



aktiv.

Toreskyrkjavegen 196, 3660 RJUKAN

**Innholdsrik 3-roms fritidsleilighet.  
Spektakulært 994 moh. Peisovn.  
Carport og p-plass.  
Panoramautsikt. Ski inn/ut**



Eiendomsmegler MNEF

## Christopher Lejonberg

**Mobil** 473 71 031

**E-post** christopher.lejonberg@aktiv.no

### Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 56 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 256 240,-  
**Felleskostn.:** Kr 800,-  
**Selger:** Henrik Næsje  
Linda Broks

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2008  
**BRA-i/BRA Total** 51/54 kvm  
**Tomtstr.:** 3165 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 120, bnr. 126  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1110240345

## Innholdsrik 3-roms fritidsleilighet. Spektakulært 994 moh. Peisovn. Carport og p-plass. Panoramautsikt.

Flott 3-roms hjørneleilighet som ligger fantastisk til, ca. 994 meter over havet ved Toreskyrkja, midt mellom skibakkene i Gaustatoppen Naturpark. Fra fritidsboligen er det fantastisk panoramautsikt mot Vestfjorddalen, Hardangervidda, Skipsfjell, Gaustablikk, Ørnenipa og Gaustatoppen.

Perfekt for skientusiaster, med ski inn/ut-muligheter i Gausta skisenter og enkel tilgang til langrennsløyper, urørt høyfjellsnatur og flotte turstier. Inngangspartiet er integrert i carporten med tilgang til en praktisk bod. Den lyse stuen har en peisovn og fantastisk utsikt samt direkte utgang med egen dør. Kjøkkenet fra Sigdal er funksjonelt med integrerte hvitevarer. Stort bad og 2 gode soverom. Leiligheten er en del av et sameie med 8 leiligheter fordelt på to firemannsboliger.



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	18
Tilstandsrapport .....	32
Egenerklæring .....	56
Nabolagsprofil .....	61
Forbrukerinformasjon .....	172
Budskjema .....	173



Inngangspartiet er integrert i carporten, hvor det også er tilgang til en praktisk utvendig bod.



Rommets utforming gir fleksibilitet i innredningen, med plass til mediamøblement, sofaseksjon og spisebord i naturlig forlengelse av kjøkkenet.





Kjøkkenet er en del av stueområdet og sammen utgjør de et flott allrom.





Badet er flislagt fra byggeår, med varmekabler i gulvet og downlights i taket.





Leiligheten har to soverom, der hovedsoverommet er størst. Begge rommene er malt i lune farger, og hovedsoverommet byr på en vakker utsikt mot naturen.









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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 51 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 54 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup> Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

Bod/teknisk rom.

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Utvendig bod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Det tilhører en carport på ca. 17 kvm til boligen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3165 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt.

### Beliggenhet

Denne fritidsboligen ligger omtrent 994 meter over havet ved Toreskyrkja, midt mellom skibakkene i

Gaustatoppen Naturpark. Herfra har man et storslått panoramautsikt over Vestfjorddalen, mot Hardangervidda, Skipsfjell, Gaustablikk, Ørnenipa og Gaustatoppen selv. Beliggende i Gausta skisenter, tilbyr boligen eksepsjonell ski inn/ut-mulighet og har direkte tilgang til langrennsløyper, uberørt høyfjellsnatur og flotte turstier. Det er også kort vei til restauranten Bygget Bistro og servicetilbudene ved Hovdestaul. Her starter eventyret rett utenfor døren!

### Alpint

Gausta skisenter er kjent for sin snø sikkerhet og blant de første som åpner hver sesong. Med betydelige investeringer i snøproduksjon de siste årene, fremstår skianlegget som topp moderne, tilrettelagt både for familier, avanserte skiløpere og off-piste-entusiaster. Skisenteret har nå 37 nedfarter og 13 heiser, inkludert to stolheiser og flere opplyste bakker for kveldskjøring. Området rundt Gaustatoppen byr også på spennende off piste. Gaustabanen tar besøkende opp til toppen, hvor man kan velge mellom ulike renner med ulik vanskelighetsgrad. Det pågår også arbeider med nye bakker og heiser for å knytte Gausta Skisenter og Gaustabanen enda tettere sammen. Mer info på [gausta.com/gausta-skisenter](http://gausta.com/gausta-skisenter)

### Langrenn

Som en komplett skidestinasjon har Gaustaområdet et bredt utvalg av langrennsløyper, til sammen rundt 85 km preparerte spor som passer alle nivåer – fra en enkel 1-km sløyfe for nybegynnere til en krevende høyfjellstur på 23 km. Her er det mange muligheter til å kombinere løyper og skape sin egen tur. Den belyste Svartdalsløypa forbinder Vatnedalen, Gaustablikk, Brendstaul og Gaustatoppen Naturpark, og gjør det enkelt å utforske området til fots eller på

ski. Les mer på [gausta.com/langrenn](http://gausta.com/langrenn)

### Gaustatoppen

Gaustatoppen, ofte kalt Norges vakreste fjell, ruver over Rjukan på 1 883 moh. Fra bunnen av Vestfjorddalen er høydeforskjellen hele 1 600 meter opp til toppen. Som en av landets mest populære og tilgjengelige topturer gir fjellet en imponerende utsikt – på klare dager ser du over en sjettedel av Norge og helt til Sverige. På sen vinteren, samt i sommer- og høstsesongen, er det mulig å kjøpe kaffe, vafler og mat på Den Norske Turistforenings sin hytte på toppen. Mer info på [gaustabanen.no](http://gaustabanen.no) og [dnt.no](http://dnt.no)

### Sommer og Høst

Gaustatoppen er minst like spektakulær om sommeren og høsten som om vinteren og våren. Området byr på variert terreng for både fotturer og sykling, og nede ved Kvitåvatn kan man fiske, ro, padle eller ta seg et friskt bad. Ved vannkanten ligger også Gausta Fjellresorts populære flytende badstuer. I nærheten finner man også Krossobanen – Nord-Europas første totausbane fra 1926, som ligger bare 20 km unna langs veien gjennom Rjukan. På toppen, ved Gvøpseborg, ligger Rjukan klatrepark, kafé, inngangsporten til Hardangervidda, den populære Solstien og flere av Den Norske Turistforenings første hytter. For mer informasjon, se [krossobanen.no](http://krossobanen.no). UNESCO har også listet Rjukans industrielle historie og Vemork kraftstasjon som verdensarv, og området har rikelig med museer og informasjonstavler om stedets rike kulturarv.

### Servicetilbud

Gaustaområdet byr på flere restauranter som Gausta Stova, Bakeriet, The Loft, Gaustablikk Fjellresort, Den Lykkelige Sportsmann og Bygget,

med et variert utvalg. Ved Gausta skisenter finner du skiutleie, Sport1-butikk og dagligvarebutikken Pose & Sekk. Det tar cirka 15 minutter å kjøre til Rjukan, der det er et bredt utvalg av matbutikker som Spar, Kiwi og Rema 1000, samt Vinmonopol, populære Rjukanbadet, restauranter og butikker. For ytterligere informasjon, besøk [gausta.com](http://gausta.com) eller [visitrjukan.com](http://visitrjukan.com)

### Adkomst

Det er helårsvei frem til eiendommen, som brøytes etter behov i regi av velforeningen. Det er ikke bom til Gaustatoppen Naturpark.

