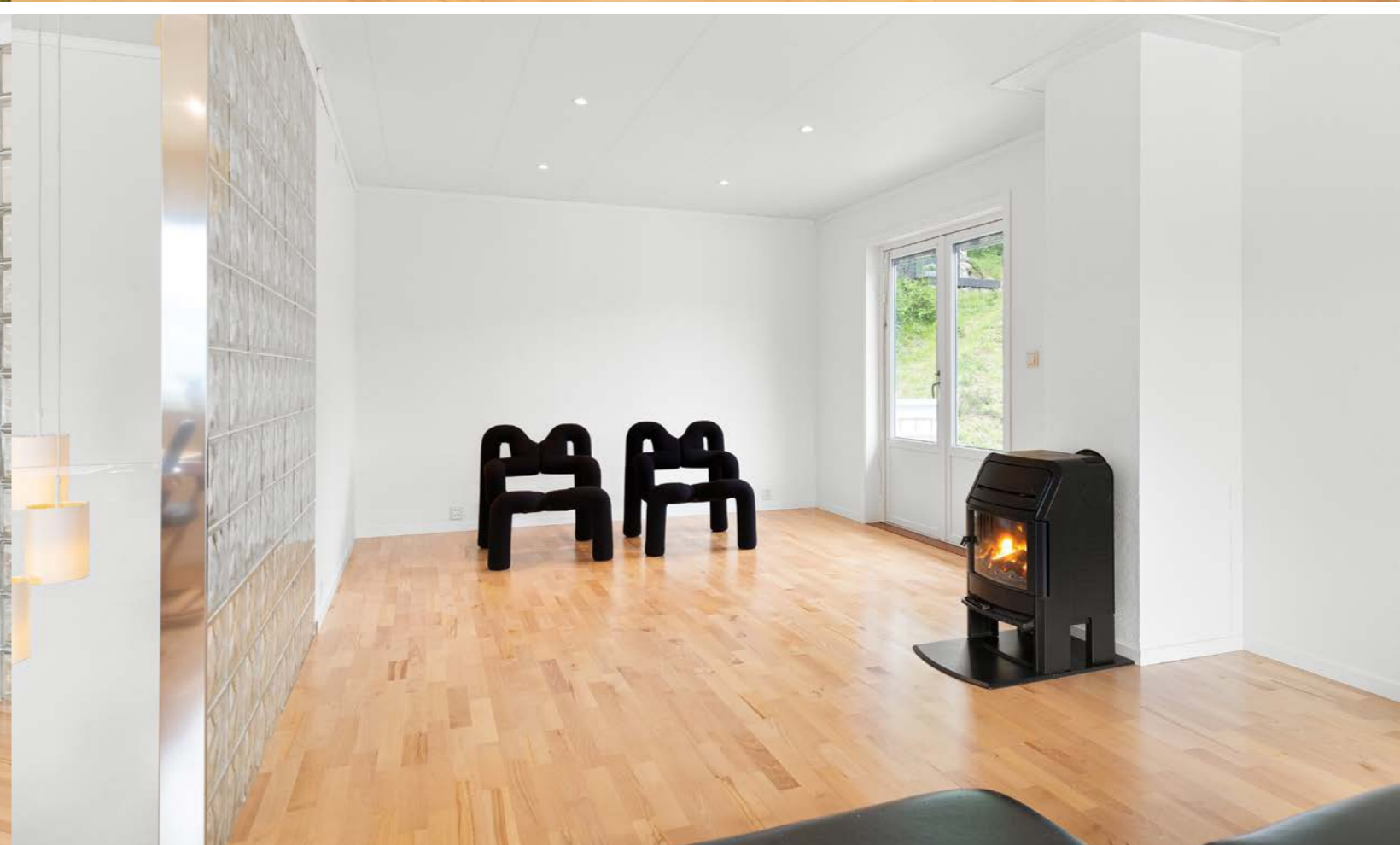
Innhold

Velkommen	4
Bilder	14
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	71
Forbrukerinformasjon	137
Budskjema	138



aktiv.

















Om eiendommen

Areal

BRA - i: 183 m²

BRA - e: 115 m²

BRA totalt: 298 m²

Eneboligen

Bruksareal fordelt på etasje:

Underetasje: BRA-i: 99 m²

1. etasje/etasjeplan: BRA-i: 84 m²

Garasje 1

BRA-e: 32 m²

Garasje 2

BRA-e: 42 m²

Anneks

BRA-e: 25 m²

Bod bak hus

BRA-e: 2 m²

Bod ved anneks

BRA-e: 7 m²

Båthus

BRA-e: 7 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

19452 m²

Tomtebeskrivelse

Stor tomt som ligger i skrånende terreng.

Eiendommen er delt av hovedvei/fylkesvei. Se forøvrig vedlagt kart.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet på Tinnsjøstrånde med storslåtte utsiktsforhold over Tinnsjøen. Her ligger man fint til på en romslig tomt i naturskjønne omgivelser, med fine turmuligheter i nærområdet. Samtidig er det kun en kort kjøretur til både Atrå (ca. 5 min) og Rjukan (ca. 20 min) med butikker og servicetilbud. Veien er heller ikke så lang til Gaustaområdet (ca. 25 min kjøring). Gaustaområdet er en av landets mest populære vinterdestinasjoner og har bl.a. fine skiløyper, samt et stort skianlegg med mange varierte nedfarter.

Eiendommen har gode solforhold i sommerhalvåret, men området er solløst deler av vinterhalvåret.

Adkomst

Se kart i nettannonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, fritidsboligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Øyvind Reinertsen.

Type takst

Tilstandsrapport.

Byggemåte

Eneboligen har ifølge tilstandsrapporten fasade med liggende bordkledning. Taktekingen er av betongtakstein. De innvendige overflatene består i hovedsak av gulver med beleg, laminat og parkett, samt vegger med i hovedsak glassfibertapet. Se

vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer, samt beskrivelse av øvrig bebyggelse på eiendommen.

Verditakst

Kr 3 100 000

Innhold

Eneboligen går over to plan og inneholder følgende rom:

Underetasje: Gang, bad, teknisk rom, garasje, 2 boder og 2 soverom.

Etasjeplan: Stue/kjøkken, soverom, bad og vaskerom.

Utover selve boligen inneholder også eiendommen 2 frittstående garasjer, 2 boder/uthus, et anneks og et båthus.

Standard

Tinnsjøstrånde 539 er en innholdsrik eiendom med flott beliggenhet. Selve boligen ble bygget i 1994 og fremstår pen og velholdt. Ifølge tilstandsrapporten er den også i generelt bra stand.

Boligen går over to plan med inngang i underetasjen. Stue og kjøkken befinner seg i overetasjen (åpen løsning) og har store vinduer som slipper inn rikelig med både lys og utsikt. Den storslåtte utsikt over Tinnsjøen bør oppleves! Fra stuen er det også egen utgang til veranda og fine uteområder. Stue/kjøkken er forøvrig utstyrt med både vedovn og varmepumpe. Kjøkkenet har en stilren hvit innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.

Det er bad i begge etasjer. Badet i underetasjen er utstyrt med WC, dusjkabinett og innredning med formstøpt vask. Badet i overetasjen, som ligger i

tilknytning til soverommet, har både dusjkabinett og badekar, samt WC og innredning med nedfelt servant. Begge bad er fra byggeår.

Det er også et praktisk vaskerom i overetasjen som har innredning/skap, benkeplate og vask.

Det er i alt tre soverom i boligen, to i underetasjen og ett i overetasjen (se plantegning).

Rett opp i lia vest for boligen er det forøvrig et gammelt, men svært sjarmerende anneks i laftet tømmer. Dette er innredet med to rom og hems.

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

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Pipe og ildsted

- Pipevanger er ikke synlige.

Forstøtningsmurer

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Bad og vaskerom

Det er bestemt i ny forsikringspolis at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Radon

- 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 "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Innvendige trapper

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Overflater Gulv (vaskerom)

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Taktekking

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

Nedløp og beslag

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med

bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Takkonstruksjon/Loft

- Det er brukt spot-kasser som ikke er dampette. Det er fare for kondensering. Det ble ikke funnet fukt på befaringstidspunkt.

Vinduer

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Enkelte vinduer henger litt på sidesvingfunksjon. Vinduer har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Balkongdører

- Det er montert katteluke i balkongdør på vaskerom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rom Under Terreng

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Overflater vegger og himling (bad etasjeplan)

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er vindu i våtsonen ved dusjkabinett. Det er ikke fare for vannsøl så lenge det brukes kabinett. Det er ikke anbefalt å dusje rett på vegg.

Overflater Gulv (begge bad)

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

Vannledninger

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

Elektrisk anlegg

- På grunn av alder på anlegget, anbefales det en utvidet kontroll fra det lokale EL-tilsyn. Dersom det blir avdekket avvik, vil det komme ekstra kostnader til utbedring av feil.

Drenering

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Terrengforhold

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Utvendige vann- og avløpsledninger

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

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. Når hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarene på kjøkkenet medfølger med unntak av kjøleskapet.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber fra Tinn Energi.

Parkering

2 frittstående garasjer, garasje i underetasjen, samt gode parkeringsmuligheter på gårdsplassen/tomten.

Forsikringsselskap

Landkreditt.

Polisenummer

35023097.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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.

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

Ifølge selger er annekset og den doble garasjen som ligger lengst fra huset frakoblet strøm. Dette må eventuelt etableres/tilkobles av fagfolk.

Tinglyste heftelser på eiendommen følger vedlagt prospekt, men siden enkelte av disse er over 100 år gamle og skrevet for hånd er de noe vanskelige å tyde. I forbindelse med en retting av grunnboken 26.07.2024 fremgår det en oversetting/gjengivelse av dokument fra 1920, denne følger vedlagt. Her fremgår det bl.a. at eiendommen ikke har vann- og strandrett. Videre fremgår det at "Staten forbeholder sig videre ret til for vandkraftens rasjonelle utnyttelse at lede vandet ut av dets leie i tunnel, kanal eller anden ledning over eller forbi eiendommen og eventuelt over til andet vasdrag, samt andre foranstaltninger til kraftens utnyttelse. For vandkraftens utbygning og utnyttelse og det saadanne foranstaltninger som staar i forbindelse hermed, forbeholder staten sig i fremtiden å erholde nødvendig grunn eksklusive huser men inklusive paastaaende skog, efter takst, hvormed tilbørlig hensyn tages til de priser, som staten har solgt eiendommen for."

Energi

Oppvarming

Det er vedovn og varmepumpe i boligen.

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 850 000

Kommunale avgifter

Kr 9 508

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 458 894

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 743 798

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Det vil også påløpe kostnader til vedlikehold (og eventuell brøyting) av adkomstvei.

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 95, bruksnummer 2 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:

4026/95/2:

21.09.1858 - Dokumentnr: 900036 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1907 - Dokumentnr: 900291 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1920 - Dokumentnr: 900032 - Bestemmelse
om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:95 Bnr:1
Gjelder fremkomst med skogprodukter
Rett til velteplasser
Registrert feil
Rettet etter tingl. §18
26.07.2024 Arkivref. 24/27046-1

10.04.1920 - Dokumentnr: 900032 - Bestemmelse
om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:95 Bnr:1
Registrert feil
Rettet etter tingl. §18
26.07.2024 Arkivref. 24/27046-1

10.04.1920 - Dokumentnr: 900032 - Fallrettighet
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:95 Bnr:1
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
26.07.2024 Arkivref. 24/27046-1

10.04.1920 - Dokumentnr: 900032 - Bestemmelse
om strand
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:95 Bnr:1
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
26.07.2024 Arkivref. 24/27046-1

10.04.1920 - Dokumentnr: 900032 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rørgate/kraftverk
Bestemmelse om tilbakekjøpsrett på nærmere vilkår
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
26.07.2024 Arkivref. 24/27046-1

05.02.1964 - Dokumentnr: 234 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/
grøfter m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2024 - Dokumentnr: 1875591 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:95 Bnr:5

07.02.1920 - Dokumentnr: 900018 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhets opprettet fra:
Knr:4026 Gnr:95 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 15340 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0826 Gnr:95 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 584133 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3818 Gnr:95 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.2024 - Dokumentnr: 1746170 - Festenummer gitt bruksnummer
Utskilt fra denne matrikkelenhets:
Knr:4026 Gnr:95 Bnr:5
Utgått festenr:
Knr:4026 Gnr:95 Bnr:2 Fnr:2

10.04.1920 - Dokumentnr: 900032 - Bestemmelse om beiterett
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:95 Bnr:1
Registrert feil
Rettet etter tingl. §18
26.07.2024 Arkivref. 24/27046-1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligen datert 12.09.1994 (vedlagt). Det foreligger ikke

ferdigattester/brukstillatelser på øvrig bebyggelse.

Byggetegninger av boligen følger vedlagt. Det foreligger ikke dokumentasjon på at veranda mot sør/øst er omsøkt/godkjent.

Det foreligger tegninger og byggetillatelser på garasjene (vedlagt). Av tegningen fremgår garasje nærmest boligen som carport.

Øvrig bebyggelse på eiendommen foreligger det ikke tegninger eller dokumentasjon på.

Kjøper overtar det overnevnte som det er, samt risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.09.1994 (for eneboligen).

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei, vann og avløp.

Det er privat stikkvei fra fylkesvei 364. Vann kommer fra egen borebrønn. Avløp til egen septiktank (tømmes av kommunen). Til info ligger septiktanken under garasjen nærmeste boligen (lokk/kum er inne i garasjen, så må tas høyde for at det kan bli noe lukt der inne).

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har

blitt tatt vannprøver. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings og arealplaner

Ingen egen reguleringsplan for området. Eiendommen ligger i følge arealdelen til kommuneplanen i LNF-område med "tillatt spredt boligbygging" (planen er tilgjengelig på kommunens hjemmeside eller kan fås ved henvendelse til megler).

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst

2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal

legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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
2 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
71 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 850 000,00))

90 390,- (Omkostninger totalt)

2 940 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 90 390

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker

selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Selger har gjort en skrivefeil i egenerklæringen der det står at han har eid boligen i 94 år, men det skal være siden 1994 (30 år).

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 kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 1750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Sindre Tjønn
Eiendomsmegler
sindre.tjonn@aktiv.no
Tlf: 948 06 422

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

Salgsoppgavedato
02.09.2024



Tilstandsrapport

Enebolig
Tinnsjøstrånde 539, 3656 ATRÅ
TINN kommune
gnr. 95, bnr. 2



Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 27.06.2024 Rapportdato: 11.07.2024 Oppdragsnr.: 19974-1450 Referansenummer: ET3356

Autorisert foretak: Din Taksering AS



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.

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no
979 64 266



Oppdragsnr.: 19974-1450

Befaringsdato: 27.06.2024

Side: 2 av 35

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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, annek, 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Enebolig med 2 etasjer.
Det er adkomst i underetasjen med 2 soverom og bad.
På etasjeplan er det stue/kjøkken, vaskerom og soverom med bad.
Boligen er i generelt bra stand.
Det er noe tidsmessig aldersslitasje på enkelte bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.
Det er beslag på vindski og det er heldekkende pipebeslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt ytterdør. Det er montert dørpumpe.
Bygningen har malt balkongdør i tre. Det er 2-lags glass.
Mot vest er det en støpt veranda over garasjen på 26m².
Mot nord er det en veranda på 9,6m². Det er lagt kompott terrassegulv.
Mot øst er det en veranda på 17,3m².
Rekkverk høyde er 0,9m.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Underetasje.

Gulv: Det er belegg i gang og bad, laminat i 2 soverom og betong/malt betong i teknisk rom, 2 boder og garasje.
Vegg: Malt glassfibertapet i gang, 2 soverom og bad og panel/lettklinkerblokker i teknisk rom, boder og garasjen.
Tak: Himlingsplater. I Garasjen er det tresonitt-plater.

Etasjeplan.

Gulv: Det er parkett i stue/kjøkken, laminat på soverom og belegg i vaskerom og bad.
Vegg: Malt glassfibertapet.
Tak: Himlingsplater.

Det er etasjeskille i tre.

Avvik er målt med laser på 5 tilfældige punkt.
Avvik i stue: 6mm og i kjøkken: 8mm.
Dette er normalt.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
Boligen har elementpipe, Jøtul peisovn i stuen og sotluke i kjelleren.
Veggene har plater og betong/mur. Gulvet har laminat og er av betong.
I treverk i underetasjen ble det målt 14 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som akseptabelt.
På befaringstidspunkt ble det målt 55,3% ved 23,3°. Dette gir et duggpunkt på 14°. Dette er å regne som tørt.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Til garasjen er det brann- og lyddør B-30/25db.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad underetasjen.
Bad er fra byggeår.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.
Veggene har malte glassfibertapet. Taket har himlingsplater.
Det er ikke membran i våtsoner på vegg. Malt glassfibertapet fungerer som membran dersom vegger er malt med våtromsmaling.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med formstøpt vask, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale

Beskrivelse av eiendommen

forhold. Hulltaking er foretatt i teknisk rom mot baderomsinnredning. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.

Bad
Bad etasjeplan.
Bad er fra byggeår.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.
Det er malt glassfibertapet på vegger.
Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelov. Fall mot sluk er målt til 7mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Det er ikke membran i våtsoner på vegg. Malt glassfibertapet fungerer som membran dersom vegger er malt med våtromsmaling.
Rommet har innredning med nedfelt servant + 2 stk høyskap, toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er vaskerom og garderobeskap i tilstøtende rom.

Vaskerom
Vaskerom etasjeplan.
Vaskerom er fra byggeår.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.
Det er malt glassfibertapet på vegger.
Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 7mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er montert innredning med vask.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger med opplegg til vann ligger mot bad og kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har IKEA innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er opplegg til oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ventiler i vinduer.
Det er mekanisk avtrekk på begge bad, vaskerom og kjøkken. Avtrekk fra våtrom er styrt fra kjøkkenventilator.
Det er installert varmpumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er innlagt fiberkabel fra Tinn Energi.
Det er en trykktank i teknisk rom og nedsenket pumpe i ca 100m borehull.
Pumpe og trykktank er skiftet i 2016 etter at det oppsto feil i tordenvær.
Ifølge eier fungerer sentralstøvsuger som tiltenkt.
Det er sikringsskap i bod med automatsikringer, 63 A hovedsikring, automatsikring med jordfeilbryter på kurs til elbil lader, jordfeilbryter til kurs på begge bad/vaskerom og jordfeilvarsler. Det er pulverapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell i bakkant og sprengstein i forkant.
Det er grunnmursplast på yttervegger under terreng.
Det 2 dreneringsrør. Det ene er beregnet til takrenne nedløp. Vann går ut i gårdsplass.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Grunnmur står på kjellergulv.
Forstøtningsmurer er av betong.
Det er noe fallende terreng mot boligen fra sør-øst.
Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er septiktank med overløp til grøft.
Det er privat grunnboret brønn.
Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1994.
Septiktank ligger under gulv i garasjen ved boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	298 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	183 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Veranda mot sør-øst er ikke byggemeldt.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt fra kommunen.

Garasje ved bolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt fra kommunen.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt fra kommunen.

Bod bak hus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt fra kommunen.

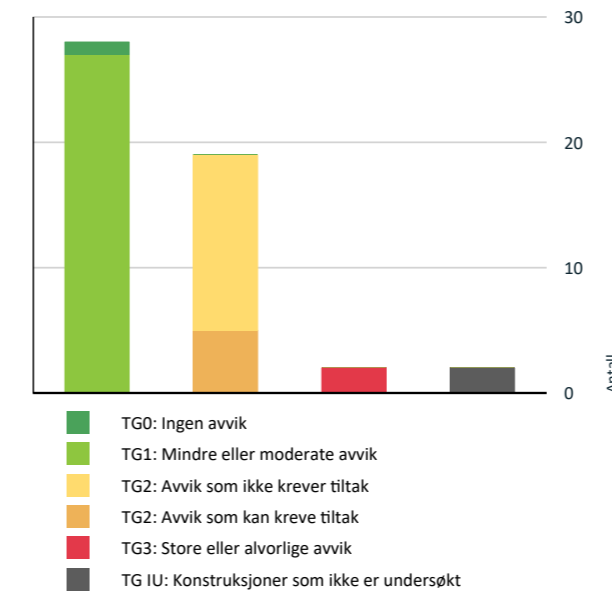
Båthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt fra kommunen.

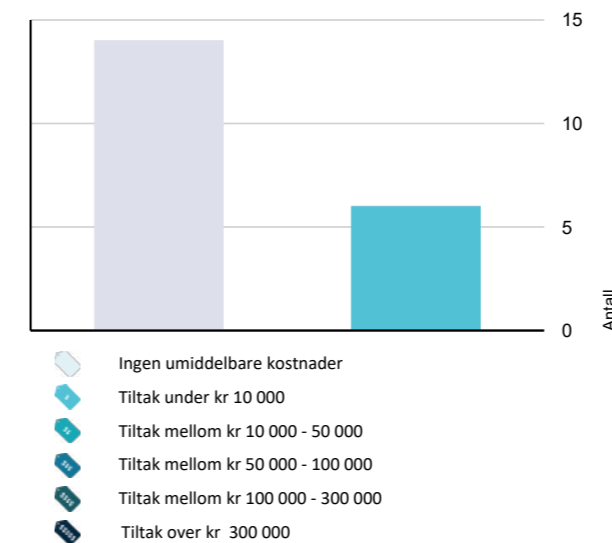
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen som har full tilstandsrapport. Resten av bygningene er kun generelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasjeplan > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Etasjeplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Våtrom > Etasjeplan > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasjeplan > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkongdører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- 1 Våtrom > Etasjeplan > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1994

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Bygget veranda mot sør-øst. Denne er ikke byggemeldt.
2016	Modernisering	Lagt komposittgulv på veranda mot nord.
2023	Modernisering	Montert el-billader i garasje ved boligen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Mose på takstein bør fjernes. Mose forkorter levetiden på takstein.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe aldersslitasje på takstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er beslag på vindski og det er heldekkende pipebeslag.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Rust på pipebeslag bør fjernes og overflatebehandles med maling tilpasset formålet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er noe rust på pipebeslag.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er brukt spot-kasser som ikke er dampette. Det er fare for kondensering.
Det ble ikke funnet fukt på befaringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det blir fukt i innvendig tak, må tiltak iverksettes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Enkelt gulv på deler av loft.



Det er brukt spot-kasser som ikke er dampette.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte vinduer henger litt på sidesvingfunksjon.

Vinduer har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Bygningen har malt ytterdør. Det er montert dørpumpe.

TG 2 Balkongdører

Bygningen har malt balkongdør i tre. Det er 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert katteluke i balkongdør på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør fungerer som tiltenkt, men har litt dårligere isolerende effekt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot vest er det en støpt veranda over garasjen på 26m².
Mot nord er det en veranda på 9,6m². Det er lagt kompott terrassegulv.
Mot øst er det en veranda på 17,3m².
Rekkverk høyde er 0,9m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Underetasje.

Gulv: Det er belegg i gang og bad, laminat i 2 soverom og betong/malt betong i teknisk rom, 2 boder og garasje.

Vegg: Malt glassfibertapet i gang, 2 soverom og bad og panel/lettklinkerblokker i teknisk rom, boder og garasjen.

Tak: Himlingsplater. I Garasjen er det tresonitt-plater.

Etasjeplan.

Gulv: Det er parkett i stue/kjøkken, laminat på soverom og belegg i vaskerom og bad.

Vegg: Malt glassfibertapet.

Tak: Himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille i tre.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i stue: 6mm og i kjøkken: 8mm.

Det er normalt.

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

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 "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat er kun for Radonmåling. Dersom tiltak må iverksettes vil det påløpe ekstra kostnader.

Dersom det er høyere verdier enn hva som er anbefalt, vil det påløpe ekstra kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, Jøtul peisovn i stuen og sotluke i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det må fjernes bekledning på en side på pipe på soverom i underetasjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Piper er kledd inn på to sider på soverom i underetasjen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har plater og betong/mur. Gulvet har laminat og er av betong. I treverk i underetasjen ble det målt 14 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som akseptabelt. På befaringstidspunkt ble det målt 55,3% ved 23,3°. Dette gir et duggpunkt på 14°. Dette er å regne som tørt.

Vurdering av avvik:

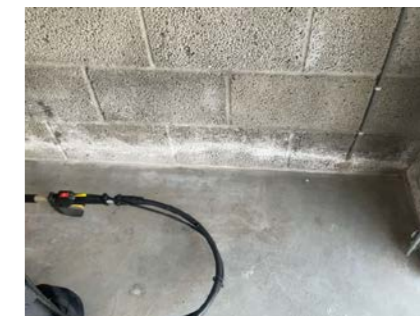
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Belegningsstein ved garasje bør justeres slik at det blir fall vekk fra grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Saltutslag på vegg i garasje.



Fall på belegningsstein mot garasjen-

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyder opp til dagens krav.

Rekkverk i Plexi-glass bør festes bedre.

Åpning mellom trapp og etasjeskille bør tettes med rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Rekkverk i Plexi-glass.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Til garasjen er det brann- og lyddør B-30/25db.

VÅTROM

ETASJEPLAN > VASKEROM

Generell

Vaskerom etasjeplan.
Vaskerom er fra byggeår.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.



Vaskerom på etasjeplan.

ETASJEPLAN > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malt glassfibertapet på vegger.
Taket har himlingsplater.

ETASJEPLAN > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 7mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere vannstoppersystem som stenger vannet ved en eventuell lekkasje. Dette reduserer faren for av vann renner til tilstøtende rom ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJEPLAN > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Plastsluk.

ETASJEPLAN > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er montert innredning med vask.

ETASJEPLAN > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJEPLAN > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger med opplegg til vann ligger mot bad og kjøkkeninnredning.

ETASJEPLAN > BAD

Generell

Bad etasjeplan.
Bad er fra byggeår.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.



Bad etasjeplan.

ETASJEPLAN > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malt glassfibertapet på vegger.
Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er vindu i våtsonen ved dusjkabinett. Det er ikke fare for vannsøl så lenge det brukes kabinett. Det er ikke anbefalt å dusje rett på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrom fungerer så lenge det er dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJEPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn. Fall mot sluk er målt til 7mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det kan bli liggende noe vann på gulvet som ikke renner til sluk, dersom gulvet blir utsatt for vannsøl.

Det anbefales å montere vannstoppersystem som stenger vannet ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJEPLAN > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Det er ikke membran i våtsoner på vegg. Malt glassfibertapet fungerer som membran dersom vegger er malt med våtromsmaling.

ETASJEPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant + 2 stk høyskap, toalett, dusjkabinett og badekar.

ETASJEPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJEPLAN > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er vaskerom og garderobeskap i tilstøtende rom.

UNDERETASJE > BAD

Generell

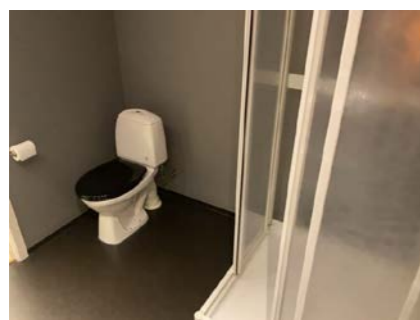
Bad underetasje.
Bad er fra byggeår.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Tilstandsrapport



Bad Bilde 1.



Bad Bilde 2.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte glassfibertapet. Taket har himlingsplater. Det er ikke membran i våtsoner på vegg. Malt glassfibertapet fungerer som membran dersom vegger er malt med våtromsmaling.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Dersom gulvet blir utsatt for vannsøl, vil det bli liggende noe vann på gulv som ikke renner til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Plastsluk under dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med formstøpt vask, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i teknisk rom mot baderomsinnredning. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.



Fuktmåling i konstruksjon mot bad.

KJØKKEN

ETASJEPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har IKEA innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er opplegg til oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.



Kjøkkeninnredning.

ETASJEPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ventilert i vinduer. Det er mekanisk avtrekk på begge bad, vaskerom og kjøkken. Avtrekk fra våtrom er styrt fra kjøkkenventilator.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Det er innlagt fiberkabel fra Tinn Energi.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TG 1 Sentralstøvsuger

Ifølge eier fungerer sentralstøvsuger som tiltenkt.



Sentralstøvsugeranlegg i bod.

TG 1 Trykktank og vannpumpe

Det er en trykktank i teknisk rom og nedsenket pumpe i ca 100m borehull. Pumpe og trykktank er skiftet i 2016 etter at det oppsto feil i tordenvær.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 2 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er sikringskap i bod med automatsikringer, 63 A hovedsikring, automatsikring med jordfeilbryter på kurs til elbil lader, jordfeilbryter til kurs på begge bad/vaskerom og jordfeilvarsler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1994
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja El-bil lader.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det foreligger kontrollrapport uten avvik fra 2006. Kontroll er foretatt etter at eier har montert noen utelamper som egen innsats uten dokumentasjon.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av alder på anlegget, anbefales det en utvidet kontroll fra det lokale EL-tilsyn. Dersom det blir avdekket avvik, vil det komme ekstra kostnader til utbedring av feil.

Generell kommentar

Anlegget er 30 år gammelt og får TG 2 på grunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Det ble ikke funnet åpenbare feil på anlegget. Jordfeilbrytere fungerte på befaringstidspunkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Det er pulverapparat og røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell i bakkant og sprengstein i forkant.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng* **Rom under terreng

Det er grunnmursplast på yttervegger under terreng. Det 2 dreneringsrør. Det ene er beregnet til takrenne nedløp. Vann går ut i gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Grunnmur står på kjellergulv.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Forstøtningsmur uten fallsikring - rekkverk.

TG 2 Terrengforhold

Det er noe fallende terreng mot boligen fra sør-øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Dette vil på sikt redusere faren for fukt i underetasjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnen.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1994. Septiktank ligger under gulv i garasjen ved boligen.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**
1993**Kommentar****Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er en dobbel garasje med støpt gulv, yttervegger i lettklinkerblokker og bindingsverk med kledning, saltak tekket med stålplater og takrenner i plast.
Innvendig mål B: 6,05m x D: 6,9m-totalt 42m².
Det er sluk i gulv som ikke er tilkoblet oljeutskiller. Det er noe skader på takplater.
Det er gran/furu leddporter. Det er montert portåpner på en port.
Vinduer er med enkle glass og det er en enkel ytterdør.

Garasje ved bolig

**Anvendelse****Byggeår**
1999**Kommentar****Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon-

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er en dobbel garasje med støpt gulv, yttervegger i lettklinkerblokker og saltak tekket med betongtakstein. Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er beslag på vindskier.
Innvendig mål B: 5,6m x D: 5,6m-totalt 32 m².
Det er montert lader til elbil.
Det er stålport med portåpner.
Garasjen er i god stand.

Anneks

**Anvendelse****Byggeår**
1920**Kommentar****Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Det er et anneks med to rom og hems.
Eier har lagt komplett nytt bjelkelag og støpt terrasse. Det er sidehengslet vinduer med 2-lags glass. Det er to enkle utvendige dører med utvendig panel.
Bygget er satt opp i laftet tømmer. Det er saltak tekket med stålplater. Det er montert takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.
Det er pipe uten ildsted.
Innvendig mål B: 4,2m x L: 6,08m-totalt 25 m². Det er lagt nytt gulv og innvendig overflate er malt.
Det er en ikke målverdig hems med stige det er 1,3 m høyde under munnen. Totalt gulvareal på hems er 13,7m².
Strøm er koblet ifra.
Det er en utvendig terrasse på 18 m². Rekkverk høyde er 80 cm.
Det er noe begynnende råte i bunnstokk, spesielt hvor den ligger nørme terreng .

Bod bak hus



Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er bygget ny bod på gamle grunnmurer.

Det er en enkel bod beregnet for hagemøbler.

Det er støpt gulv, yttervegger i lettklinkerblokker og bindingsverk med utvendig kledning.

Det er panel på deler av innvendig vegg og tak. Det er saltak tekket med stål-plater.

Innvendig mål B: 1,5m x D: 1,6m - totalt 2,4 m².

Det er opplegg for strøm, men dette er ikke tilkoblet. Det er forberedt/montert varmekabler i gulv.

Innvendig høyde på det høyeste er 1,99 m.

Bod ved annekts



Anvendelse

Byggeår
1930

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er en enkel bod med fundamenter i stein, gulv i tre og yttervegger i stokker med utvendig kledning. Det er saltak tekket med eternit-plater.

Innvendig mål D: 2,9m x B: 2,3m - totalt 6,9 m². Bygget kan kun brukes til oppevaring.

Ut fra alder er bygget i normalt bra stand, men har noe behov for oppgradering.

Båthus



Anvendelse

Byggeår
1996

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er en enkel bod med tregulv, yttervegger i bindingsverk kledd med kledning og saltak tekket med stålplater.

Innvendig mål B: 2,7m x L: 2,8m - totalt 7,5 m².