### Bygningssakkyndig

Bjørnar Krogh

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Leilighet oppført i 1. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med trepanel. Taket har saltaksform og er teknet med torv. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med koblet glass.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Kommer noe vann i overgangen carport/tak carport ved store nedbørsmengder. Er snakket med naboen over om utbedring av drenering/legg knotteplast.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Bygge av utelamper med sensor (astrour).

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Beise av utvendig kledning.

### Innhold

Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom. Bod/teknisk rom.

### Standard

Inngangsparti | Velkommen inn!

Leiligheten er flott plassert på tomten, med optimal beliggenhet for sol og utsikt. Adkomst skjer via en gruslagt stikkvei, med parkering i egen carport eller på biloppstillingsplass. Inngangspartiet er integrert i carporten, hvor det også er tilgang til en praktisk utvendig bod. Entréen har flislagt gulv og kombinerer beiset panel med malte murvegger, og det er god plass til garderobeskap eller klesoppheng.

Stue | Lyst og romslig

Stuen har en åpen planløsning som knytter sammen stue, spiseplass og kjøkken. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir flott utsikt mot naturen fra store deler av rommet. Rommets

utforming gir fleksibilitet i innredningen, med plass til mediamøblement, sofaseksjon og spisebord i naturlig forlengelse av kjøkkenet. En sentralt plassert peisovn gir både varme og en lun atmosfære på kalde dager.

Kjøkken | Åpent og funksjonelt

Kjøkkenet er en del av stueområdet og sammen utgjør de et flott allrom. Innredningen, levert av Sigdal, har en funksjonell utforming med gode arbeidsflater og rikelig oppbevaringsplass i både under- og overskap. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser og stekeovn.

Bad | Tidløst design

Badet er flislagt fra byggeår, med varmekabler i gulvet og downlights i taket. Det er innredet med heldekkende servant, høyskap, dusjhjørne og vegghengt toalett, som gir et rent og tidløst uttrykk.

Soverom | Gode rom

Leiligheten har to soverom, der hovedsoverommet er størst. Begge rommene er malt i lune farger, og hovedsoverommet byr på en vakker utsikt mot naturen. Det er god plass til seng, nattbord og en garderobeløsning.

Forhold som har fått TG2:

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk: Over koketopp er det etablert en vifte med kullfilter. Viften sender ikke brukt luft ut men gjennom et filter og ut i rommet igjen. Etter krav i NS3600 skal det settes TG2 på ventilator med kullfilter. For at det skal kunne settes TG0-1 må det etableres forsert avtrekk. Enten i form av ventilator med utlufting via vegg/tak, eller mekanisk avtrekk i tillegg til vifte med kullfilter.

Elektrisk

Oppsummering: Sikringsskap fra byggeår plassert i bod/teknisk rom. Anlegg med automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern. Eier opplyser å ha samsvarserklæring fra utførte arbeider. For øvrig er det ingen dokumentasjon (samsvarserklæring) fra installering ved byggeår.

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater: Gulvet har over 25 mm fall fra topp flis til topp sluk. Fallforhold er godkjent, men ved dusjing kan det komme litt vann ut på gulvet. Gulvflis har flere bom (hulrom under flis) og løse fliser, særlig foran dør og i hjørnet i dusj. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Ingen synlig membran i sluk men det er påsmurt membran på rørføring i gulv. Avvik på overflater og alder tilsier at tettesjiktet får tilstandsgrad 2.

Øvrig: Bod/teknisk rom

Oppsummering: Rommet tilfredsstiller ikke krav til våtrom, det er ingen ventilering, ingen tettesjikt og begrenset fall på gulv. Slike bod/tekniske rom er vanlige å se på hytter, i daglig bruk fungerer rommet med nevnte avvik. Ved en eventuell vannlekkasje fra varmtvannstank, vaskemaskin eller vannrør kan vann renne inn i omliggende konstruksjon på grunn av manglende tettesjikt.

Øvrig: Utvendige forhold:

Oppsummering

- Takkonstruksjon er et saltak av tre. Lufting av konstruksjonen er ikke inspisert, men ingen tegn på at ikke taket fungerer som tiltenkt. Tekking er av torv. Det mangler stige for kontroll og feiling av pipe, dette gir en TG3 etter krav i NS3600.

- Takrenner og nedløpsrør er av plastbelagt stål, takvann blir ledet vekk fra bolig via utkast montert på nedløpsrør. Kun mindre skader på nedløpsrør er observert.

- Yttervegger av bindingsverk fra byggeår. Isolert etter standard i 2008. Kledningen er ikke luftet og dette kan forårsake skader på grunn av sen utlufting. Det er observert slitasje og mindre oppsprekking. Belistning til soveromsvindu har råteskade.

-Grunnmur er ringmurselementer og støpt plate. Det er ikke påvist oppsprekking, grunnmuren og fundamentet ser ut til å være stabil.

- Drenering fra byggeår med synlig knotteplast på betongvegg mot terreng. Det er opplyst at det kommer noe vann i overgangen carport/tak carport ved store nedbørsmengder. Videre er det snakket med naboen i 2. etasje om utbedring av drenering/legge knotteplast.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering: Det er ingen adkomst til loftet. Takverk av tre. Ventilering av loftet/taket er ivaretatt, det er synlige spalter i gesims. Det er ikke registrert negative bemerkninger av taket/loftets funksjon.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

### Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

### Hvitevarer

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

### TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet Tinn Energi og Fiber. Eiere ble fakturert 17.10 kr. 649,-.

### Parkering

Parkering i egen carport, eller på oppstillingsplass 75 meter unna.

### Forsikringsselskap

Gjensidige

### Polisenummer

87132497

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

### 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.

## Energi

### Oppvarming

Elektriske varmekabler i entré, bad og kjøkken/ stue. Peisovn i stue. Panelovner på soverom.

### Info strømforbruk

Nåværende eier har hatt strømforbruk i 2024 på 3923 kWh.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som

hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 200 000

### Kommunale avgifter

Kr 11 414

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2024

VANNAVGIFT (m/mva):

Vann etter grunnlag kr. 1656,-

Fast abonnementsandel vann kr. 2951,25,-

KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Kloakk etter grunnlag kr.1800,-

Fast abonnementsandel kloakk kr. 2440,00,-

RENOVASJON (m/mva):

Hytte renovasjon kr. 2152,50,-

FEIEAVGIFT (momsfritak):

Hytte tilsyn pipe/ildsted kr.106,-

Hytte feieavgift kr. 309,-

### Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune per dags dato.

### Formuesverdi sekundær

Kr 456 000

### 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.

### Årlig velavgift

Kr 6 200

### Velforening

Eiendommen er en del av Gaustatoppen Naturpark Velforening. Velforeningens medlemmer består av de som eier tomter, hytter, leiligheter (seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor velforeningens geografiske område. For disse er medlemskap obligatorisk. Gaustatoppen Naturpark inneholder tradisjonell fritidsbebyggelse med frittstående hytter, tomannshytter og leiligheter i firemannsboliger.

Velforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte fellesarealet og ivareta medlemmenes fellesinteresser når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte.

Velforeningen skal sørge for vedlikeholdsplikten av veinettet og vedlikeholdsplikten til ledningsnettet

med kummer og tilhørende installasjoner. Velforeningen har ingen ansatte.

Fra velforeningens vedtekter:

-Hyttetomtene skal ikke inngjerdes med mindre det følger av de enkelte reguleringsbestemmelser.

-Det kan ikke settes opp parabolantenner, flaggstenger og portaler.