Bygget er i enkel standard og kun beregnet til lagring.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

183 m²/183 m²

Enebolig: Gang, 3 Soverom, 2 Bad, Teknisk rom, Garasje, 2 Bod, Stue/kjøkken, Vaskerom

Andre bygg: Garasje, Garasje ved bolig, Annekts, Bod bak hus, Bod ved annekts, Båthus

Bruksareal andre bygg: 115 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi <h1 style="margin: 0;">Kr 5 450 000</h1> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	Markedsverdi <h1 style="margin: 0;">3 100 000</h1>
	Konklusjon markedsverdi <h1 style="margin: 0;">3 100 000</h1>

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger under landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Kvadratmeterprisen er høyere enn solgte boliger i området siden sammenlignbare salg har færre bygninger, eldre boliger, generelt dårligere stand og mindre tomteareal. Det er også fiskerett. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLES	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tinnsjøstrånde 477 ,3656 ATRÅ 96 m ² 1800 2 sov	05-04-2022	2 400 000	3 080 000	0	3 080 000	32 083
2 Tinnsjøstrånde 477 ,3656 ATRÅ 96 m ² 1800 2 sov	21-10-2014	1 850 000	1 850 000	0	1 850 000	19 271
3 Mogan 98 ,3650 TINN AUSTBYGD 132 m ² 1971 4 sov	15-11-2021	2 490 000	2 320 000	0	2 320 000	17 576
4 Fosheimvegen 1 ,3656 ATRÅ 160 m ² 1978 3 sov		2 750 000	0	0	0	17 188
5 Skogvegen 1 ,3650 TINN AUSTBYGD 179 m ² 1974 4 sov	08-09-2021	2 750 000	2 750 000	0	2 750 000	15 363
6 Atråvegen 527 ,3656 ATRÅ 94 m ² 1934 3 sov	03-05-2021	1 280 000	1 175 000	0	1 175 000	12 500
7 Granvegen 12 ,3658 MILAND 158 m ² 1981 2 sov		1 950 000	0	0	0	12 342
8 Sandven 140 ,3656 ATRÅ 227 m ² 1740 5 sov	28-08-2022	1 950 000	2 200 000	0	2 200 000	9 692

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Beløpet er stipulert.	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 350 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	290 000

Garasje ved bolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasje ved bolig	Kr.	230 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	100 000

Bod bak hus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Sum teknisk verdi - Bod bak hus	Kr.	20 000

Bod ved anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod ved anneks	Kr.	10 000

Båthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Båthus	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 010 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

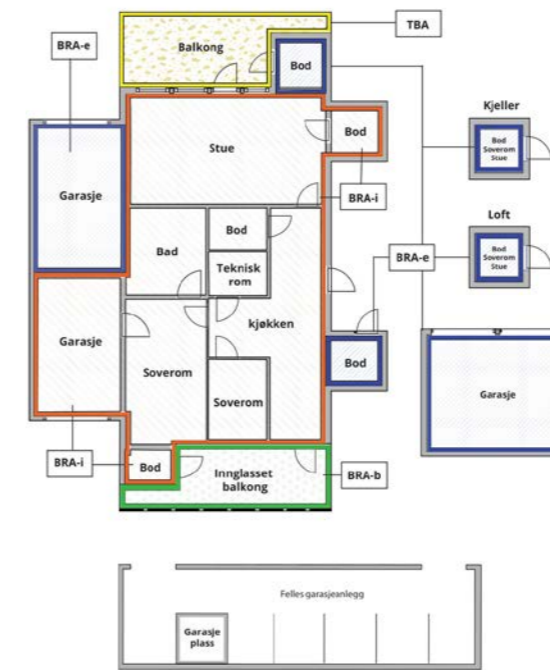
Hva er måleverdig areal?

Arealat 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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Underetasje	99			99			99
Etasjeplan	84			84	53		84
SUM	183				53		183
SUM BRA	183						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Teknisk rom , Garasje , Bod , Bod 2		
Etasjeplan	Stue/kjøkken , Soverom , Bad , Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Veranda mot sør-øst er ikke byggemeldt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasjeplan		42		42			42
SUM		42					42
SUM BRA	42						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt fra kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Garasje ved bolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasjeplan		32		32			32
SUM		32					32
SUM BRA	32						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt fra kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasjeplan		25		25	18		25
Hems						13	13
SUM		25			18	13	38
SUM BRA	25						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Stue , Stue 2	
Hems		Alkove	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt fra kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Bod bak hus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasjeplan		2		2			2

SUM		2	2
SUM BRA	2		

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt fra kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Bod ved anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasjeplan		7		7			7
SUM		7					7
SUM BRA	7						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Bod	

Båthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasjeplan		7		7			7
SUM		7					7
SUM BRA	7						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt fra kommunen.

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)
Enebolig	116	67
Garasje	0	42
Garasje ved bolig	0	32
Anneks	25	0
Bod bak hus	0	2
Bod ved anneks	0	7
Båthus	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2024	Øyvind Reinertsen	Takstingenør
	Magne Finnekås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	95	2		0	20854.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tinnsjøstrånde 539

Hjemmelshaver

Finnekås Magne

Kommentar

Opgitt tomteareal blir ca 2 mål mindre siden det skal skilles ut det som er festetomt på eiendommen-

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 24km nord-øst for Rjukan sentrum og ca 5km fra Atrå sentrum. Området er bebygd med spredt bebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Gjeldende kommuneplan

Planidentifikasjon: 0002

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Kommuneplanens arealdel i Tinn

Ikrafttredelsesdato: 24.06.1999

Formål: LNF-område m/spredt boligbebyggelse.

Om tomten

Boligen ligger på oversiden av hovedvei med fin utsikt over Tinnsjø.

Eiendommen er delt av hovedvei.

Boligen ligger på øvre del av eiendommen,

Terrenget skråner mot nord-øst. Det er ca 40 meter fra det laveste punkt ved adkomstvei til det høyeste punktet på eiendommen.

Det er privat gruset adkomstvei og egen parkeringsplass.

Tomten er pent opparbeidet med plen i området rundt boligen.

Ifølge eier er det fiskerett.

Tinglyste/andre forhold

Utskifting fra 1858.

Skjønn fra 1907.

Bestemmelser om at deler av eiendommen/påstående bygninger/tilbehør/rettigheter er unntatt fra 1920.

Festekontrakt på 99år fra 1959.

Avtale om telefonledninger/stolper/grøfter mv. med televerket fra 1964.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Landkreditt.		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

- Bygningsesakkyndig 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. Bygningsesakkyndig 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 bygningsesakkyndig 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 slitasje: 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/ET3356>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1307240036	
Selger 1 navn	
Magne Finnekås	
Gateadresse	
Tinnsjøstrånde 539	
Poststed	Postnr
ATRÅ	3656
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1994
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	94
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Landkreditt
Polise/avtalenr.	35023097

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MF

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse

Document reference: 1307240036

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1307240036

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

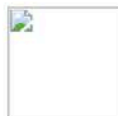
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magne Finnekås	1aae9027e8a593c021d3aee cbfc327bc1749c9ba	01.07.2024 16:47:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1307240036

Document reference: 1307240036

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



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 09.07.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 95 Bruksnr.: 2

Adresse: Tinnsjøstrånde 539, 3656 ATRÅ

Referanse: 1307240036

Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Kommentar
Septiktank m. tømning hvert år. Privat stikkvei fra fylkesvei 364

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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 kartemaer 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 eiendomsforsørsler.



Tinn kommune

Kommunale avgifter for eiendom gnr.95 bnr.2, Tinnsjøstrånde 539, 3656 Atrå.
Faktura tilsendes 4 terminer pr. år. Kontakt Servicetorget på tlf. 35082600 hvis det ønskes endring av hyppigheten.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2024

SEPTIK (m/mva):

Septiktømming hvert år kr.3.710,-.

FEIEAVGIFT (momsfritak):

Tilsyn pipe/ildsted kr.106,-

Feieavgift kr. 309,-

RENOVASJON (m/mva):

Renovasjon kr.5.382,50,-

Årlige kommunale avgifter er kr.9.507,50,-

Hilsen Servicetorget



TINN KOMMUNE
Enhet for brann

08.07.2024

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/95/2/0/0
Adresse: Tinnsjøstrände 539, 3656 Atrå

Merknader til ordre nr: 7928381

Siste skorsteinsfeing: 12.05.2022

Siste tilsyn: 03.10.2016

Hilsen
Magne Gunleiksrud
Brannforebygger



Kartutsnitt 95/2

Dato: 12.07.2024

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



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



Farekart 95/2

Dato: 12.07.2024

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

- Skredfare**
- Område fare for skred 100 år
 - Område fare for skred 100 år

FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Leirhammer, Atrå		95/2		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bolig	07.09.93	06.10.93	B 61/93
Byggherre		Adresse		Tlf.
Magne og Hege Finnekås		3656 Atrå		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ole J. Iversen		Heddalsvn. 26, 3670 Notodden		35012500
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Kjell Olav Mjaugeto		Heddalsvn. 26, 3670 Notodden		35012500

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

I tillegg til røykvarslere på de enkelte soverom bør det monteres en røykvarslere i tak utenfor dører til soverom, vaskerom i hovedetasjen. Forøvrig må brannslukningsapparat monteres på vegg.

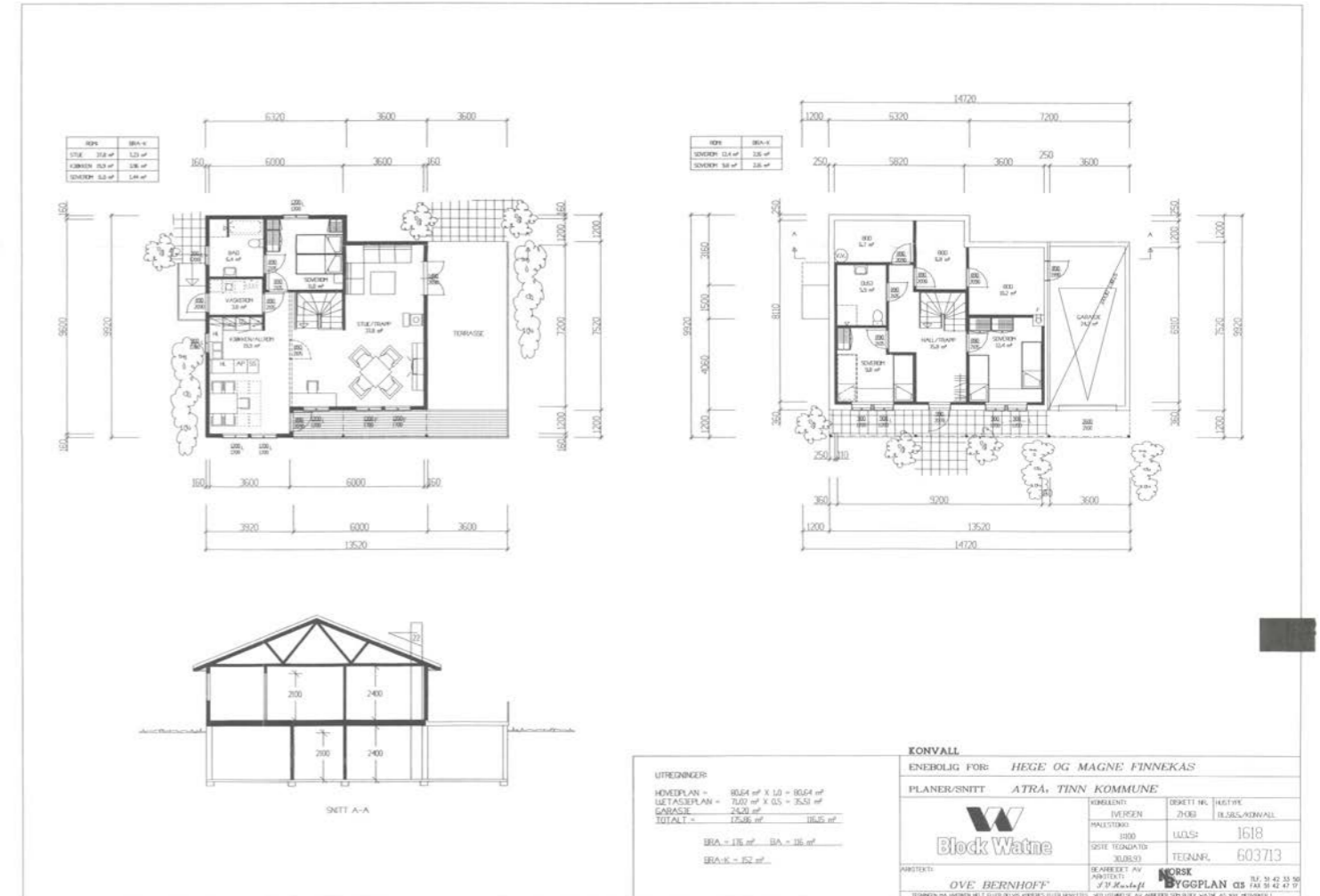
Kopi: Sentraladministrasjon
Folkeregisteret
Elverket

Sted og dato	Stempel
Rjukan	TINN KOMMUNE TEKNISK ETAT <i>Tor Bredaa</i> Underskrift
12.09.94	

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesøymyndighet

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81





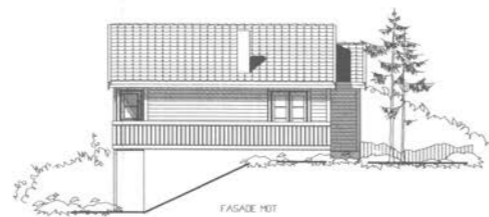
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

KONVALL			
ENEROLIG FOR: HEGE OG MAGNE FINNEKAS			
FASADER: ATRA, TINN KOMMUNE			
	KOMMUNENS TILGJENGELIGHET	DRIFTELSJE	ADRESSE
	1000	1618	1618
ARKITEKT: OVE BERNHOFF	BEHANDLET AV	TEKNAVF. /	TEKNAVF. /
	BYGGPLAN AS	603714	603714
<small>TEKNAVF. AV ARKITEKTEN BLIR BEVARTET I ARKIVET I ARKITEKTENS KONTOR. REPRODUSJON AV ARKIVET SKAL BETALES AV DEN AVSIKTEDE BRUKEREN.</small>			



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

KONVALL			
ENEROLIG FOR: HEGE OG MAGNE FINNEKAS			
FASADER: ATRA, TINN KOMMUNE			
	KOMMUNENS TILGJENGELIGHET	DRIFTELSJE	ADRESSE
	1000	1618	1618
ARKITEKT: OVE BERNHOFF	BEHANDLET AV	TEKNAVF. /	TEKNAVF. /
	BYGGPLAN AS	603714	603714
<small>TEKNAVF. AV ARKITEKTEN BLIR BEVARTET I ARKIVET I ARKITEKTENS KONTOR. REPRODUSJON AV ARKIVET SKAL BETALES AV DEN AVSIKTEDE BRUKEREN.</small>			

Behandlet av bygnings sjefen i henhold til Delegasjonsreglement for Tinn kommune etter plan- og bygningslovens § 11 - 1. pkt. 2 a.

L42

GNR. 95/2, LEIRHAMMER I ATRÅ. RIVING OG OPPSETTING AV NY GARASJE.

Søknad om byggetillatelse av 19.08.92 fra Harald Finkås, 3656 Atrå på riving av gammel garasje og oppføring av ny dobbelgarasje = 42 m² på eiendommen Leirhammer, gnr. 95/2 i Atrå.

Ny garasje skal plasseres på samme sted som den gamle.

Innsendt tegning på garasjen er mangelfull. Byggherren har imidlertid sendt med en brosjyre som viser en løsning på dobbelgarasje som kan godkjennes.

Naboovarsel underskrevet. Ingen merknader.

Vedtak:

Søknad om riving av gammel garasje og oppføring av ny dobbelgarasje på eiendommen gnr. 95/2 godkjennes på følgende betingelser:

1. Ny garasje må plasseres på samme sted som tidligere.
2. Arbeidene må utføres forskriftsmessig.
3. Garasjen må utføres i samsvar med innsendte brosjyre når det gjelder utforming/detaljer og materialer.

Utskrift:

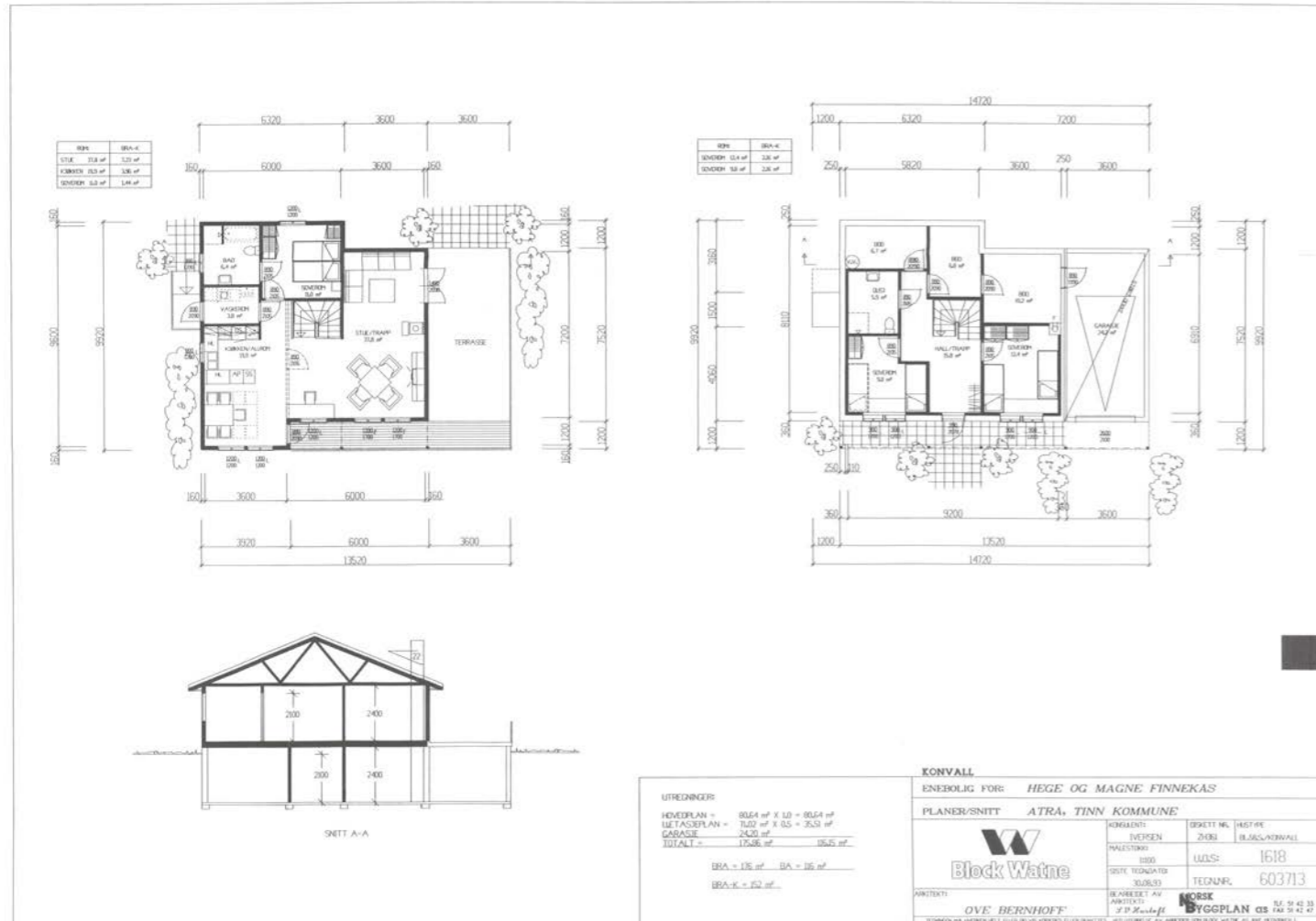
Harald Finkås, Leirhammer, 3656 Atrå.

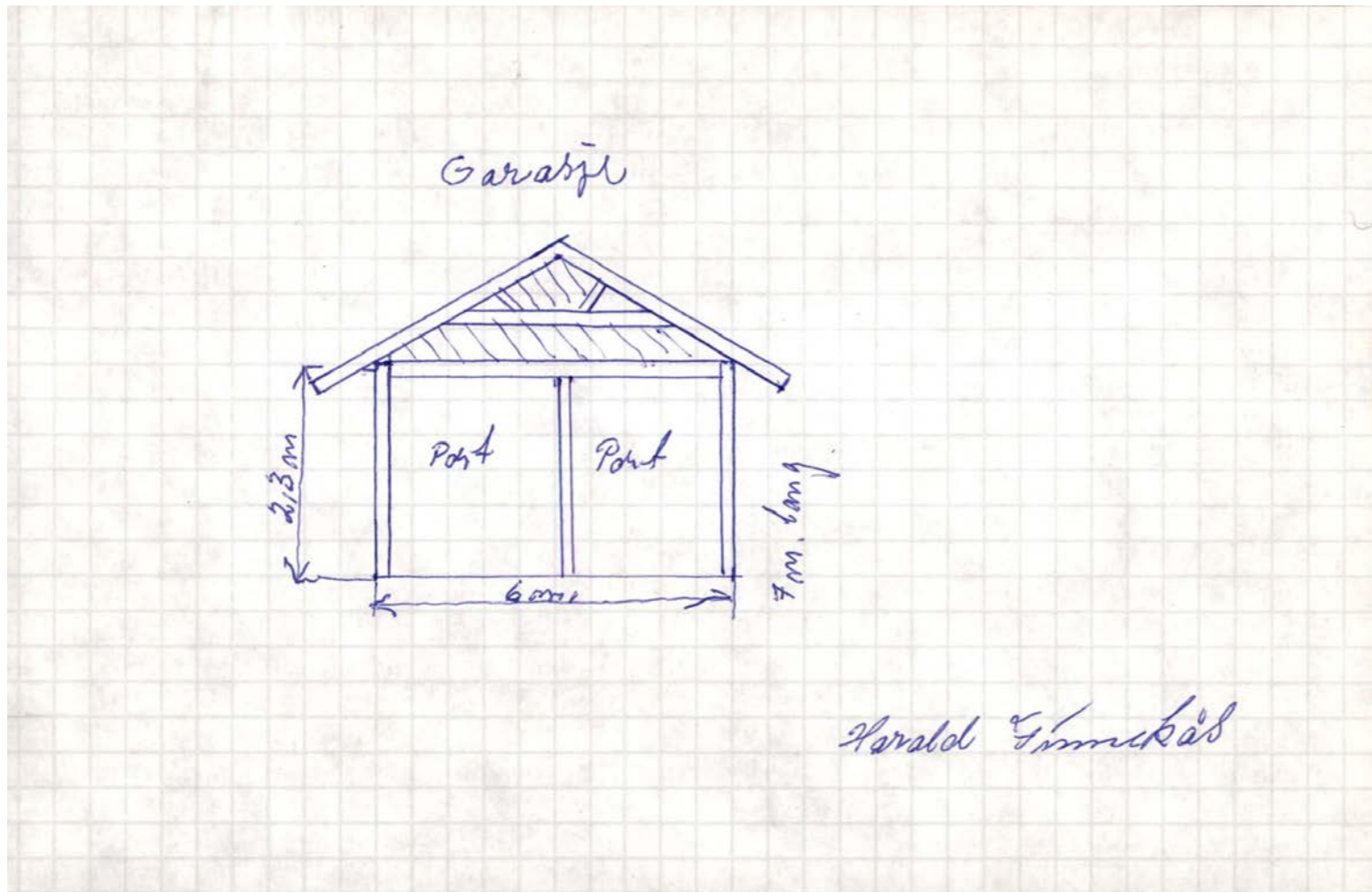
Rjukan, 03.09.92
Tinn Bygningsråd

Carin Sandvik
Bygnings sjef

Bygnings sjefens avgjørelse kan påklages til bygningsrådet.
Klagefristen er 3 uker etter mottatt melding. Klagen må begrunnes.

BSAK104/TXTTOREB





Vippeporter, boddører, kjellerdører

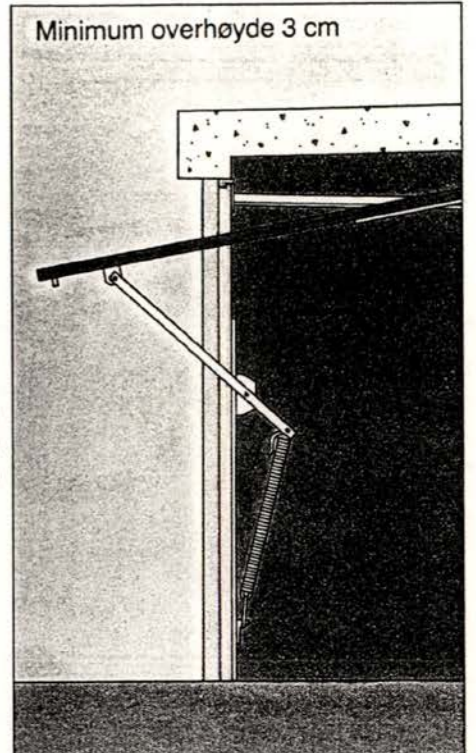
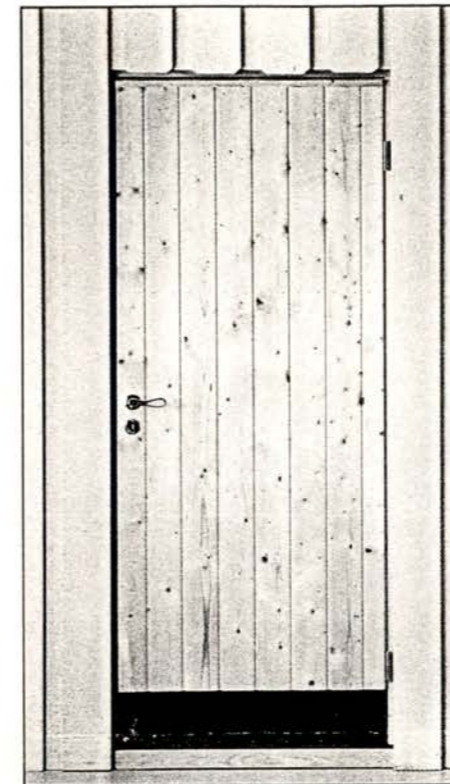
Giax vippeporter er et av markedets rimeligste alternativer. Samtidig som både port og beslag er meget solid utført.

Giax boddør med stående panel og sparkeplate leveres uisolert og isolert som kjellerdør. Mål utvendig karm: Brekke 79/89/99 × høyde 199/209 cm.

NB! Dørene leveres utadslående. Oppgi slagretning ved bestilling.

Porten er «tappet» og limt i sammenføyninger, noe som sikrer god stabilitet, selv etter mange års bruk.

Giax vippeportbeslag leveres i hele 9 forskjellige varianter. Alle tilpasset størrelse og vekt på den aktuelle port. Helt fra de små lette til større, tyngre porter.



Beslagene er meget solide og funksjonsriktige. For store og tunge porter leveres beslagene med kulelager i svingarmene.

2.520,-





TINN KOMMUNE

Planavdeling

Byggesak nr. 28/99

Magne Finnekås
Leirhammer

3656 ATRÅ

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	-99/01925 5261/99	Tore Bredesen, 35 08 15 43	95/2	30.03.99

Svar ang. søknad om tillatelse til tiltak gnr. 95/2 - Oppføring av garasje/carport, etter pbl. av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 28. juni 1996 nr. 55, § 93.

SAKSOPPLYSNINGER

Søknad datert 25.02.99 om tillatelse til oppføring av ny frittstående garasje/carport, med et bruksareal på 31,6 m².

Byggested: Gnr 95, bnr 2, Leirhammer, 3656 ATRÅ
Tiltakshaver: Magne Finnekås, Leirhammer, 3656 ATRÅ
Ansvarlig søker: Den samme

- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i.h.t. plan- og bygningslovens § 94.3. Det er ikke innkommet bemerkninger til saken.

BYGNINGSMYNDIGHETENS KOMMENTAR

Plangrunnlag og utforming.

Eiendommen gnr. 95/2 ligger i et uregulert område. Den er bebygd med bolig fra tidligere, og ny garasje/carport skal plasseres ca. 3 meter vest for boligen. Bygget blir delvis gravd inn i bakken og oppføres med vegger i leca og blir åpen i fronten.

Ansvarsfordeling.

Følgende foretak søker om ansvarsrett i.h.t. §§ 98 og 98 a i pbl. med funksjoner og fagområder etter Godkjenningskatalogen av mars 1998 i.f.m. tiltaket:

1. Bygg Assistenten KUT 210.1
Organisasjonsnr: 976 004 116
Faglig leder: Magne Olesrud

Foretaket er tidligere gitt ansvarsrett i kommunen i.f.m. tilsvarende oppgaver.

Postadresse:	Telefon: 35 08 15 00	Bankgiro: 2620.05.00007
Postboks 20 3661 Rjukan	Telefaks: 35 08 16 05	Postgiro: 08035579800
Org.nr: 864963552		Postgiro (skatt): 0827 58 08262

I tillegg søker tiltakshaver Magne Finnekås om personlig godkjenning for søknad og oppføring av egen garasje.

Kontrollplaner/kontrollform:

Det er ikke utarbeidet en egen kontrollplan for utførelse i forhold til tiltaket. Kommunen forutsetter imidlertid at ansvarshavende Magne Olesrud gjennomfører den kontroll som er påkrevet, blant annet i forhold til bæreevne og stabilitet, i sammenheng med oppføring av bygget.

Administrativt vedtak:

1. I henhold til plan- og bygningslovens § 93 gis det tillatelse til oppføring av ny garasje/carport på gnr. 95 bnr. 2 i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:
 - a) Alle arbeider må utføres i samsvar med bestemmelsene i TEK 97. Spesielt bemerkes at byggets bæreevne og stabilitet, bl.a. i forhold til jordtrykk, må beregnes forskriftsmessig.
 - b) Garasje/carport må tilpasses eksisterende bolig med hensyn til utseende og utførelse.
2. Søknad om ansvarsrett fra Bygg Assistenten v/Magne Olesrud for KUT 210.1 og tiltakshaver Magne Finnekås som selvbygger godkjennes slik det er søkt om.

Generelle bestemmelser:

Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder også om arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

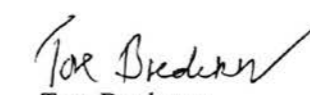
Ansvarshavende er ansvarlig for at byggearbeidet utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

Ferdigattest kan utstedes når bekreftelse for gjennomført kontroll av utførelsen er innsendt og godkjent av bygningsmyndighetene.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

Med hilsen

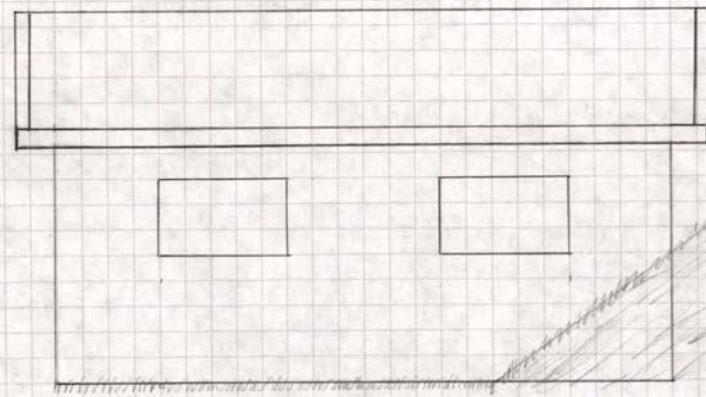

Tore Lien
Plansjef


Tore Bredesen
Avd.ing.

Kopi til:
Bygg Assistenten v/Magne Olesrud Dillekås, 3650 TINN AUSTBYGD

VSOLEGA NR. 5

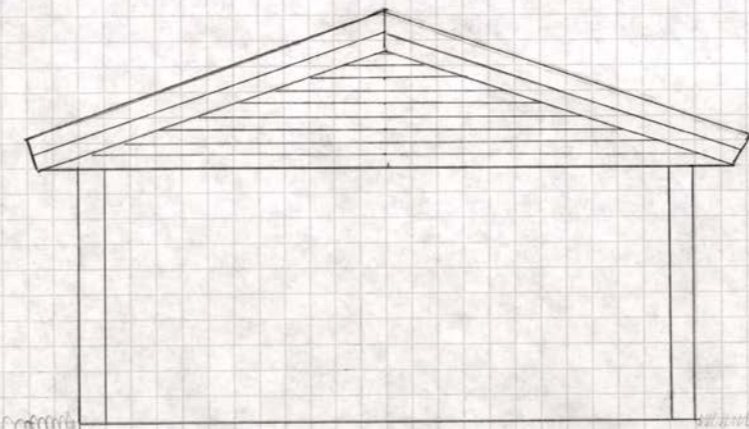
CARPORT
GNR. 95 BNR. 2
MAGNE FIJNEKĀS



FASADE NORĻ

VSOLEGA NR. 5

CARPORT
GNR. 95 BNR. 2
MAGNE FIJNEKĀS

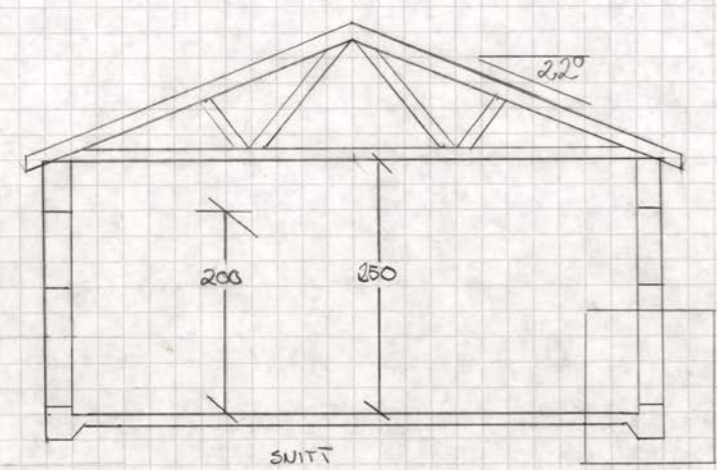


FASADE ĪST

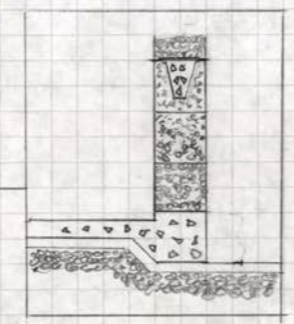
KOMMENTAR:

SPERRGNE VIL BLI BESTILT FRA TRETEKNIKK I KROKSTADELVA,
OG VIL VÆRE DIMENSIONERT FOR DE MÅL SOM GJELDER.