-Innenfor eiendommer som er tilsluttet Gaustatoppen Utmarkslag, gjelder det en utvidet båndtvangsbestemmelse (1. april til 10 september). Tomtekjøper plikter å respektere de til enhver tid gjeldende bestemmelser for båndtvang og løshunder.

Se Gaustatoppen Naturpark velforening på Facebook for oppdaterte dokumenter som vedtekter, innkalling til og protokoll fra årsmøte, årsregnskap og informasjon om området.

#### **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.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

64/468

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader til sameiet utgjør kr. 800, per måned som inkluderer felles bygningsforsikring, brøyting, vedlikehold av tak og vedlikehold av vei. Fellesutgifter blir fakturert årlig den 1/ 1 med 10

dagers forfall.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 800

## Sameiet

### **Sameienavn**

GAUSTADTOPPEN APPARTMENTS B 1+2

### **Organisasjonsnummer**

993308218

### **Om sameiet**

Gaustadtoppen Apartments B 1+2, Organisasjonsnummer: 993 308 218 Sameiet består av 8 eierseksjoner i to firemannsboliger på eiendommen gnr. 120 bnr. 126 i Tinn kommune, med adresse Toreskyrkjavegen 196 210. Sameiet reguleres av vedlagte vedtekter. Med mindre annet er opplyst må kjøper påregne felles plikter som dugnad etc. Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter og årsberetning som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

I følge styret i sameiet er ingen planlagte endringer av felleskostnadene. Regnskap for 2022 viste et overskudd på kr 25 781, . I budsjett for 2023 ble det lagt til grunn at selskapet skulle gå med kr 20 700, i

underskudd. Regnskap for 2023 og budsjett for 2024 er p.t. ikke mottatt. Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet har vedtekter som følger som vedlegg til salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Det er ikke forkjøpsrett eller styregodkjennelse.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Enqvist Boligforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 120, bruksnummer 126, seksjonsnummer 1 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:

2007/301923-1/200 30.03.2007 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 50 000

Panthaver: GAUSTATOPPEN NATURPARK

VELFORENING

LØPENR: 7508513

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 126

4026/120/126/1:

30.03.2007 - Dokumentnr: 301662 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Forpliktelser ifm. stier, langrenns løypenett m.m. Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:126  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2007 - Dokumentnr: 301713 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:2

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:92

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:93

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:94

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:95

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:96

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:97

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:98

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:99

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:100

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:101

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:102

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:103

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:104

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:105

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:106

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:107

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:108

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:109

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:110

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:111

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:112

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:113

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:114

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:115

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:116

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:117

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:118

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:119

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:120

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:121  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:122  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:123  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:127  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:130  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:126  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2007 - Dokumentnr: 301713 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:2  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:92  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:93  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:94  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:95  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:96  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:97  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:98  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:99  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:100  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:101  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:102  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:103  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:104  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:105  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:106  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:107  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:108  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:109  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:110  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:111  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:112  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:113  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:114  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:115  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:116

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:117  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:118  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:119  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:120  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:121  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:122  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:123  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:126  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:127  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:130  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:126  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2007 - Dokumentnr: 301713 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:2  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:92  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:93  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:94  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:95  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:96  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:97  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:98  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:99  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:100  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:101  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:102  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:103  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:104  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:105  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:106  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:107  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:108  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:109  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:110  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:111

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:112  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:113  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:114  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:115  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:116  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:117  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:118  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:119  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:120  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:121  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:122  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:123  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:126  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:127  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:130  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:126  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2008 - Dokumentnr: 140533 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 64/468

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest som omhandler nytt bygg - boligformål - over 70 kvm datert 07.03.2008.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

07.03.2008.

#### **Vei, vann og avløp**

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til fritid og ligger i felt H28, område 2, i Gaustatoppen Naturpark med planid 3032. Tillatt bruksareal (T BRA) per tomt er 15%. I områdene 1 og 2 er maks mønehøyde 6 meter målt fra topp grunnmur/ sokkel. Der hvor terrenget gjør det naturlig, kan underetasje benyttes. Grunnmurshøyde, eller høyde på pilarer, må i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,3 m i flatt terreng og 1,0 m. i skrånende terreng. Se reguleringskart og bestemmelser for H28 Gaustatoppen Naturpark som følger vedlagt i salgsoppgaven for mer info.

Reguleringsplan ID;3032 NAVN; Gaustatoppen hyttegrend H28

[https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_4026/gl\\_planarkiv.aspx?planid=3032](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4026/gl_planarkiv.aspx?planid=3032)

Se kommunedelplanen med planid 3333 i kommunens arkiv på link [https://webhotel3.gisline.no/ Webplan\\_3818/gl\\_planarkiv.aspx?planid=3333](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3818/gl_planarkiv.aspx?planid=3333) eller gå inn på [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com) og tast inn Toreskyrkjavegen 196 for å se forskjellige kartlag for regulering, kommunedelplan, kommuneplan med mer rundt eiendommen.

#### **Adgang til utleie**

Hele eller deler av eiendommen kan fritt leies ut. Gausta Fritidsutleie er en lokal aktør som hjelper eierne av fritidseiendommer i området med utleie. Fritidsboligen har vært leid ut i mange år.

### Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## 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/hjemmelsdokument 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

Salgsoppgave

2 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

55 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

56 240 (Omkostninger totalt)

71 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

74 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 256 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 271 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 274 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til

prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 56 240

#### **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 dekningssalg 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.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss

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

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 10 900 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr

Visninger/overtakelse per stk. 3 500,-  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

#### **Oppdragsansvarlig**

Christopher Lejonberg  
Eiendomsmegler MNEF  
christopher.lejonberg@aktiv.no

Tlf: 473 71 031

Morten Solrud  
Medhjelper/Visningssassistent  
morten.solrud@aktiv.no  
Tlf: 921 58 125

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,  
Bankveien 11  
1383 ASKER  
Tlf: 669 01 500

#### **Salgsoppgavedato**

14.11.2024



# Toreskyrkjavegen 196 3660 RJUKAN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 2008

BRA: 54 m<sup>2</sup>

BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24984>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Kjøkken

##### Oppsummering av avtrekk

Over koketopp er det etablert en vifte med kullfilter. Viften sender ikke brukt luft ut men gjennom et filter og ut i rommet igjen. Etter krav i NS3600 skal det settes TG2 på ventilator med kullfilter. For at det skal kunne settes TG0-1 må det etableres forsert avtrekk. Enten i form av ventilator med utlufting via vegg/tak, eller mekanisk avtrekk i tillegg til vifte med kullfilter.

##### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Sikringsskap fra byggeår plassert i bod/teknisk rom. Anlegg med automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern.

Eier opplyser å ha samsvarserklæring fra utførte arbeider.

For øvrig er det ingen dokumentasjon (samsvarserklæring) fra installering ved byggeår.

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

##### Anbefalte tiltak

Det gis tilstandsgrad etter NS3600:

For at det skal kunne gis TG0-1 på elektriske anlegg må alle oppgraderinger og utførte arbeider ha gyldig dokumentasjon (samsvarserklæring).

#### Våtrom: Bad

##### Oppsummering av overflater

Gulvet har over 25 mm fall fra topp flis til topp sluk. Fallforhold er godkjent, men ved dusjing kan det komme litt vann ut på gulvet.

Gulvflis har flere bom (hulrom under flis) og løse fliser, særlig foran dør og i hjørnet i dusj.

##### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater.

Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen synlig membran i sluk men det er påsmurt membran på rørføring i gulv.

Avvik på overflater og alder tilsier at tettesjiktet får tilstandsgrad 2.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater.  
Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Rehabilitering av badet er nært forestående, det bør gjøres tiltak for å forhindre lekkasjer og skader i fremtiden.

### Øvrig: Bod/teknisk rom

#### Oppsummering

Rommet tilfredsstiller ikke krav til våtrom, det er ingen ventilering, ingen tettesjikt og begrenset fall på gulv. Slike bod/tekniske rom er vanlige å se på hytter, i daglig bruk fungerer rommet med nevnte avvik.

Ved en eventuell vannlekkasje fra varmtvannstank, vaskemaskin eller vannrør kan vann renne inn i omliggende konstruksjon på grunn av manglende tettesjikt.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å legge belegg med tilstrekkelig oppkant slik at eventuelt lekkasjevann blir ledet til sluk. Eller montere inn vannlekkasjesystem med føler og vannstopper.  
Rommet bør også ha elektrisk vifte med tilluft under dørblad.

### Øvrig: Utvendige forhold

#### Oppsummering

-Takkonstruksjon er et saltak av tre. Lufting av konstruksjonen er ikke inspisert, men ingen tegn på at ikke taket fungerer som tiltenkt. Tekking er av torv.

Det mangler stige for kontroll og feiing av pipe, dette gir en TG3 etter krav i NS3600.

- Takrenner og nedløpsrør er av plastbelagt stål, takvann blir ledet vekk fra bolig via utkast montert på nedløpsrør. Kun mindre skader på nedløpsrør er observert.

- Yttervegger av bindingsverk fra byggeår. Isolert etter standard i 2008. Kledningen er ikke luftet og dette kan forårsake skader på grunn av sen utlufting.

Det er observert slitasje og mindre oppsprekking. Belistning til soveromsvindu har råteskade.

-Grunnmur er ringmurselementer og støpt plate. Det er ikke påvist oppsprekking, grunnmuren og fundamenter ser ut til å være stabil.

- Drenering fra byggeår med synlig knotteplast på betongvegg mot terreng. Det er opplyst at det kommer noe vann i overgangen carport/tak carport ved store nedbørsmengder. Videre er det snakket med naboen i 2. etasje om utbedring av drenering/legge knotteplast.

#### Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utbedringer og vedlikehold.

- Det må monteres takstige for feiing og kontroll av pipe, dette koster gjerne ca 10 000,-

- Skadde nedløpsrør bør byttes ut med nye.

- På grunn av manglende luftin bør det påregnes jevnlig kontroll og råteskadet panel må byttes ut med nytt.

- Det anbefales nærmere kontroll av drenering rundt carport. Tiltak er påregnelig.

#### Anbefalte tiltak

Tilgang til loft bør gjøres tilgjengelig.

Loftet bør inspiseres for fukt og kondensproblematikk.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet.

Takverk av tre. Ventilering av loftet/taket er ivaretatt, det er synlige spalter i gesims.

Det er ikke registrert negative bemerkninger av taket/loftets funksjon.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato <b>7.11.2024</b>	Rapportdato <b>12.11.2024</b>
-----------------------------------	----------------------------------



### Hjemmelshavere

Navn: <b>Henrik Næsje</b>	Tilstede ved inspeksjon: <b>Nei</b>
Navn: <b>Linda Broks</b>	Tilstede ved inspeksjon: <b>Nei</b>

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest i etterkant av befaringen, undertegnede har ikke noe å tilføye utover dette.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: <b>Bjørnar Krogh</b>	Telefon: <b>47655088</b>		
Firma: <b>Skien takst AS</b>	Epost: <b>bjornar@skientakst.no</b>		
Adresse: <b>Luksefjellvegen 64, 3716 Skien</b>			

#### Om bygningssakkyndig:

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tørrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.

### Informasjon om boligen

Adresse: <b>Toreskyrkjavegen 196, 3660 Rjukan</b>					
Kommunen: <b>4026</b>	Gårdsnr: <b>120</b>	Bruksnr: <b>126</b>	Festenr:		
Seksjonsnr: <b>1</b>	Andelsnr:	Leilighetsnr:			
Byggeår: <b>2008 - Byggeår er hentet fra ferdigattest.</b>					
Boligtype: <b>Leilighet i 4-mannsbolig</b>					

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet oppført i 1. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med koblet glass.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	54	51	3	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>54</b>	<b>51</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	54	49	5	Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.	Bod/teknisk rom og utvendig bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>54</b>	<b>49</b>	<b>5</b>		

### Kommentar til arealberegning

Boder som ligger utenfor boenheten, eller i forbindelse med boenhet men med egen inngang er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Det tilhører en carport på ca 17 kvm til boligen.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Leiligheten har en betongvegg mot terreng. Rom som er berørt av dette er entre, bod og bad.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

#### Oppsummering av rom under terreng

TG-1

Det er malt betong, betong og flis på vegg mot terreng. Hulltaking er ikke mulig. Det er ikke observert symptomer på svikt i dreneringen. Betongvegg har synlig knotteplast utvendig, dreneringen er 16 år.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av ingen symptomer på svikt/fuktinnsig.



Terrassedør.



Vinduer med koblet glass.

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Vinduer og dører er funksjonsprøvet og fremstår uten nevneverdige avvik. Fungerer med dagens tilstand.

Vinduernes omramming har bemerkninger, avviket er videre beskrevet under punktet utvendige forhold.

### 6.2 Vinduer og dører



Ytterdør.

Beskrivelse	
Vinduer med koblet glass.	
Ytterdør med 2-lags glassfelt og terrassedør med koblet glass.	
Tett boddør av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja



Boddør.

### 6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b> <span style="float: right;"><b>TG-IU</b></span>	
<p>Det er ingen adkomst til loftet.          Takverk av tre. Ventilering av loftet/taket er ivaretatt, det er synlige spalter i gesims.          Det er ikke registrert negative bemerkninger av taket/loftets funksjon.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Tilgang til loft bør gjøres tilgjengelig.          Loftet bør inspiseres for fukt og kondensproblematikk.</p>	

### 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b> <span style="float: right;"><b>TG-1</b></span>	
<p>Etasjeskiller av betong.          Det er målt med nivelleringslaser over 2 rom i hver etasje. Målinger viser ikke over 10mm over en avstand på 2m, og ikke over 15mm over hele rom.          Høydeavvik er akseptable og vanlige på etasjeskillere, det gis TG1 på punktet.</p>	

### 6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b> <span style="float: right;"><b>TG-1</b></span>	
<p>Pipe er satt opp av lettklinkerelementer, og har et røykløp. Det er montert ildsted og sotluke i stue.          Pipa er helbeslått over tak.          Det er ikke registrert vesentlige avvik som oppsprekking eller mindre avstander til brennbart materiale enn hva som er påkrevd.</p>	





Feieluke.

## 6.6 Kjøkken



### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Gulvet er av flis med varmekabel, vegger med malte overflater og flis over kjøkkenbenk. Himling av malte plater.

Innredning fra Sigdal med malte profilerte fronter og foliert base på skrog. Laminert benkeplate med nedfelt koketopp og dobbel oppvaskkum av stål med ettgreps batteri. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, kjøl og fryseskap og stekeovn.

Det er ingen komfyrvakt eller watergard. Til opplysning var montering av lekkasjevakt og komfyrvakt ikke et krav ved etableringsår. Dette bør allikevel monteres for god sikkerhet ved å forhindre brann og vannlekkasjer.