VEDLEGG NR. 6

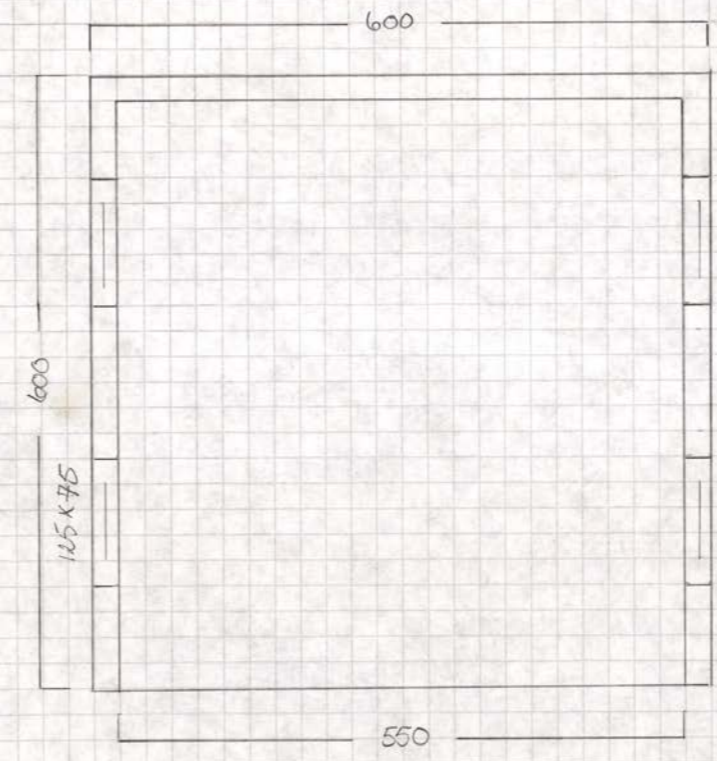


CARPORT
GNR. 95 BNR. 2
MAGNE FINNEXÅS



CARPORT
GNR. 95 BNR. 2
MAGNE FINNEXÅS

VEDLEGG NR. 7



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4026 - TINN
 Gårdsnummer: 95
 Bruksnummer: 2

Utskriftsdato/klokkeslett: 10.07.2024 kl. 15:31
 Produsert av: Gunhild Geirsta - 0826 Tinn
 Attestert av: Tinn kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: LEIRHAMMER GAARD
 Etableringsdato: 07.02.1920
 Skyld: 0,13
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrupper: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst: Areal Kommentar
 Beregna areal for 95 / 2: 19 452 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		050965	FINNEKÅS MAGNE		POSTBOKS 96 3832 LUNDE	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6648433	488446		10 787,3 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant
2	Teig	Nei	6648477	488480		8 664,7 m2	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn			04.07.2024				Sendt til tinglysing		10.07.2024		gunhgeir	10.07.2024
Oppmålingsforretning			2023/2763									
								Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
								Avgiver	4026 - 95/2	-1 511,5		
								Mottaker	4026 - 95/5	1 511,5		
								Tidligere festegrunn	4026 - 95/2/2	0		
								Berørt	4026 - 90/25	0		
								Berørt	4026 - 200/1	0		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
		Omnummerert til:	4026 - 95/2	
		Omnummerert fra:	3818 - 95/2	
		Omnummerert til:	4026 - 95/2/2	
		Omnummerert fra:	3818 - 95/2/2	
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	3818 - 95/2	
		Omnummerert fra:	0826 - 95/2	
		Omnummerert til:	3818 - 95/2/2	
		Omnummerert fra:	0826 - 95/2/2	
Skylddeling	21.11.1963			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0826 - 95/2	0
		Mottaker	0826 - 95/4	0
Skylddeling	07.02.1920			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0826 - 95/1	0
		Mottaker	0826 - 95/2	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

10.07.2024 15:31

Matrikkelbrev for 4026 - 95 / 2

Side 3 av 13

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	04.07.2024 2023/2763			gunhgeir 10.07.2024
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	4026 - 90/25	0
		Berørt	4026 - 95/2	0
		Berørt	4026 - 95/2/2	0
		Berørt	4026 - 200/1	0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	10.12.2018 2018/4090			0826gvm 10.12.2018
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	0826 - 95/2/1	0
		Berørt	0826 - 95/2	0
	Slettet geometri			
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	17.09.2018 2018/4090			0826gvm 17.09.2018
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	0826 - 95/1	0
		Berørt	0826 - 95/2	0
		Berørt	0826 - 95/3	0
		Berørt	0826 - 200/1	0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	03.03.2016 2013/248			0826mie 03.03.2016
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	0826 - 90/48	0
		Berørt	0826 - 94/1	0
		Berørt	0826 - 95/2	0
		Berørt	0826 - 110/2	0
		Berørt	0826 - 111/2	0
	SIM-prosjektet			

10.07.2024 15:31

Matrikkelbrev for 4026 - 95 / 2

Side 4 av 13

Adresser						
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Tinnsjøstrände	4110	539		Grunnkrets: 0204 Ullern Stemmekrets: 4 Atrå Kirkesokn: 05140306 Tinn Postnr.område: 3656 ATRÅ Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6648415	488474		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 8 645 000	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse: 03.09.1992
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	42	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 03.09.1992
Nord: 6648441 Øst: 488464	Bruksareal totalt:	42	Avløp:		Tatt i bruk: 03.09.1993
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming: Elektrisk					

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	42	42	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
	Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	95/2	

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		FINNEKÅS HARALD		3656 ATRÅ

Bygningsnr: 8 645 698	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	151	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse: 06.10.1993
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:
Nord: 6648415 Øst: 488477	Bruksareal totalt:	151	Avløp:		Tatt i bruk: 06.10.1993
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder: Olje/parafin/fl.brensel	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming: Annen oppvarming					

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	71	0	71	0	0	0	0	0
U01	0	80	0	80	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
4110 Tinnsjøstrände 539	H0101	Bolig	151	8	Kjøkken	2	2	95/2	

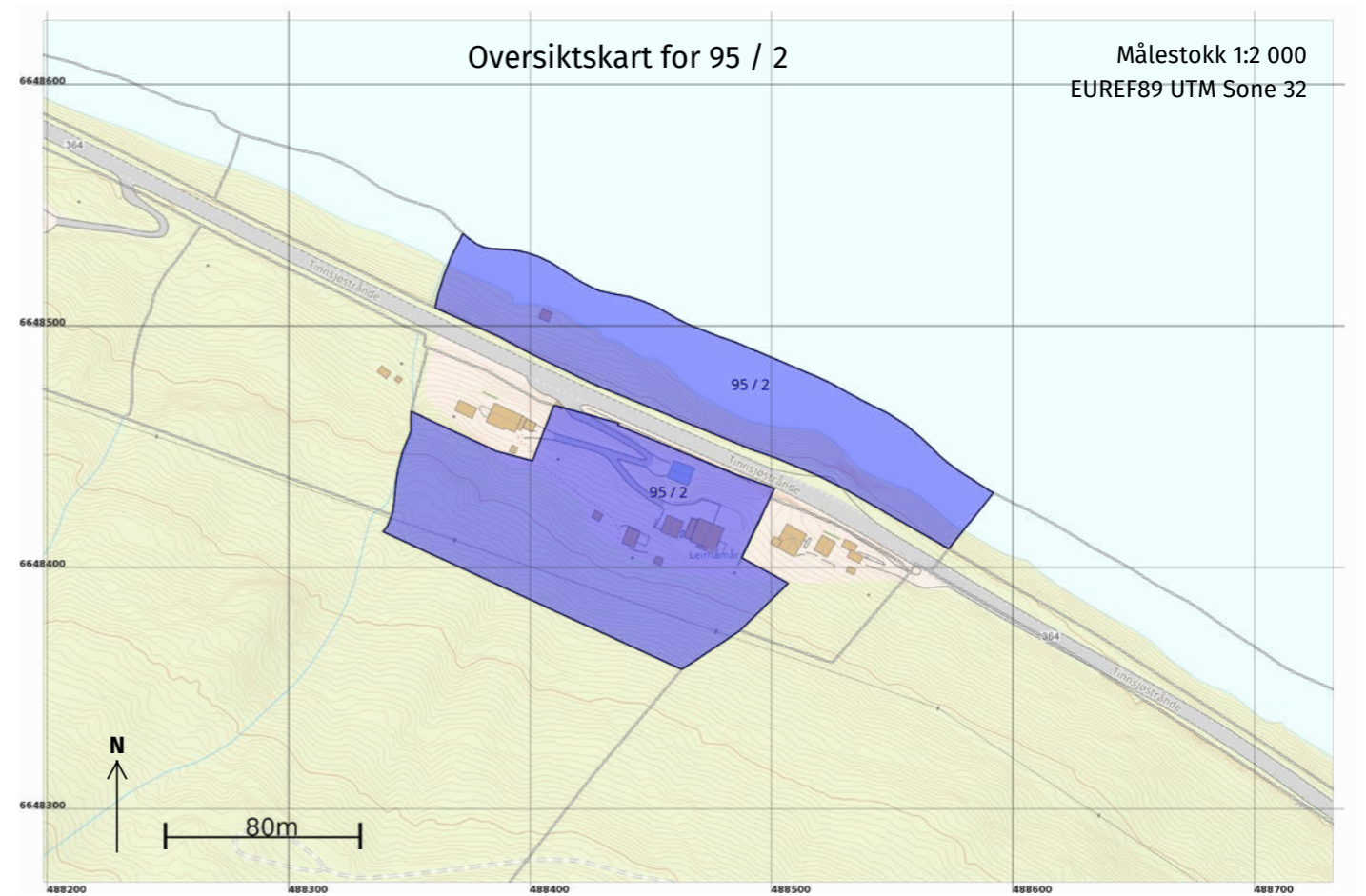
Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		FINNEKÅS HEGE OG MAGNE		

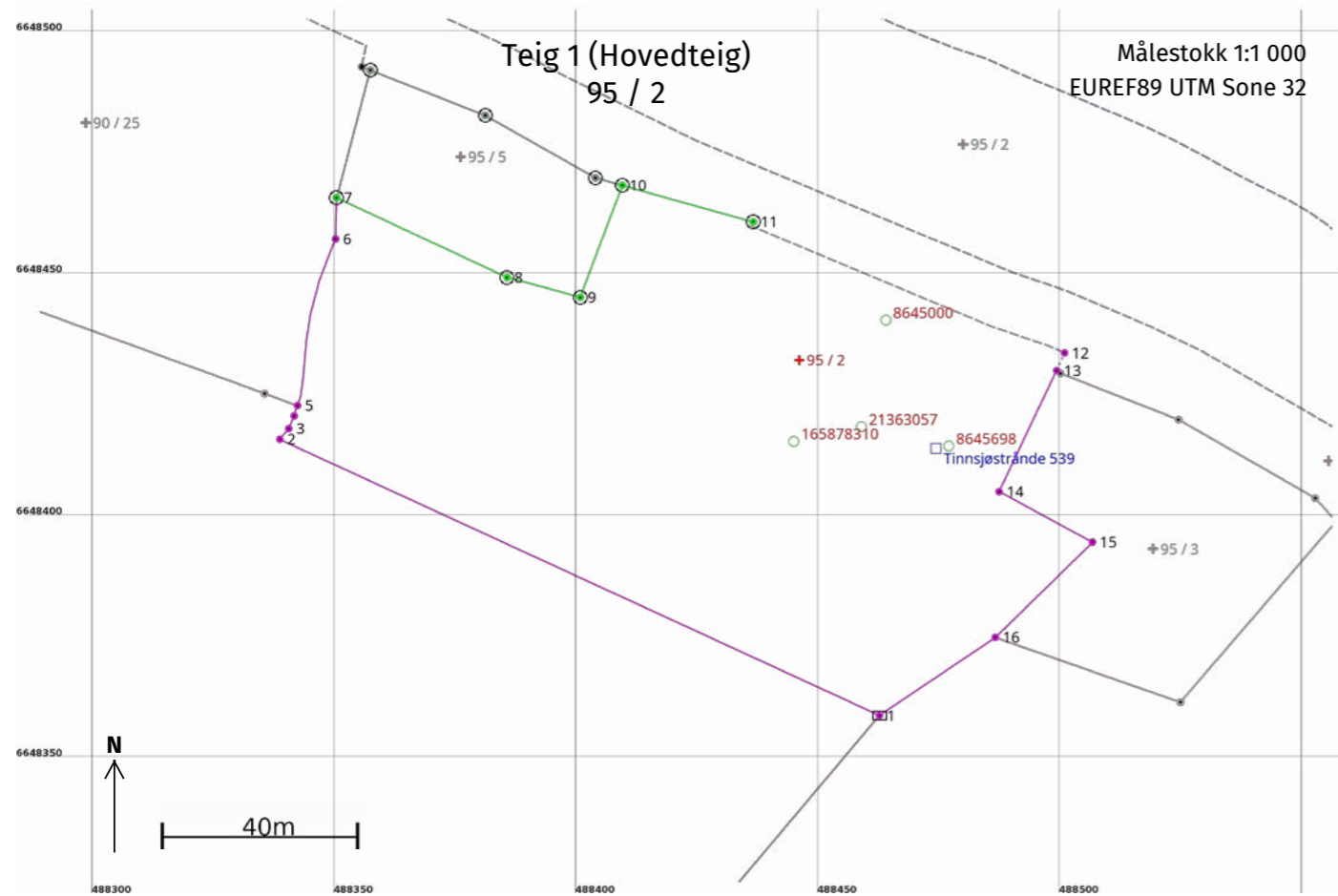
Bygningsnr: 21 363 057	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse: 30.03.1999
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	31	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 30.04.1999
Nord: 6648419 Øst: 488459	Bruksareal totalt:	31	Avløp:		Tatt i bruk: 30.06.1999
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	31	31	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
	Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	95/2	

Bygningsnr: 165 878 310	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer				
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:				
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:				
Nord: 6648416 Øst: 488445	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:				
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:				
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:				
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0							
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0							
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0							
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
4110 Tinnstjøstrånde 539		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	95/2	





10.07.2024 15:31

Matrikelbrev for 4026 - 95 / 2

Side 9 av 13

Areal og koordinater

Areal: 10 787,3 Arealmerknad: Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6648433 Øst: 488446

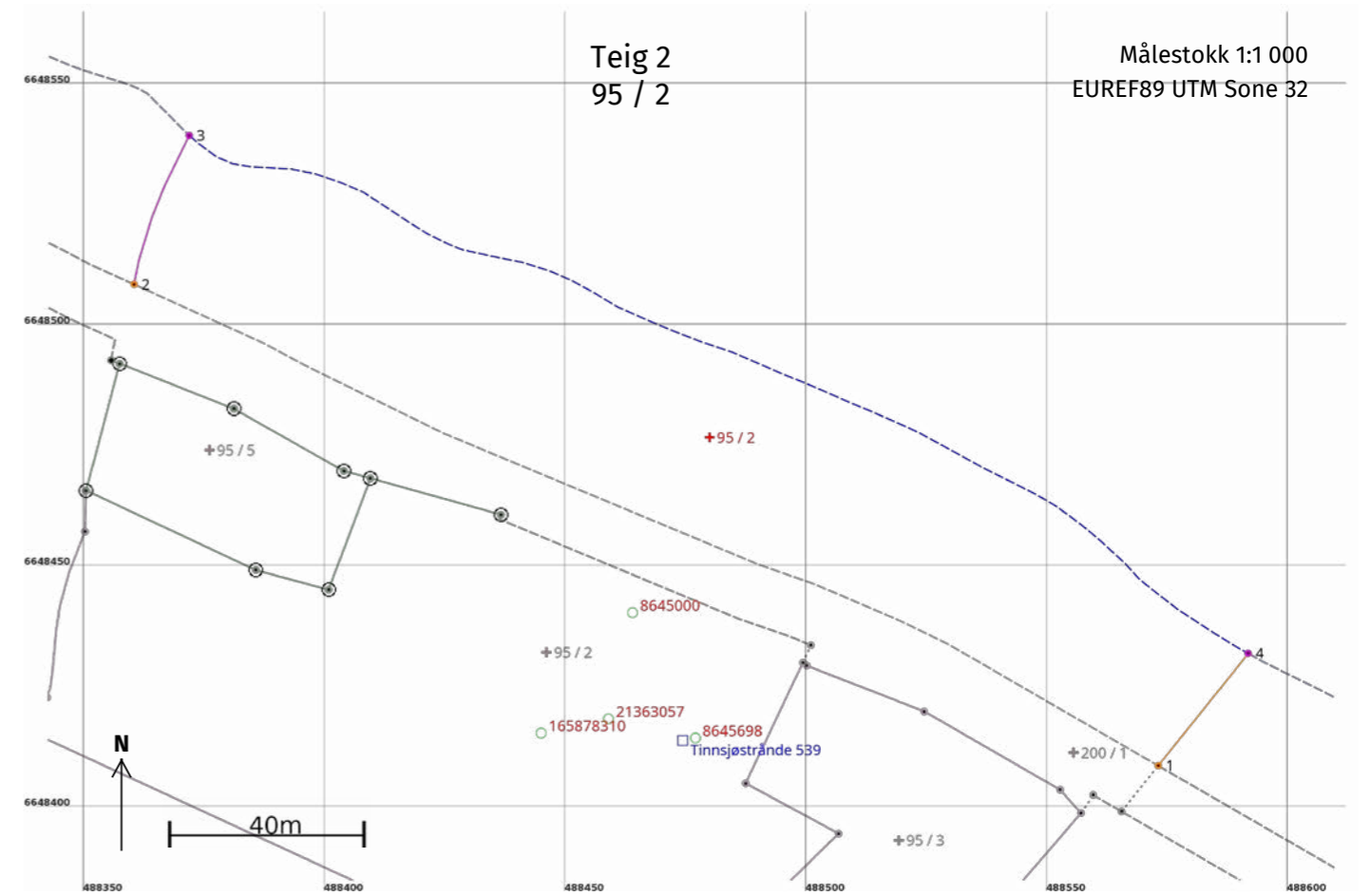
Løpenr	Grensemerke nedsatt i /		Grensepunkttype /	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
	Nord	Øst				
1	6648359,37	488462,69	136,36 Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
2	6648416,42	488338,84	2,87 Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
3	6648418,61	488340,69	2,86 Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
4	6648421,24	488341,81	2,24 Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
5	6648423,37	488342,50	35,50 Geometrisk hjelpепunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
6	6648457,77	488350,37	8,51 Geometrisk hjelpепunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
7	6648466,28	488350,58	38,87 Jordfast stein	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
8	6648449,83	488385,80	15,66 Fjell	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
9	6648445,74	488400,91	24,67 Jordfast stein	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
10	6648468,84	488409,58	28,10 Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
11	6648461,28	488436,65	70,77 Jordfast stein	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
12	6648434,25	488500,94	3,99 Hjelpelinje vegkant	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
13	6648430,61	488499,30	27,68 Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	200	