Kjøkkenet har påbegynnende slitasje, det er mindre fuktmerker på fronter. Normalt vedlikehold er påregnelig.



Ventilator med kullfiltervifte.

### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

### Oppsummering av avtrekk

TG-2

Over koketopp er det etablert en vifte med kullfilter. Viften sender ikke brukt luft ut men gjennom et filter og ut i rommet igjen. Etter krav i NS3600 skal det settes TG2 på ventilator med kullfilter. For at det skal kunne settes TGO-1 må det etableres forsert avtrekk. Enten i form av ventilator med utlufting via vegg/tak, eller mekanisk avtrekk i tillegg til vifte med kullfilter.



Mindre avvik.



Mindre avvik.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

## 6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Tegninger fra kommunepakke er kontrollert og disse stemmer med dagens bruk.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det ligger ferdigattest for boligen i kommunepakken, denne er datert 07.03.2008.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Eier opplyser at det vil bli satt inn gyldig brannslukningsapparat og montert opp røykvarsler etter gjeldende krav (minimum 1 røykvarsler i hver etasje).	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.8 Avløpsrør



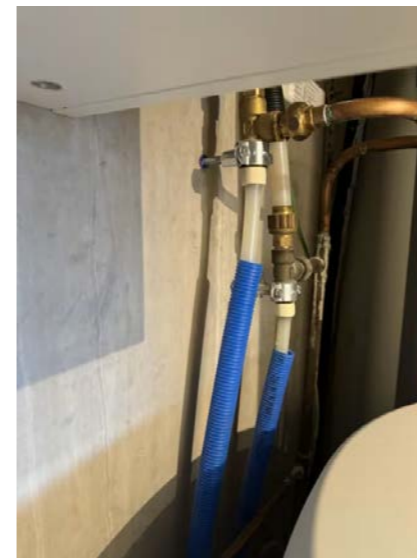
Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

### Oppsummering av avløpsrør TG-1

Rørøpplegg i boligen er av plast hovedstrek, og plast på påkoblet utstyr inne i boligen. Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr. Det er ikke påvist lufting av kloakksystem over tak, men luftehatter på tak og at spyling fungerer bra indikerer at dette er på plass.



## 6.9 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

### Oppsummering av vannledninger TG-1

Inne i boligen er det åpent rør i rør system, med blandestokker i bod/teknisk rom. Det er stoppekran på hovedvanntilførsel av plast, kranen fungerer ved enkel test. Vanntrykket oppleves som tilfredstillende.

## 6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om følgende oppgraderinger: - Byte av utelamper med sensor(astrou) Lenum Elektro AS.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei



Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Sikringskap fra byggeår plassert i bod/teknisk rom. Anlegg med automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern.</p> <p>Eier opplyser å ha samsvarserklæring fra utførte arbeider.</p> <p>For øvrig er det ingen dokumentasjon (samsvarserklæring) fra installering ved byggeår.</p>	
<p>Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det gis tilstandsgrad etter NS3600:</p> <p>For at det skal kunne gis TG0-1 på elektriske anlegg må alle oppgraderinger og utførte arbeider ha gyldig dokumentasjon (samsvarserklæring).</p>	

## 6.11 Varmtvannsbereeder



Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2008	
Størrelse	
Ca 200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereeder</b>	<b>TG-1</b>
<p>Varmtvannstank montert på bod/teknisk rom med sluk.</p> <p>Tanken er på ca 200 liter og er fra 2008.</p>	
<p>Fungerer med dagens tilstand.</p>	

## 6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<p>Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler montert i yttervegg og ventiler i vinduer på oppholdsrom. På befaringdagen er det ikke observert vesentlige symptomer på manglende luftgjennomstrømming.</p>	

## 6.13 Våtrom: Bad



### Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Bad fra byggetid med flislagte overflater på gulv og vegg. I himling er det malte overflate med innfelte downlights. Gulvet har varmekabler.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Gulvet har over 25 mm fall fra topp flis til topp sluk. Fallforhold er godkjent, men ved dusjing kan det komme litt vann ut på gulvet.</p> <p>Gulvflis har flere bom (hulrom under flis) og løse fliser, særlig foran dør og i hjørnet i dusj.</p>	



#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater. Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Ingen synlig membran i sluk men det er påsmurt membran på rørføring i gulv. Avvik på overflater og alder tilsier at tettesjiktet får tilstandsgrad 2.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater. Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Rehabilitering av badet er nært forestående, det bør gjøres tiltak for å forhindre lekkasjer og skader i fremtiden.

#### Sanitærutstyr

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med servantskap, dusjhjørne og vegghengt klosset.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det er ikke vesentlig skader og innredningen fungerer med dagens tilstand.

#### Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja



Det er slitasje og løse fliser på gulvet i hjørnet i dusjen.



Det er fuktmerker nederst på dørblad og bom i fliser på gulvet foran dør.



#### Oppsummering av ventilasjon TG-1

Det er elektrisk vifte i vegg som blir ført i rør høyst sannsynlig til tak. Det er liten tilluftspalte under døra og ventileringsforhold er tilfredsstillende.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

#### Oppsummering av fukt TG-0

Jeg har tatt hull i tilstøtende kjøkkenvegg ved dusjsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt, noe som betyr at den er tørr. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

## 6.14 Øvrig: Innvendige overflater



Soverom.

##### Beskrivelse

Leiligheten har flislagte gulv i entré og i kjøkken/stue. Soverom har parkettgulv. Vegger er med beiset panel og noe malt overflate av mur. Himling er av malte plater.

Innerdører av malt MDF med 3 speil.

#### Oppsummering av øvrig TG-1

Normal slitasje etter alder tg1

Innerdører har noe slitasje og bruksmerker. Det er fuktmerker i bunn av noen av dørene. Det er behov for vedlikehold og noen dører må justeres.



Kjøkken/stue.



Entré.

## 6.15 Øvrig: Bod/teknisk rom



### Beskrivelse

Bod/teknisk rom med varmtvannstank, vann og avløp samt sikringskap. Det er montert inn opplegg for vaskemaskin. Rommet har sluk i gulv.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Rommet tilfredsstillende ikke krav til våtrom, det er ingen ventilering, ingen tettesjikt og begrenset fall på gulv. Slike bod/tekniske rom er vanlige å se på hytter, i daglig bruk fungerer rommet med nevnte avvik. Ved en eventuell vannlekkasje fra varmtvannstank, vaskemaskin eller vannrør kan vann renne inn i omliggende konstruksjon på grunn av manglende tettesjikt.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å legge belegget med tilstrekkelig oppkant slik at eventuelt lekkasjevann blir ledet til sluk. Eller montere inn vannlekkasjesystem med føler og vannstopper. Rommet bør også ha elektrisk vifte med tilluft under dørblad.

## 6.16 Øvrig: Utvendige forhold



### Beskrivelse

Punktet tar for seg utvendige forhold. Vedlikehold og eventuelle utbedringskostnader av disse er borettslagets/sameiets ansvarsområde, men er tatt med for å gi kjøpere en generell oversikt over utvendig tilstand.

Det er ikke gitt opplysninger om at borettslaget har konkrete planer om tiltak som kan føre til en eventuell økning i felleskostnader.

Tekking av torv ser ut til å fungere. Noe mose på torvsrokk, vedlikehold er påregnelig. Takstige for feier må monteres.



Skadet nedløpsrør.



Carport med fuktmerker og salt/kalkutslag.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

-Takkonstruksjon er et saltak av tre. Lufthing av konstruksjonen er ikke inspisert, men ingen tegn på at ikke taket fungerer som tiltenkt. Tekking er av torv. Det mangler stige for kontroll og feiing av pipe, dette gir en TG3 etter krav i NS3600.