10.07.2024 15:31

Matrikelbrev for 4026 - 95 / 2

Side 10 av 13

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6648405,60	488487,43	21,90	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	200	
15	6648395,18	488506,69	28,07	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	200	
16	6648375,53	488486,64	28,89	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	200	



Areal og koordinater

Areal: 8 664,7 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6648477 Øst: 488480

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	6648409,28	488573,02	235,10	Geometrisk hjelpепunkt Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500
2	6648509,05	488360,54	33,08	Geometrisk hjelpепunkt Følger midten av elv eller bekk	63 Genererte data: Fra annen geometri	500
3	6648539,94	488372,00	247,71	Geometrisk hjelpепunkt Hjelpelinje vannkant	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200
4	6648432,56	488591,69	29,84	Geometrisk hjelpепunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200

5/2 Avskrift av dagbok nr. 234 1964
 Tinn og Heddal sorenskriverembete
 Vedlegg nr.

Avtale om grunnrettigheter mot vederlag.

Godkjent av Justisdepartementet til innbefting i pantebøkene.

TELEGRAFVERKET

Grunneier (navn)	Hans Leirhammer		Født (dato og år)	28/9-09
Eier av (gårdsnavn)	Leirhammer	G.nr. 95	Br.nr. 2	Kommune Tinn

Grunneieren gir Telegrafverket rett til å plasere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
	stk.	stk.	stk.	stk.	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

2 stolper	à kr.	= kr.	400,-
1 bardun	à kr.	= kr.	
	à kr.	= kr.	
	à kr.	= kr.	
			I alt kr. 400,-

Summen med bokstaver **Firehundre kroner** som er betalt **23/11-63**

Telegrafverket har rett til å holde linjen rydda for tre og greiner 2 m på hver side av midtlinjen, å merke av hvor kablene ligger med merker på nærmere avtalte steder. For avtalen gjelder ellers lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Mottatt:

Hans Leirhammer

Rjukan, den 2/11-1963

Sted, dato årstall.

For Telegrafverket
[Signature]
 Underskritt

Hans Leirhammer
 Underskritt av grunneier

Underskriveren er over 21 år.
 Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

Kristi Langseth
Aslid Holm

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell tittel på anlegget **Rjukan telefonanlegg** Linjeseksjon **Mjland - Hovin**

Stolpenummer **1618, 1619.**

Vederlag ellers **Erstatningen fastsatt ved skjønn 4/7-1963.**

Regnskapsført (måned og år)

LOV

om

anlegg for telegraf, telefon og lignende meddelelsesmidler
av 9. juni 1903, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafverk er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt å føre sine underjordiske forgrenings- eller spredningskabler gjennom almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den byrde på eiendom, som er en følge av ledningsanbringelse på samme, plikter telegrafverket å yde godtgjørelse, som i mangel av minnelig overenskomst bestemmes ved skjønn.

Godtgjørelsen kan efter telegrafverkets valg fastsettes enten til en sum én gang for alle, eller til en årlig avgift.

§ 3. Bestemmelsen i foregående paragrafs 1ste ledd skal ikke være til hinder for at telegrafverket kan gjøre en eiendoms tilknytning til statens anlegg avhengig av at krav på godtgjørelse, så lenge tilknytningen finner sted, frafaller for dets ledningers anbringelse på vedkommende eiendoms bygninger eller, for så vidt nødvendig for dens tilknytning til nettet, på eiendommen for øvrig.

Er godtgjørelse tidligere erlagt én gang for alle, skal telegrafverket ha adgang til å fordre den helt eller delvis tilbakebetalt, hvis tilknytningen begjæres innen fem år fra godtgjørelsens erleggelse.

Oppnås ikke enighet om de nevnte vilkår for tilknytningen, kan saken innbringes for vedkommende regjeringsdepartement til avgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennom hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafverket, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Tvist om hvor vidt og i hvilken utstrekning endring eller fjernelse måtte være fornøden samt om med hvilket beløp den én gang for alle erlagte godtgjørelse skal tilbakebetales, avgjøres ved skjønn.

Er vedkommende forføyning over eiendommen ikke iverksatt innen ett år efter at anlegget er endret eller fjernet, har telegrafverket rett til å kreve omkostningene ved endringen eller fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre det godtgjøres omstendigheter som er fyldestgjørende for undlatelsen.

§ 5. Uten godtgjørelse kan ledning anbringes på, over eller under offentlige ferdselsveier (jernbaner, sporveier, gater, veier, broer, plasser, sjøer, kanaler, vassdrag og lignende), for så vidt disse hensiktsvarende benyttelse ikke derved hindres.

Viser det seg senere at ledningen hindrer den hensiktsvarende benyttelse av ferdselsveien eller utførelsen av nødvendige arbeider på eller forandringer av denne, skal telegrafverket besørge ledningene midlertidig eller for alltid fjernet eller forandret.

Oppstår det i den ovenfor omhandlede henseende uenighet mellom vedkommende myndigheter, avgjøres de derved foranledigede spørsmål av Kongen eller den han dertil bemyndiger.

Under veier er i denne paragraf også innbefattet den grund utenfor ytterste grøftkant, hvorpå efter veiloven av 15. september 1851, § 19, nest siste punktum, gjerde ikke må opføres uten veistyrerelsens tillatelse.

§ 6. Uten hensyn til hvad der er bestemt i §§ 2—5 skal telegrafverket snarest mulig utbedre eller, hvis så ikke skjer, efter skjønn erstatte den skade som måtte bevirkes ved utførelsen av telegraf- eller telefonanlegg eller ved senere arbeider på disse.

§ 7. Såfremt det til anlegg av telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler med hertil nødvendige stasjoner m. v. finnes fornødent å erverve fremmed eiendom, kan sådan kreves avstått mot erstatning efter skjønn.

Er eiendommen beslaglagt eller beheftet, skal erstatningsbeløpet, såfremt ikke alle vedkommendes samtykke til dets utbetaling erverves, ikke utbetales, forinnten det på lovlig måte er avgjort av hvem det blir å motta.

For så vidt den avståtte eiendom brukes av en annen, er eieren forpliktet til å godtgjøre denne lovlig rente av beløpet for hans brukstid.

§ 8. Telegrafverket er, forinnten skjønn er avholdt, berettiget til, om nødvendig ved fogedhandling, å bli satt i besiddelse av eller gitt fornøden rådighet over den eiendom som skal erverves eller på hvilken arbeide skal utføres.

Forinnten et anlegg eller en avsluttet del derav er fullført, kan skjønn ikke forlanges avholdt.

§ 9. Skjønn efter denne lov avgis på landet av lensmannen og to skjønnsmenn. Varsel gis som ved innkallelse til forliksrådet.

§ 10. Når det i anledning av samme anlegg skal fastsettes erstatning for eiendommer under flere jurisdiksjoner, eller når det til skjønnets avgivelse kreves særegne innsikter eller det i øvrig på grunn av særlige omstendigheter finnes hensiktsmessig, kan Kongen på begjæring av nogen av partene opnevne fem menn til å avgi skjønn. Et av medlemmene skal opnevnes som formann og være i besiddelse av de for dommere foreskrevne egenskaper. Det avgitte skjønn er upåankelig. Derimot kan forretningen så vel som hver enkelt under denne avgitte kjennelse påankes til høiesterrett, hvor saken skal foretas ved varslets utløp uten hensyn til høiesteretts sesjoner. Ankefristen er to måneder.

Formannen tilkjenner mennene en med hensyn til forretningens beskaffenhet, reisens lengde og øvrige omstendigheter avpasset betaling.

Formannens betaling bestemmes av vedkommende regjeringsdepartement.

§ 11. Omkostningene ved skjønn som optas i henhold til §§ 2, 6 og 7, utredes av telegrafverket.

Hvem av partene der skal utrede omkostningene ved skjønn i henhold til § 4, eller hvorledes disse skal fordeles, bestemmes av skjønnsmennene.

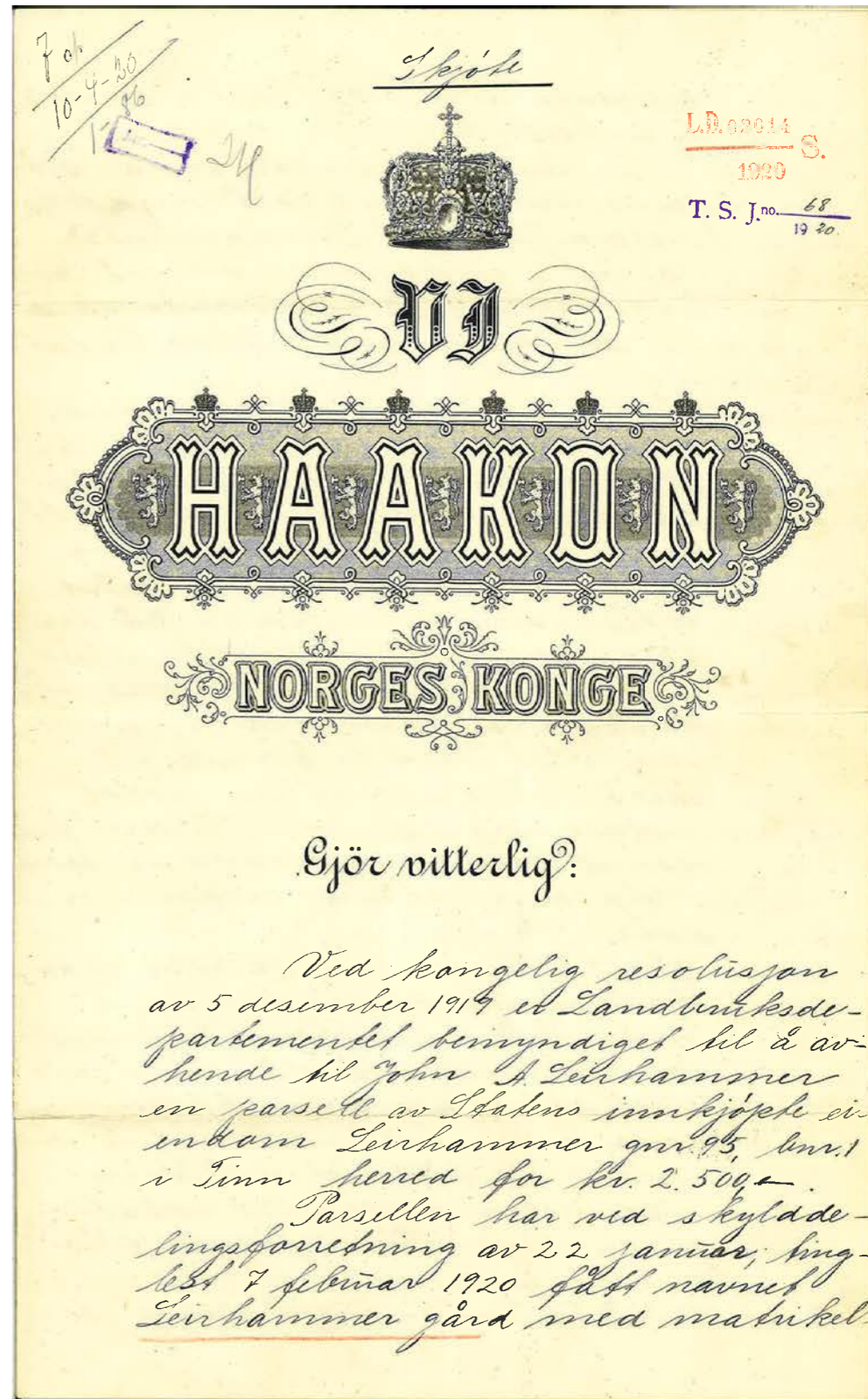
Ved overskjønn betales omkostningene av eieren, såfremt skjønnet er forlangt av ham og går ham imot, men ellers av telegrafverket.

§ 12. De i denne lov for statens telegraf- og telefonledninger gjeldende forskrifter med undtagelse av §§ 3 og 5 kan med samtykke av Kongen eller den han dertil bemyndiger, helt eller delvis gjøres anvendelig også for anlegg på hvilke det gis konsesjon i henhold til derom gjeldende lov. Konsesjonshaverens anvendelse av bestemmelsen om ekspropriasjon i § 7 er betinget av tillatelse av vedkommende regjeringsdepartement for hvert enkelt tilfelle. For så vidt ekspropriasjonsskjønn ikke er tilstevnet innen ett år efter tillatelsens datum, kan ekspropriasjonen ikke iverksettes forinnten ny tillatelse er ervervet. Likeledes bortfaller adgang til ekspropriasjon, når avståelsen ikke er forlangt innen ett år efter at endelig skjønn er avholdt. Ekspropriasjonen kan da først iverksettes efter nytt skjønn i henhold til ny tillatelse av vedkommende regjeringsdepartement.

§ 13. De nærmere regler, som er fornødne i anledning av denne lovs gjennomførelse og anvendelse, gis av Kongen eller den han dertil bemyndiger.*)

§ 14. Fra den tid denne lov trer i kraft oppheves: — — —

*) Kgl. res. 21. november 1905.



betegnelsen qnr. 95, lnr. 2 av skylta
mark 0.14.

I henhold hertil og da kjø-
pesummen er betalt meddeles
herved John A. Leirhammer
lovlig eiendomskjøle på ei-
endommen Leirhammer gård.

Av kjøpekontrakten hitset
ses:

Post 7 Kjøperen erholder ikke
nogensomhelst rettlighet eller
servitut over Statens beholdne
eiendom utenfor havnerett
i Statens Leirhammer skog
til de kreaturer (geiter und-
tatt), som vinterfodes på den
solgte eiendom, hvilken ret-
tlighet tilstås inntil videre, men
kan fra selgerens side oppgis når
sambest med 1/2 års varsel.

Post 8 Det offentlige forbe-
holder sig grø og ubrudet frem-
komst med skoggerodunker samt
velleplasse på den solgte eien-
dom.

Post 9 Den i nærværende kon-
trakt omhandlede eiendom
må ikke uten det offentliges
samtykke pantsattes eller helt
eller delvis overdras til eien-
dom eller bruk til nogen som
ikke er beslektet eller besvogret
med eieren i op- eller nedsti-
gende linje eller i farske eller
annen sidelinje.

Såfremt en mot denne be-

stemmelse studende retshan-
del er fullbyrdet ved tinglesning
av pantdokument eller hjem-
melsdokument eller ved at er-
hververen er innsatt i eiendom-
mens besiddelse skal det offent-
lige være berettiget til å la ei-
endommen selge ved auksjon.

Det offentlige forbeholdes rett
til å godta eller forkaste et hvil-
ketsomhelst bud og innbre i
det høieste bud. Salget fore-
går for eierens eller besidderens
regning.