- Takrenner og nedløpsrør er av plastbelagt stål, takvann blir ledet vekk fra bolig via utkast montert på nedløpsrør. Kun mindre skader på nedløpsrør er observert.

- Yttervegger av bindingsverk fra byggeår. Isolert etter standard i 2008. Kledningen er ikke lufttet og dette kan forårsake skader på grunn av sen utlufting. Det er observert slitasje og mindre oppsprekking. Belistning til soveromsvindu har råteskade.

-Grunnmur er ringmurselementer og støpt plate. Det er ikke påvist oppsprekking, grunnmuren og fundamenter ser ut til å være stabil.

- Drenering fra byggeår med synlig knotteplast på betongvegg mot terreng. Det er opplyst at det kommer noe vann i overgangen carport/tak carport ved store nedbørmengder. Videre er det snakket med naboen i 2. etasje om utbedring av drenering/legge knotteplast.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utbedringer og vedlikehold.

- Det må monteres takstige for feiing og kontroll av pipe, dette koster gjerne ca 10 000,-

- Skadde nedløpsrør bør byttes ut med nye.

- På grunn av manglende luftin bør det påregnes jevnlig kontroll og råteskadet panel må byttes ut med nytt.

- Det anbefales nærmere kontroll av drenering rundt carport. Tiltak er påregnelig.



Kledningen er ikke luftet, fasader bør holdes under jevnlig kontroll for symptomer på skader.



Råte i belistning.

### 6.17 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240345	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Linda Broks	Henrik Næsje
Gateadresse	
Toreskyrkjavegen 196	
Poststed	Postnr
RJUKAN	3660
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	87132497

## 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: LB, HN

1

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

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

Filer

[Lenum Elektro AS.pdf](#)

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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, tømmerarbeid 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

Initialer selger: LB, HN

2

Document reference: 1110240345

Document reference: 1110240345

- 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

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

**Tilleggs kommentar**

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 sikredes 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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
Linda Broks	f6edd4713203996a76961e4 2aec75202b335cbf8	07.11.2024 14:44:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Næsje	fe76cd88be997cd381f552f 58693e623fc3645e4	30.10.2024 13:10:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240345

- 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>



# Nabolagsprofil

Toreskyrkjavegen 196



## Høyde over havet

**992 m**



## Offentlig transport

 Dalelia Linje 185, 209	14 min  9.4 km
 Mår Linje 185, 209	14 min  9.7 km

## Avstand til byer

Rjukan	20 min 
Notodden	1 t 13 min 
Kongsberg	1 t 33 min 
Drammen	2 t 12 min 
Skien	2 t 21 min 
Oslo	2 t 44 min 

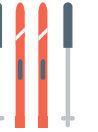
## Ladepunkt for el-bil

 Gaustatoppen sportell	18 min 
 Kvitåvatn Fjellstoge	7 min 

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 94 m
- 42 km preparert løype innenfor 15 km








Alpin







- Gaustablikk skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 13





## Aktiviteter

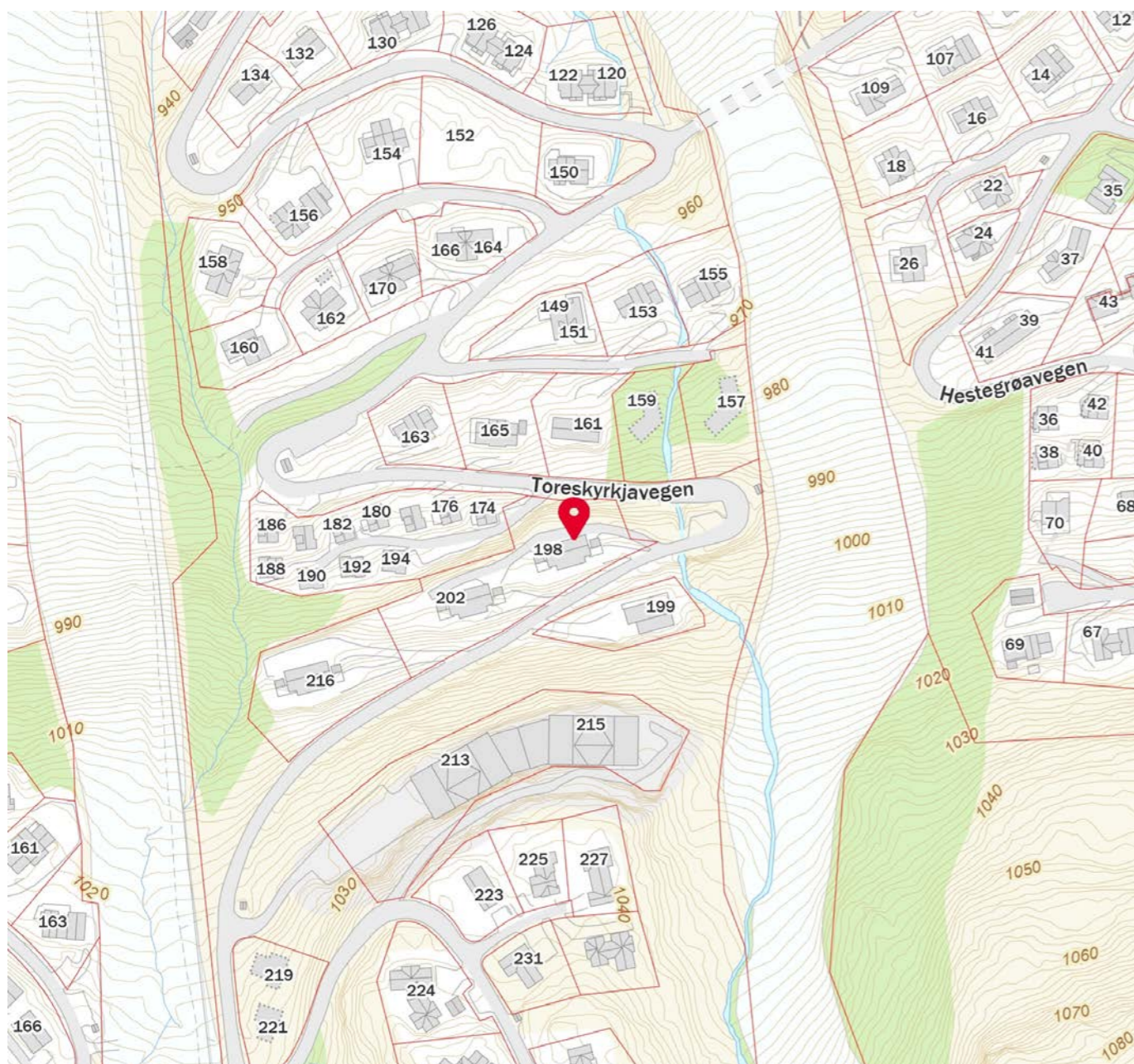
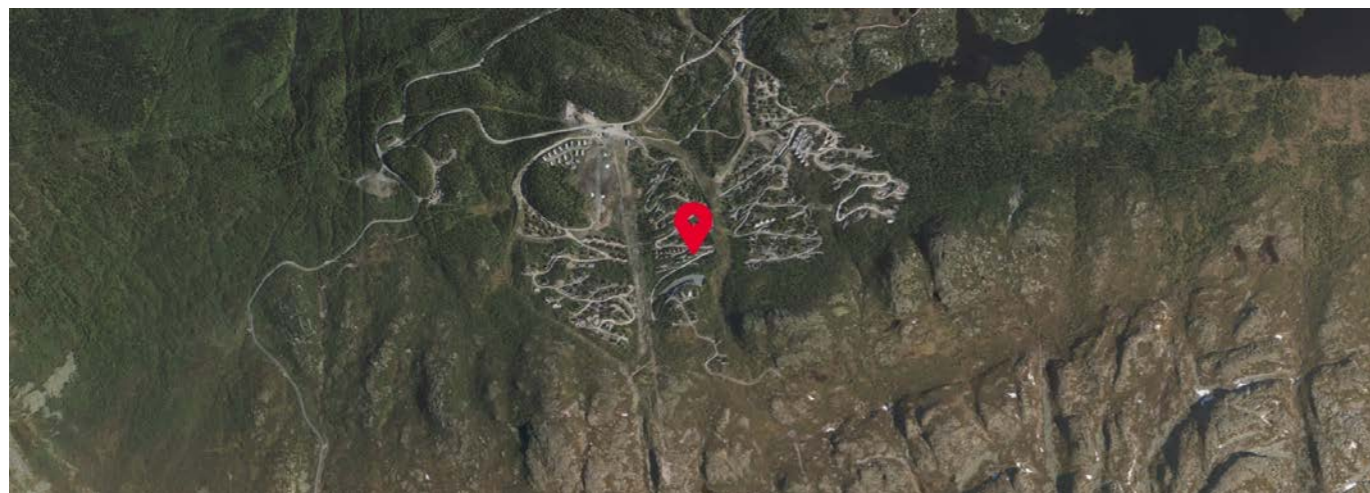
Gaustabanen	4 min 
Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell	6 min 
Rjukanbadet	19 min 
Rjukan Golfklubb	21 min 
Akebakke	25 min 

## Sport

 Dale-bakhus - fotballbane Fotball	15 min  10 km
 Aktivitetsområde svadde Fotball	15 min  10.5 km
 Rjukanbadet/Trimrom	19 min 

## Dagligvare

Kiwi Rjukan PostNord, søndagsåpent	16 min  11.6 km
Spar Rjukan Søndagsåpent	17 min  12.3 km



## ***Protokoll : Årsmøte 2024***

**Årsmøte i Gaustatoppen Apartments B 1 + 2 Org. nr 993308218  
Skjærtorsdag 28. Mars 2024**



**Innkalling til Årsmøte i  
Gaustatoppen Apartments B 1 + 2 Org. nr 993308218  
Torsdag 28 mars 2024 kl 1100 ,**

**Toreskyrkjavegen 204 ( leiligheten til Jan Haukedal )**

*Årsmøtet ble avholdt med følgende tilstede : Elisabeth Noer , Janne Kristensen , Dan  
Rene Vestlund, Beate Herneblad, Alexander Stern, Henrik Næsje , Vigdis Haukedal og  
Jan Haukedal*



Årsmøte 28 mars 2024

- Godkjenning av innkalling og sakliste **Protokoll : Godkjent**
- Valg av 1 medlem til å underskrive protokollen sammen med møteleder **Protokoll : Beate Hernblad**  
Følgende saker skal behandles:
  1. Styrets beretning for 2023 **Protokoll : Godkjent**
  2. Årsregnskap for 2023 **Protokoll : Godkjent**
  3. Valg **Protokoll : Godkjent**
  4. Vedlikehold 2024 **Protokoll : Godkjent**
  5. Vedtekter. **Protokoll : Godkjent**
  6. Budsjettforslag 2024. **Protokoll : Godkjent**

Vedlagt følger:

- Vedlegg , Vedtekter.
  - Fullmaktsskjema
- Styret har i 2023 bestått av :

Jan Haukedal - Styrets leder.

Henrik Næsje - styre medlem - Foretningsfører.

Dan Rene Vestlund - Styremedlem.

Årsberetning 2024 :

Det ble avholdt årsmøte 06. april 2023.

Styret har arbeidet med forskjellige oppgaver i 2023 :

1. I 2023 har vi byttet ut alle utelamper og astrourene. Dette var ett til tider krevende arbeid , da vi slet med å finne ut av koblingene, men det skal nå være i orden. Det er ikke lov til å forandre på innstilling på astro urene. Disse er utstyrt med en egen kode som oppbevares hos styreleder. Alle lampene ble også byttet ut. Reserve pærer finnes hos styreleder.
2. Det ble også i forbindelse med arbeidet med Astrourene og lampene gjort en rask kontroll på det elektriske . Det ble funnet noen feil , disse er nå rettet opp i. Det understrekes at arbeider på de elektriske anleggene skal utføres av elektriker.
3. Brøyting . Gaustaservice sa opp avtalen med sameiet om brøyting. Sameie og Gaustaservice har fornyet avtalen med en prisstigning på 10% . I denne avtalen er det også kommet til ett punkt som sier at en seksjonseier, som driver med utleie, må inngå egen tilleggsavtale om brøyting utifra utleieformeu , les utleie og helårs utleie. inngå avtaler med hver enkelt seksjonseier. Utgiftene til brøyting ( grunn-kostnad ) ligger fortsatt under felleskostnadene.
4. Det har ikke vært omsatt noen leiligheter i 2023.

Styret har arbeidet sammen via mail og telefon igjennom året. Dette har fungert fint.

Med vennlig hilsen for styret

Jan Haukedal

- **Protokoll : Godkjent**

## RESULTATREGNSKAP

### GAUSTADTOPPEN APARTMENTS E 1+2

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salginntekt		76 800	76 800
Sum driftsinntekter		76 800	76 800
Annen driftskostnad		82 754	53 067
Sum driftskostnader		82 754	53 067
Driftsresultat		-5 954	23 733
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		32	0
Annen finansinntekt		2 354	2 048
Resultat av finansposter		2 386	2 048
Resultat før skattekostnad		-3 568	25 781
Årsresultat		-3 568	25 781
OVEFFØRINGER			
Årsatt til annen egenkapital		-3 568	25 781
Sum overføringer		-3 568	25 781

**Protokoll : Godkjent**

## BALANSE

### GAUSTADTOPPEN APARTMENTS E 1+2

EIENDELER	Note	2023	2022
DM / ØRDM I FR			
FURUFONDENE			
Andre fortløpige fordringer		19 413	17 981
Sum fordringer		19 413	17 981
Bar vaskeløst, kontanter o.l.		67 990	77 790
Sum omløpsmidler		87 403	95 771
Sum eiendeler		87 403	95 771
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		82 303	85 670
Sum opptjent egenkapital		82 303	85 670
Sum egenkapital		82 303	85 670
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
KORTTIDIG GJELD			
Annen korttids gjeld		0	9 600
Sum korttids gjeld		0	9 600
Sum gjeld		0	9 600
Sum egenkapital og gjeld		82 303	95 270

Syrel Gausstuppen Apartments E 1+2

  
Jan Haukadal  
styremedlem

  
Henrik M. Ege  
styremedlem

  
Jan Rønn Vestlund  
styremedlem

• **Protokoll : Godkjent**

<b>Budsjett 2024 Gaustadtoppen Apartments</b>	
	<b>Budsjett 2024</b>
Inntekter	
Felleskostnader a-konto innbetalinger	86 400
<b>Totale inntekter</b>	<b>86 400</b>
<b>Kostnader</b>	
Forsikring	26 000
Brøyting	36 000
Vedlikehold tak	6 000
Vedlikehold veg (grusing)	5 000
Vedlikehold lamper + diverse	0
Bankgebyrer	500
Diverse kostnader	2 000
Renter/finans	0
<b>Totale kostnader</b>	<b>75 500</b>
<b>Resultat</b>	<b>10 900</b>

- **Protokoll : Godkjent**

Valg 2023

Jan Haukedal - styrets leder. Valgt for perioden 2022-2024.