Denne bestemmelse bortfaller,
når der er vunnit odel på eien-
dommen.

Fra salget undtas al den
eiendommen tiliggende vann-
og skanarrett.

Staten forbeholder sig
videre rett til for vannkraftens
rasjonelle utnyttelse uten er-
statning å lae vannet ut av
dets leie i tunnel, kanal eller
annen ledning over eller forbi,
eiendommen og eventuelt over
til annet vassdrag samt andre
foranstaltninger til kraftens ut-
nyttelse.

For vannkraftens utbygning
og utnyttelse og til sådanne for-
anstaltninger, som står i for-
bindelse dermed, forbeholder
Staten sig i fremtiden å erholde
nødvendig grunn eksklusive høser,

465 Sums sommermånedshing 20. og 21. juni 1907.

Selskabet firma tegnes af hertkensomhelst 2 af bestyrelsens medlemmer. Selskabets bestyrelse består af: Ingeniør Samuel Lyde, Drammensveen, Høstama, Formand. Ingeniør Sigurd Kloimann, Notodden. Advokat Per Rygde, Remmelisvej 12, vestre Åker. Legitimation for bestyrelsen samt et eksemplar af Selskabets love følger herlagt pt. Notodden den 27. mai 1907. Arbejdspst.
S. Lyde. S. Kloimann. Per Rygde.

Ved tegningen af selskabets firma ud sendtes ligeledes medlemmer af bestyrelsen tegne således: Kaptajn Johan Salspeltværk. S. Lyde. S. Kloimann. Per Rygde.

Et tabakskattekort oveni temmelig med firmaansmeldelsen afleveres. Derfor til statskassen 500 kr i stemplemønt. Gode Selskabets søstjelske sorenskriver, 28. mai 1907. N. Skjelt.

44. Udskrift af expropriationslovsforretning om landbrugssummers regulerings, indholdende udskrift af selskabets 1. og 2. udg. 17. septbr. 1906 til og med 23. marts 1907. --- (som fol. 432 no. 12, Transhereds sommermånedshing 9/11 juni 1907)

45. Fortegnelse over stemningsnummere ved expropriationsforretning af Sumsjens regulerings, --- (som fol. 445 no. 13, Transhereds sommermånedshing 14. og 15. juni 1907)

46. Aflast obligation fra Hertjens Husem Midgård til Hov Larsen Radhus for 230 spd. m. p. i lno 130, Midgård, dat. 22 august til 32 septbr. 1868 og 21. september 1875. Hl. slydende påtegning og udliggende fuldmagt. Pantet fratæller for Lån til angår Midgårdens gælder, gns 25 lno 5 af

47. Høstemarken } Købekontrakt. Jeg underskriver Hov Larsen } Ole Gjermundsen Hørdalen og Halvor Gjermundsen Radhus have dags dato den 2. juni 1907 indgået med hinanden denne kjøbekontrakt slydende. Jeg Ole Gjermundsen Hørdalen gjør østherligt at have solgt ligesom jeg herved idelgen og afhænder til kjøberen Halvor Gjermundsen Radhus, navn lunde og på lunde gård Hørdal mellem lno 1 gns 52 af skyld mark 1 mark 41 ore til omfremmede købslunde til 12000 et lunde to hundrede kroner, som dags dato er mig af kjøberen fuldt udbetalt. Så skal kjøberen da

48. Skyld mark 6.06 i Sums. Sums den 8. januar 1907. Hov Larsen Radhus. Hov Larsen Radhus. Ved privat skifte efter Hov Larsen Radhus tilfalder denne obligation Hov Larsen Radhus, der er gift med Hov Larsen Radhus. Hov Larsen Radhus er afstod sig 4 børn, deraf er Arlaug død i gift. Lars og Kumbild er i Amerika. Sums lundehandelsbrev den 5. januar 1907. Derfor 0.80 - otti ore. Ole Bakke. Ole Bakke. Obligationen er betalt og kan derfor aflæses. Sums 13. marts 1907. Hov Larsen Radhus. (Fuldmagt) Vi underskriver Kumbild og Lars S. Radhus befuldmægtiger herved vor svoger Hov Larsen Radhus til at betale den til vor døde fader Hov Larsen Radhus udstedte pantobligation i Midgårdens lunde 130, af skyld 3 mark 18 skilling, idet vi samtidig erklære, der at have beholdt vor part i nævnte obligation, der er dat. 22 august 1868, og hermed 22. septbr. s. a. Lars Hov Larsen. (seal) Kumbild & Lars. (seal). Vidne: Pihly Simon. Skjelt H. Lee.

465 Sums sommermånedshing 20. og 21. juni 1907. 465

Selskabet firma tegnes af hertkensomhelst 2 af bestyrelsens medlemmer. Selskabets bestyrelse består af: Ingeniør Samuel Lyde, Drammensveen, Høstama, Formand. Ingeniør Sigurd Kloimann, Notodden. Advokat Per Rygde, Remmelisvej 12, vestre Åker. Legitimation for bestyrelsen samt et eksemplar af Selskabets love følger herlagt pt. Notodden den 27. mai 1907. Arbejdspst.
S. Lyde. S. Kloimann. Per Rygde.

Ved tegningen af selskabets firma ud sendtes ligeledes medlemmer af bestyrelsen tegne således: Kaptajn Johan Salspeltværk. S. Lyde. S. Kloimann. Per Rygde.

Et tabakskattekort oveni temmelig med firmaansmeldelsen af leveres. Derfor til statskassen 500 kr i stemplemønt. Gode Selskabets søstjelske sorenskriver, 28. mai 1907. N. Skjelt.

44. Udskrift af expropriationslovsforretning om landbrugssummers regulerings, indholdende udskrift af selskabets 1. og 2. udg. 17. septbr. 1906 til og med 23. marts 1907. --- (som fol. 432 no. 12, Transhereds sommermånedshing 9/11 juni 1907)

45. Fortegnelse over stemningsnummere ved expropriationsforretning af Sumsjens regulerings, --- (som fol. 445 no. 13, Transhereds sommermånedshing 14. og 15. juni 1907)

46. Aflast obligation fra Hertjens Husem Midgård til Hov Larsen Radhus for 230 spd. m. p. i lno 130, Midgård, dat. 22 august til 32 septbr. 1868 og 21. september 1875. Hl. slydende påtegning og udliggende fuldmagt. Pantet fratæller for Lån til angår Midgårdens gælder, gns 25 lno 5 af

47. Høstemarken } Købekontrakt. Jeg underskriver Hov Larsen } Ole Gjermundsen Hørdalen og Halvor Gjermundsen Radhus have dags dato den 2. juni 1907 indgået med hinanden denne kjøbekontrakt slydende. Jeg Ole Gjermundsen Hørdalen gjør østherligt at have solgt ligesom jeg herved idelgen og afhænder til kjøberen Halvor Gjermundsen Radhus, navn lunde og på lunde gård Hørdal mellem lno 1 gns 52 af skyld mark 1 mark 41 ore til omfremmede købslunde til 12000 et lunde to hundrede kroner, som dags dato er mig af kjøberen fuldt udbetalt. Så skal kjøberen da

48. Skyld mark 6.06 i Sums. Sums den 8. januar 1907. Hov Larsen Radhus. Hov Larsen Radhus. Ved privat skifte efter Hov Larsen Radhus tilfalder denne obligation Hov Larsen Radhus, der er gift med Hov Larsen Radhus. Hov Larsen Radhus er afstod sig 4 børn, deraf er Arlaug død i gift. Lars og Kumbild er i Amerika. Sums lundehandelsbrev den 5. januar 1907. Derfor 0.80 - otti ore. Ole Bakke. Ole Bakke. Obligationen er betalt og kan derfor aflæses. Sums 13. marts 1907. Hov Larsen Radhus. (Fuldmagt) Vi underskriver Kumbild og Lars S. Radhus befuldmægtiger herved vor svoger Hov Larsen Radhus til at betale den til vor døde fader Hov Larsen Radhus udstedte pantobligation i Midgårdens lunde 130, af skyld 3 mark 18 skilling, idet vi samtidig erklære, der at have beholdt vor part i nævnte obligation, der er dat. 22 august 1868, og hermed 22. septbr. s. a. Lars Hov Larsen. (seal) Kumbild & Lars. (seal). Vidne: Pihly Simon. Skjelt H. Lee.

86 Ekehaugen Kjøper 1920

6. Lot om smaaabrick - og boligplaaner at 23. juli 1915 og 75 er utvandrede skjøte vederlaget paa avkommet paa sin. Løst om utvandrede stoff 1. januar 1920. Under for sind og pulest og.

Jaakob Kinnar Kinnar, Gjevelberg.

7. Skole. To Gaardar Kinnar Kinnar Gjevelberg. Lot om smaaabrick og boligplaaner at 23. juli 1915 og 75 er utvandrede skjøte vederlaget paa avkommet paa sin. Løst om utvandrede stoff 1. januar 1920. Under for sind og pulest og.

Jaakob Kinnar Kinnar, Gjevelberg.

8. Skole. To Gaardar Kinnar Kinnar Gjevelberg. Lot om smaaabrick og boligplaaner at 23. juli 1915 og 75 er utvandrede skjøte vederlaget paa avkommet paa sin. Løst om utvandrede stoff 1. januar 1920. Under for sind og pulest og.

Jaakob Kinnar Kinnar, Gjevelberg.

9. Skole. To Gaardar Kinnar Kinnar Gjevelberg. Lot om smaaabrick og boligplaaner at 23. juli 1915 og 75 er utvandrede skjøte vederlaget paa avkommet paa sin. Løst om utvandrede stoff 1. januar 1920. Under for sind og pulest og.

Jaakob Kinnar Kinnar, Gjevelberg.

87 Ekehaugen Kjøper 1920

7. Lot om smaaabrick - og boligplaaner at 23. juli 1915 og 75 er utvandrede skjøte vederlaget paa avkommet paa sin. Løst om utvandrede stoff 1. januar 1920. Under for sind og pulest og.

Jaakob Kinnar Kinnar, Gjevelberg.

8. Skole. To Gaardar Kinnar Kinnar Gjevelberg. Lot om smaaabrick og boligplaaner at 23. juli 1915 og 75 er utvandrede skjøte vederlaget paa avkommet paa sin. Løst om utvandrede stoff 1. januar 1920. Under for sind og pulest og.

Jaakob Kinnar Kinnar, Gjevelberg.

9. Skole. To Gaardar Kinnar Kinnar Gjevelberg. Lot om smaaabrick og boligplaaner at 23. juli 1915 og 75 er utvandrede skjøte vederlaget paa avkommet paa sin. Løst om utvandrede stoff 1. januar 1920. Under for sind og pulest og.

Jaakob Kinnar Kinnar, Gjevelberg.

10. Skole. To Gaardar Kinnar Kinnar Gjevelberg. Lot om smaaabrick og boligplaaner at 23. juli 1915 og 75 er utvandrede skjøte vederlaget paa avkommet paa sin. Løst om utvandrede stoff 1. januar 1920. Under for sind og pulest og.

Jaakob Kinnar Kinnar, Gjevelberg.

Deres ref.:	Vår ref.	24839187	Dato:
	Sak/dok.:	24/27046-1	26.07.2024
	Ark.:	346	

Grunnboken er rettet

Saken gjelder gnr. 95 bnr. 1 og 2 i knr. 4026 Tinn kommune

Vi har i forbindelse med vår saksbehandling blitt oppmerksomme på at grunnboken er uriktig for eiendommene.

Statens kartverk Tinglysing har rettet grunnboken og registreringen av skylddelingsforretningen som ble tinglyst 07.02.1920, registrert med dokumentnummer 900152 og skjøtet som ble tinglyst 10.04.1920, registrert med dokumentnummer 900032.

Rettingen går ut på at vi har slettet «Bestemmelsen om vannrett» med «bestemmelse om beiterett med flere bestemmelser» som heftelse på bnr. 1, registrert med henvisning til dokument tinglyst 07.02.1920 med dokumentnummer 900152.

Videre har vi rettet dokumentet tinglyst 10.04.1920, registrert med dokumentnummer 900032 på følgende måte:

På bnr. 1 har vi registrert en bestemmelse om beiterett til fordel for bnr. 2

På bnr. 2 har vi slettet den registreringen som fremgikk om at «deler av eiendommen/påstående bygninger/tilbehør/rettigheter er untatt, og i stedet registrert:

- Bestemmelse om adkomstrett til fordel for bnr. 1, med tilleggstekst om at det gjelder fremkomst med skogprodukter, og med tilleggstekst om rett til velteplasser.
- Bestemmelse om vannrettighet til fordel for bnr. 1
- Fallrettighet til fordel for bnr. 1
- Bestemmelse om strandrett til fordel for bnr. 1
- Bestemmelse om rørgate/kraftverk, med en tilleggsbestemmelse om tilbakekjøpsrett på nærmere vilkår. Denne bestemmelsen registreres uten rettighetshaver.

En mer utfyllende forklaring følger nedenfor.

Fakta i saken

Det ble tinglyst en skylddelingsforretning 07.02.1920 som gjaldt fradelingen av gnr. 95 bnr. 2 fra gnr. 95 bnr. 1 i Tinn kommune. Skylddelingsforretningen er inntatt i pantebok nr. 1 i Tinn

sorenskriveri, s. 58, dokument nr. 8. I elektronisk grunnbok har dokumentet fått dokumentnummer 900152.

Dokumentet har følgende ordlyd:

Skylddelingsforretning: Aar 1920 den 22 januar avholdt arbeidskomiteen for Den norske stats smaabruk og boligbank skylddelingsforretning over gaarden Lerhammer Hegtveit skog gnr. 95 bnr. 1 av skyld mark 074 i Tinn herred, tilhørende Statens skogvesen i anledning av, at der er solgt 2 parseller av gaarden til John A Lerhammer. Av mændene har samtlige avlagt ed som skjøndsmænd. Ved forretningen møtte: for statens skogvesen John Stensen og kjøperen John Lerhammer, man fandt at innkaldelse av flere var unødvendig. Mændene valgte til formand Knut K Dahle. Over de dele av gaarden, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse:

1 Plassen Lerhammer med tilgrensende skog: Fra det punkt, hvor Lerhammerbekken falder i Tinnsjøen gaar grensen i sydvestlig retning efter denne bekk ca. 120 m til et gammelt innmarksdele ca 5 m. øst for bekken. Videre herfra i sydøstlig retning gjennom 3 deler til et hjørnedele. Avstanden mellem disse deler er 49 – 40 – 48 og 12 meter. Videre herfra i nordøstlig retning gjennom 2 deler til et dele ved Tinnsjøen. Avstanden mellem disse deler er 21 – 64 og 36 m. Videre herfra i nordvestlig retning efter Tinnsjøen til utgnagspunktet for den her beskrevne linje.

2: Lerhammer sæter med tilgrænsende skog. Fra et hjørnedele i grensen mot Nøstegaard skog gaar grensen i sydøstlig retning gjennom et mellemede ca. 96 m. til et hjørnedele Avstanden mellem disse deler er 50 og 46 meter. Videre herfra i sydvestlig retning gjennom 5 mellemeder til et hjørnedele. Avstanden mellem disse deler er 50 – 50 – 50 – 50 og 50 m. Videre herfra nordvestlig retning gjennom 1 mellemede til et dele ved Nøstegaardsgrensen. Avstanden mellem disse deler er 50 og 48 m. Videre herfra i nordøstlig retning efter Nøstegaardsgrensen gjennom 5 mellemeder til utgangspunktet for den her beskrevne linje. Avstanden mellem disse deler er 25 – 59 – 33 – 65 – 50 og 67 m.

Fra salget undtages al den eiendommen tilliggende vand- og strandret. Staten forbeholder sig videre ret til for vandkraftens rasjonelle utnyttelse at lede vandet ut av dets leie i tunnel, kanal eller anden ledning over eller forbi eiendommen og eventuelt over til andet vasdrag, samt andre foranstaltninger til kraftens utnyttelse. For vandkraftens utbygning og utnyttelse og det saadanne foranstaltninger som staar i forbindelse hermed, forbeholder staten sig i fremtiden å erholde nødvendig grunn eksklusive huser men inklusive paastaaende skog, efter takst, hvormed tilbørlig hensyn tages til de priser, som staten har solgt eiendommen for.

1 omfatter den eiendom, som deles, jordsbruk med skog? Ja

2 faar hvert av de med delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gaardsfornødenhet nødvendige skog? Ja

3. Omfatter den eiendom, som deles jordbruk med fjeldstrækning, herunder fjeldvand, elver og bækker? Nei

Det bevitnes:

- a) At med delingen noget fællessap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at kjøperen har havneret til de kreaturer (gjeter undtat) som vinterfores paa den solgte eiendom. Denne rettighet kan fra sælgerens side opsies naarsomhelst med ½ aars varsel, idet vi har fundet videregaaende deling utjenelig.
- b) At hvert bruk har faat en for fredning og benyttelse saa hensigtsmessig form som forholdene tillater
- c) Det offentlige forbeholder sig fri og uhindret framkomst med skogprodukter samt veltepladse paa den solgte eiendom. Skylden for de fraskilte dele blev bestemt til 14 øre. Hovedbøllets gjenværende skyld utgjør 60 øre. De fraskilte deler er git bruksnavn Lerhammer gaard. Bestemmelse - som folie 56 nr 6 – til tinglysing. Knut

K Dahle. Olav Roe H.O.Skeie. Antat til tinglesning 5 februar 1920 og parsellen git gno 95 bnr. 2

Telemarkens Østfeldske sorenskriveri. Carl Dahl.