Er på valg. Er villig til å ta en ny periode **Protokoll : ble valgt for 2024 - 2026 Godkjent**

Henrik Næsje - styre medlem - foretningsfører.

Valgt for perioden 2022-2024.

Er på valg. Er villig til å ta en ny periode **Protokoll : ble valgt for 2024 - 2026 Godkjent**

Dan Rene Vestlund - styremedlem. Valgt for perioden 2021-2023.

Er ikke på valg. **Protokoll : ER valgt for 2023 - 2025 Godkjent**

Vedlikehold 2024 :

Det er ikke planlagt noe vedlikehold i 2024. Det henstilles likevel til sameierne å se over og evt beise sin seksjon ved behov. Denne gangen sørger hver enkelt for den beisen og koster som man selv trenger evt. fargekoder er :

Baron Ultra - Brunsvart 0734 / 8501 - G90Y

og Hvit Base.

**Protokoll : Godkjent**

Fullmakts-skjema

Undertegnede , som eier av leilighet :

seksjonsnr og adresse.

i Gaustatoppen Appartments B 1 + 2

gir herved :

rett til å stemme på mine / våre vegne på årsmøtet den 28. mars 2024.

Signatur.

**Protokoll fra årsmøte 2024 er godkjent :**



**Beate Herneblad**



**og Jan Haukedal**

**VEDTEKTER  
FOR  
GAUSTATOPPEN APARTMENTS B1+2**  
(org. nr. 993 308 218)

Vedtatt i årsmøte den 28.03.2024  
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE  
Sameiets navn er Gaustatoppen Apartments B1+2, og har gårdsnummer 120 og bruksnummer 126 i Tinn kommune. Sameiet ble opprettet i 2008.  
  
Sameiet består av 8 boligseksjoner som er regulert som fritidsboliger.  
  
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen.
2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE
  - 2.1. Bebyggelsen og tomten  
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.  
  
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.
  - 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner  
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.
  - 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett  
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.  
  
Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og lengre leieforhold.
  - 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal  
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall

av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til uteareal rundt egen boligseksjon.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til minst en parkeringsplass utenfor egen bolig. Parkering av biler skal ikke være til hinder for kjøring til andre boenheter.

For seksjonseiere er det obligatorisk medlemskap i Gaustatoppen Naturpark Velforening.

### 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, som tilsvarer lik fordeling.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnader dekker blant annet forsikring av bygningsmasse, brøyting for vanlig fritidsbruk av bruksenhet og ytre vedlikehold. Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Ved salg av seksjoner kan ingen seksjonseier kreve refundert andel av sameiets oppsparte midler.

### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 5. VEDLIKEHOLD

- 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten  
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Se nærmere regler i eierseksjonsloven § 32.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for skadeområdet betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

- 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.  
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### 5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

## 6. MISLIGHOLD

### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ordinært årsmøte finner vanligvis sted på skjærtorsdag i eller ved seksjonen til styreleder.

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 25 prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

### 7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle budsjett
- velge styremedlemmer
- velge kasserer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

### 7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### 7.7. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

### 7.8. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

#### 7.9. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### 7.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

#### 7.11. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken styreleders dobbeltstemme.

#### 7.12. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

#### 7.13. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 8. STYRET

#### 8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal bestå av tre medlemmer.

#### 8.2. Valg av styret og tjenestetid

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år.

#### 8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

#### 8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.



## Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret

<b>Organisasjonsnummer:</b>	993 308 218 
<b>Navn/foretaksnavn:</b>	GAUSTADTOPPEN APPARTMENTS B 1+2
<b>Organisasjonsform:</b>	Eierseksjonssameie
<b>Forretningsadresse:</b>	c/o Jan Haukedal Ohlselia 12C 3290 STAVERN
<b>Kommune:</b>	LARVIK
<b>Postadresse:</b>	
<b>Registrert i Enhetsregisteret:</b>	14.02.2011
<b>Stiftelsesdato:</b>	13.02.2003
<b>Forretningsfører:</b>	Henrik Næsje
<b>Aktivitet/bransje:</b>	Eierseksjonssameie
<b>Særlige opplysninger:</b>	
<b>Styre:</b>	
<b>Styrets leder:</b>	Jan Haukedal
<b>Styremedlem:</b>	Henrik Næsje Dan Rene Vestlund
<b>Signatur:</b>	Styret i fellesskap.
<b>Prokura:</b>	Styrets medlemmer hver for seg.

### 8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### 8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Sameiet forpliktet ved kontraktsunderskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

## 9. FORRETNINGSFØRER

### 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

### 10.2. Kasserer

Til å revidere sameiets regnskap velges en kasserer blant styrets medlemmer.

## 11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



**403-H28-126-33-1**
 Org.nr: 992 851 589  
 Kontonummer: 96660145726

 Beløp til forfall 3100,00  
 Betalingsfrist 01.07.2024  
 Fakturadato 01.07.2024  
 Fakturanummer 21743  
 eFaktura Referanse efakturaIdentifiser:616809281  
 KID  
 0031354101000217433

 Gaustatoppen Naturpark Velfore  
 Konghellegaten 3  
 0569 OSLO  
 22809595
**Fakturakunde**
 Henrik Næsje  
 Kwartstunet 10  
 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Varekode	Beskrivelse	Periode	Antall	Pris	Beløp
MEDL-AVG	Medlemsavgift	2. halvår	1	3 100	3 100



Ansvarlig søker (navn og adresse): Fjellerud Bygg AS Svaddeveien 143 3660 Rjukan
---

### Ferdigattest er gitt for

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. Juni 1985 § 99 nr 1.

Eiendom/adresse: Felt H 28 . - 3650 Tinn Austbygd	Gnr: 120	Bnr: 128	Fnr:	Snr:	Vår ref.: 2008/1203-2
--	-------------	-------------	------	------	--------------------------

<b>Spesifikasjon:</b>	
Tiltaket gjelder: Nytt bygg - boligformål - over 70 m <sup>2</sup>	
Vedtaket gjort av: Delegert myndighet plansjef	
Vedtaket dato: 10.04.2007	
Utvalgssaksnr.: 029/07	
Dato sluttkontr. 29.02.2008	Kontrollansvarlig: Fjellerud Bygg AS
<b>Merknader</b>	Kontrollansvarlig for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarlig erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn hva det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 93). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 93)

<b>Underskrift:</b>		
Sted: Rjukan	Dato: 07.03.2008	Stempel/underskrift: TINN KOMMUNE PLANAVIDELING Nils Gjelstad

Kopi sendt til:
-----------------

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 120, Bruksnr 126, Seksjonsnr 1 **Kommune:** 4026 Tinn

#### Adresse:

**Veiadresse:** Toreskyrkjavegen 196, gatenr 2028  
(fra bruksenhet) 3660 Rjukan  
**Oppdatert:** 01.01.2024

**Grunnkrets:** 316 Svineroi  
**Valgkrets:** 6 Rjukan  
**Kirkesogn:** 5140401 Rjukan

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	14.02.2008	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	64/468
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	3 165,4 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