Det utelatte teksten, hvor det i panteboken refereres til innholdet i dokumentet på folie 56 nr. 6 er følgende:

«Bestemmelsen angaaende omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysning er ordnet mellem partene. Partene blev gjort bekjendt med, at forretningen kan paaankes til overskjøn, forsaavidt angaar skyldansettelsen og den i marken foretagne deling og at begjæring herom maa være fremsat til sorenskriveren (fogden) inden 3 maaneder fra nærværende forretnings tinglysning. Vi erklærer at vi har utført forretningen efter beste skjøn og overbevisning i henhold til avlagt ed. Vi har bestemt, at skogforvalteren skal besørgere forretningen indmeldt til sorenskriveren til tinglysning.»

I panteregisteret ble skylddelingen registrert slik på de berørte eiendommene:

På bnr. 1 ([folium 271 i pantereegister nr. IV 3](#)):

«20. Skylddeling hvorved er utskilt bno 2, Lerhammer gaard, skyld 14 øre, avh. 22/1 thl. 7. februar 1920, med Bestemmelse om vand- og strandret m.v., havneret, fremkomst med skogprodukter, vælteplasse.»

På bnr. 2: ([folium 271 i pantereegister nr. IV 3](#)):

«1. Se fol 271, hvor nr. 1-20 ogsaa vedk. d.b, der ved skylddeling, thl 7/2 1920, er fraskilt bno 1, med Bestem. Om vand- og strandret m.v., havneret, fremkomst med skogprod., vælteplasse.»

Informasjonen ble overført til gammel grunnbok i 1960, da eiendommene fikk nye blad der:

På bnr. 1:

«Skylddeling, 22/1 1920 utsk. Bnr. 2 Lerhammer.gaard. Bestem. Om venn- og strandrett m.v. havnerett, fremkomst med skogprodukter, velteplasse.»

På bnr. 2:

«Skylddeling, 22/1 1920 vedk. d.e. Bestem. Om vann- og strandrett m.v. havnerett, fremkomst med skogsprodukter/velteplasser.»

I elektronisk grunnbok er følgende registrert:

På bnr. 1:

Som heftelse:

1920/900152-1/33 BESTEMMELSE OM VANNRETT
07.02.1920 Bestemmelse om beiterett
Med flere bestemmelser

Og under grunndata:

1920/900018-1/33 REGISTRERING AV GRUNN
07.02.1920 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4026 GNR:95 BNR:2

På bnr. 2:

Ingen heftelser

Under grunndata:

1920/900018-1/33 REGISTRERING AV GRUNN

07.02.1920

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4026 GNR:95
BNR:1

Kort tid etter gjennomføring av skylddelingen, ble hjemmelen til bnr. 2 overført fra staten til John Leirhammer. Skjøtet ble tinglyst 10.04.1920 og er inntatt på folium 86 i samme pantebok som skylddelingsforretningen. I elektronisk grunnbok har kjøtet fått dokumentnummer 900291. Skjøtet har følgende ordlyd:

«7. Skjøte. Vi Haakon Norges Konge gjør vitterlig:

Ved kongelig resolusjon av 5 desember 1919 er Landbruksdepartementet bemyndiget til å avhende til John A Leirhammer en parsell av Statens innkjøpte eiendom Leirhammer gnr 95 bnr. 1 i Tinn herred for kr 2500.- Parsellen har ved skylddelingsforretning av 22 januar, thinglest 7 februar 1920 fått navnet Leirhammer gård med matrikkelbetegnelsen gnr. 95, bnr. 2 av skyld mark 0.14. I henhold hertil og da kjøpesummen er betalt meddeles herved jon A Leirhammer lovlig eiendomsskjøte paa eiendommen Leirhammer gård. Av kjøpekontrakten hitsettes: Post 7: Kjøperen erholder ikke nogensomhelst rettighet eller servitut over statens beholdne eiendom utenfor havnerett i statens Leirhammer skog til --- som fol. 86 nr 6 --- vunnet odel paa eiendommen. Fra salget undtas al den eiendommen tilliggende vann- og strandret. Staten forbeholder sig videre rett til for vannkraftens rasjonelle utnyttelse uten erstatning å lede vannet ut av dets leie i tunnel, kanal eller annen ledning over eller forbi eiendommen og eventuelt over til annet vassdrag samt andre foranstaltninger til kraftens utnyttelse. For vannkraftens utbygging og utnyttelse og til saadanne foranstaltninger, som staar i forbindelse hermed, forbeholder staten sig i fremtiden å erholde nødvendig grunn eksklusive huser, men inklusive paastaaende skog, efter takst, hvorved tilbørlig hensyn tas til de priser, som staten har solgt eiendommen for. Eiendommen tillates pantsatt for en laan stort kr 2500 - i den norske stats smaabruk- og boligbank. I henhold til lov om smaabruk- og boliglaan av 23. juli 1915, § 78 er nærværende skjøte utfærdiget paa ustemplet papir. Gitt på kristiania slott 18. mars 1920 under vår haand og rikets segl.»

Det som ikke er skrevet inn direkte, men visst til fra dokumentet tinglyst som nr. 6 på folie 86, er følgende:

«De kreaturer (gjeter undtat) som vinterfødtes paa den solgte eiendom, hvilken rettighet tilstaaes indtil videre, men kan fra selgerens side opsies naarsomhelst med ½ aars varsel. Post 8: Det offentlige forbeholder sig fri og uhindret fremkomst med skogprodukter samt velteplasse paa den solgte eiendom. Post 9. Den i nærværende kontrakt omhandlede eiendom maa ikke uten det offentliges samtykke pantsettes eller helt eller delvis overdrages til eiendom eller bruk til nogen som ikke er beslektet eller besvogret med eieren i op- eller nedstigende linje eller i første eller annen sidelinje. Saafremt en mot denne bestemmelse stridende rettshandel er fullbyrdet ved tinglesning av pantedokument eller hjemmelsbrev eller ved at erhververen er innsatt i eiendommens besittelse, skal det offentlige være berettiget til å la eiendommen selge ved auksjon. Det offentlige forbeholdes rett til å godta eller forkorte et hvilket som helst bud og inntre i det høieste bud. Salget foregaar for eierens eller besidderens regning. Denne heftelse bortfalder, naar der er vunnet odel paa eiendommen.»

Skjøtet ble ikke registrert å inneholde heftelser på bnr. 1. Det har ikke blitt inntatt der verken i panteregisteret, gammel grunnbok eller elektronisk grunnbok.

På bnr. 2 er kjøtet registrert på følgende måte:

I panteregisteret:

«Kgl. Skjøte til John. A. Leirhammer for kr 2 500 hvori adskillige forbehold, hvoribl. Forbehold om undtagelse av vand- og strandrett m.m. dat 18/3 thl 16/4 20. Eiend. Tillates pantsat til Smaabruksb. For 2500 kr.»

I gammel grunnbok:

«1920 10/4 Adskillige forbehold, hvoriblant forbehold om undtagelse av vann og strandrett m.v. iflg. Kgl. Skjøte av 18/3 1920

I elektronisk grunnbok:

«1920/900032-1/33 ERKLÆRING/AVTALE
10.04.1920 BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT»

Vår vurdering

Etter vår vurdering er det mest korrekt å registrere bestemmelsene i grunnboken med henvisning til skjøtet tinglyst 10.04.1920. Denne konklusjonen har vi kommet til på bakgrunn av følgende:

Ut ifra tinglysingsgjenpartene er det klart at de bestemmelsene som ble nevnt i skylddelingsforretningen tinglyst 7. februar 1920, også er gjengitt i den del av kjøpekontrakten mellom partene som ble tinglyst som en del av skjøtet 10. april. 1920. Dokumentene beskriver dermed de samme rettighetene.

Det er uklart hvorvidt partene anså bestemmelsene nevnt i skylddelingsforretningen for å ha det tilstrekkelige samtykke til at de kunne tinglyses og sikre rettsvern for de beskrevne rettighetene, eller om dette var et avtalepunkt som måtte inntas i skjøte og tinglyses som del av dette for å få rettsvern. Servitutter og bestemmelser fra skylddelingen ble registrert i panteregisteret, og bestemmelsen om hjemmelshavernes skriftlige vedtagelse av slike rettigheter som forutsetning for at slikt ble inntatt i skylddelingsforretninger, jf. skylddelingslova § 5 fjerde ledd, var ikke et lovkrav på tidspunktet for skylddelingen.

Imidlertid er det klart at alle bestemmelsene fra skylddelingen ble gjentatt i skjøtet tinglyst 10. april samme år, et dokument som utvilsomt inneholdt de nødvendige signaturene. Vi anser det derfor som klart at bestemmelsene fikk rettsvern ved tinglysing av skjøtet.

På denne bakgrunn sletter vi heftelsene fra bnr. 1 som er registrert med henvisning til skylddelingsforretningen, og registrerer inn alle heftelsene på de eiendommer de skal hvile – bnr. 1 eller 2 - med henvisning til det tinglyste skjøtet.

Til orientering har vi mottatt slettebegjæring for så vidt gjelder enkelte av rettighetene som hefter på bnr. 2, med henvisning til skylddelingsforretningen. Vi legger til grunn slettebegjæringen som har kommet inn, også når det gjelder de relevante heftelsene etter at vi har rettet grunnboken, selv om de nå blir registrert i grunnboken med skjøtets dokumentnummer.

Skjøtet stifter mange rettigheter:

Bestemmelse om adkomstrett med tekst om at det gjelder fremkomst av skogprodukter, og med teksten rett til velteplasser

«Det offentlige forbeholder sig fri og uhindret fremkomst med skogprodukter samt velteplasser paa den solgte eiendom.» Dette er etter vårt syn en rettighet som er forbeholdt av hensyn til at det offentlige eide – og eier – bnr. 1. Dermed registreres dette som en rettighet til fordel for bnr. 1.

I tillegg stiftes en beiterett på bnr. 1 til fordel for bnr. 2:

«Kjøperen erholder ikke nogensomhelst rettighet eller servitut over statens beholdne eiendom utenfor havnerett i statens Leirhammer skog til de kreaturer (gjeter undtat) som vinterfødes paa den solgte eiendom, hvilken rettighet tilstaaes indtil videre, men kan fra selgerens side opsies naarsomhelst med ½ aars varsel»

Bestemmelsen i punkt 9 i kjøpekontrakten, som gjaldt begrensninger i salg og overdragelse, samt forkjøpsrett, legger vi til grunn er bortfalt, ettersom den skulle falle bort «naar der er vunnet odel paa eiendommen.» Dagjeldende odelslov § 1 og det at eiendommen ble overført til kjøperens barn i forbindelse med arv i 1952, tilsier at eiendommen hadde vunnet odel på dette tidspunktet.

Videre beheftes bnr. 2 ved at bnr. 1 holder tilbake all vannrett og all strandrett. Dermed registreres på bnr. 2, med bnr. 1 som rettighetshaver:

- Bestemmelsen om vannrett
- fallrettighet
- Bestemmelse om strandrett

Ordlyden i det tinglyste skjøtet beskriver etter vårt syn at også fallrett er omfattet av den rett til vann som er holdt tilbake. Dette henger også sammen med det siterte nedenfor.

I tillegg beholdt staten alle slags rettigheter til kraftutbygging og utnyttelse.

«Staten forbeholder sig videre rett til for vannkraftens rasjonelle utnyttelse uten erstatning å lede vannet ut av dets leie i tunnel, kanal eller annen ledning over eller forbi eiendommen og eventuelt over til annet vassdrag samt andre foranstaltninger til kraftens utnyttelse.»

Det er uklart om dette er et forbehold som er gjort i forbindelse med vannretten, nevnt ovenfor, som skal anses for å ligge til bnr. 1, eller om dette var en selvstendig rettighet som ble holdt tilbake til fordel for staten som sådan. Vi har derfor ikke registrert rettighetshaver til denne bestemmelsen, da retting i grunnboken krever at det skal være klart hvordan grunnbokens kal rettes.

Det er også inntatt følgende bestemmelsen i kontrakten:

«For vannkraftens utbygging og utnyttelse og til saadanne foranstaltninger, som staar i forbindelse hermed, forbeholder staten sig i fremtiden å erholde nødvendig grunn eksklusive huser, men inklusive paastaaende skog, efter takst, hvorved tilbørlig hensyn tas til de priser, som staten har solgt eiendommen for.»

Etter vårt syn beskriver de to siste sitatene rettigheter som er knyttet til hverandre. Vi har ut ifra dette kommet til at vi registrerer det avtalte som «Bestemmelse om rørgate kraftverk» med tilleggstekst om tilbakekjøpsrett med vilkår,

Vi skal rette grunnboken når vi blir oppmerksomme på at den er uriktig, eller når det på annen måte er gjort feil. Dette følger av tinglysingsloven § 18.

Ankeadgang

Dere og andre med rettslig interesse kan anke denne avgjørelsen til Borgarting lagmannsrett. Ankefristen er én måned fra den dagen dere fikk eller burde skaffet dere kjennskap til avgjørelsen, jf. tinglysingsloven §§ 10, 10a og 10b. Fikk dere melding om avgjørelsen i rekommandert brev, blir ankefristen regnet fra den datoen brevet ble sendt.

I anken må dere vise til hvilken avgjørelse det gjelder og begrunne hvilken endring dere ønsker. Anken sender dere til oss. Etter at vi har behandlet anken, sender vi den videre til lagmannsretten, som avgjør saken.

Hvis dere vil anke, er gebyret for behandling av anken seks ganger rettsgebyret, til sammen 7 662 kroner, jf. rettsgebyrloven § 23a. Betal gebyret til Statens kartverks konto 7694 05 20173 og merk innbetalingen med matrikelnummer (knr. gnr. bnr. fnr. snr.). Gebyret må være betalt innen ankefristen. Manglende betaling kan føre til at anken blir avvist.

Kravet om forskuddsvis betaling gjelder ikke offentlige organer eller advokater med rett til etterskuddsvis betaling.

Bekreftet grunnboksutskrift

Under finner du lenke til bekreftet grunnboksutskrift for eiendommen(-e) som rettesaken gjelder. Utskriften viser hvordan grunnboken ser ut etter rettingen.

[Knr 4026 Gnr 95 Bnr 1](#)

[Knr 4026 Gnr 95 Bnr 2](#)

Personer som ikke kan motta elektroniske brev fra det offentlige får tilsendt vedtaksbrevet og bekreftet grunnboksutskrift per post.

Praktisk informasjon

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no og www.seeiendom.no. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00. Saksbehandler har telefon 32 11 89 25.

Med vennlig hilsen

Ola Høydal
registerfører

Grete Bye Rosendal
saksbehandler

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Kopi: Miljødirektoratet
Magne Finnekås

Erklæring om frafall av rettighet til «tilbakekjøp».

Miljødirektoratet, som eier av eiendommen 95/1 i Tinn, har flere tinglyste rettigheter på naboeiendommen 95/2.

I forbindelse med at eiendommen 95/2 nå skal selges, erklærer Miljødirektoratet med dette, at de i samband med dette konkrete salget, frafaller rettighet/heftelse «Tilbakekjøpsrett på nærmere vilkår»

Heftelsen er angitt i vedlagte Grunnbok for 95/2; dok.nr; 1920/900032-8/33.

Kongsvinger (dato);

23/8-24

Sign:

Simen Bie-Larsen

Simen Bie-Larsen (e.f.)

For Miljødirektoratet

Org.nr: 999 601 391



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 eigeendom (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.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Magne Finnekås	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Tinnsjøstrånde 539	
Postnummer: Poststed: 3656 Atrå	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Magne Finnekås	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4026	Tinn	95	2		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	4026	Tinn	95	5		
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato 12.07.2024	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Magne Finnekås
--------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Adkomstvei til Gnr 95 Bnr 2	
Det gis veirett til Gnr 95 Bnr 5 over Gnr 95 Bnr 2 for adkomst til bolighus.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Atrå, 12.07.2024	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Magne Finnekås MAGNE FINNEKÅS

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

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 rabatterte 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”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett 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.
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.
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.
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.
5. Megleren vil oppfordre til gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
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.
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 om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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.

For eiendommen:

Adresse: Tinnsjøstrånde 539
3656 ATRÅ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Sindre Tjønn

Oppdragsnummer: 1307240036

Telefon: 948 06 422
E-post: sindre.tjonn@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 30.08.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon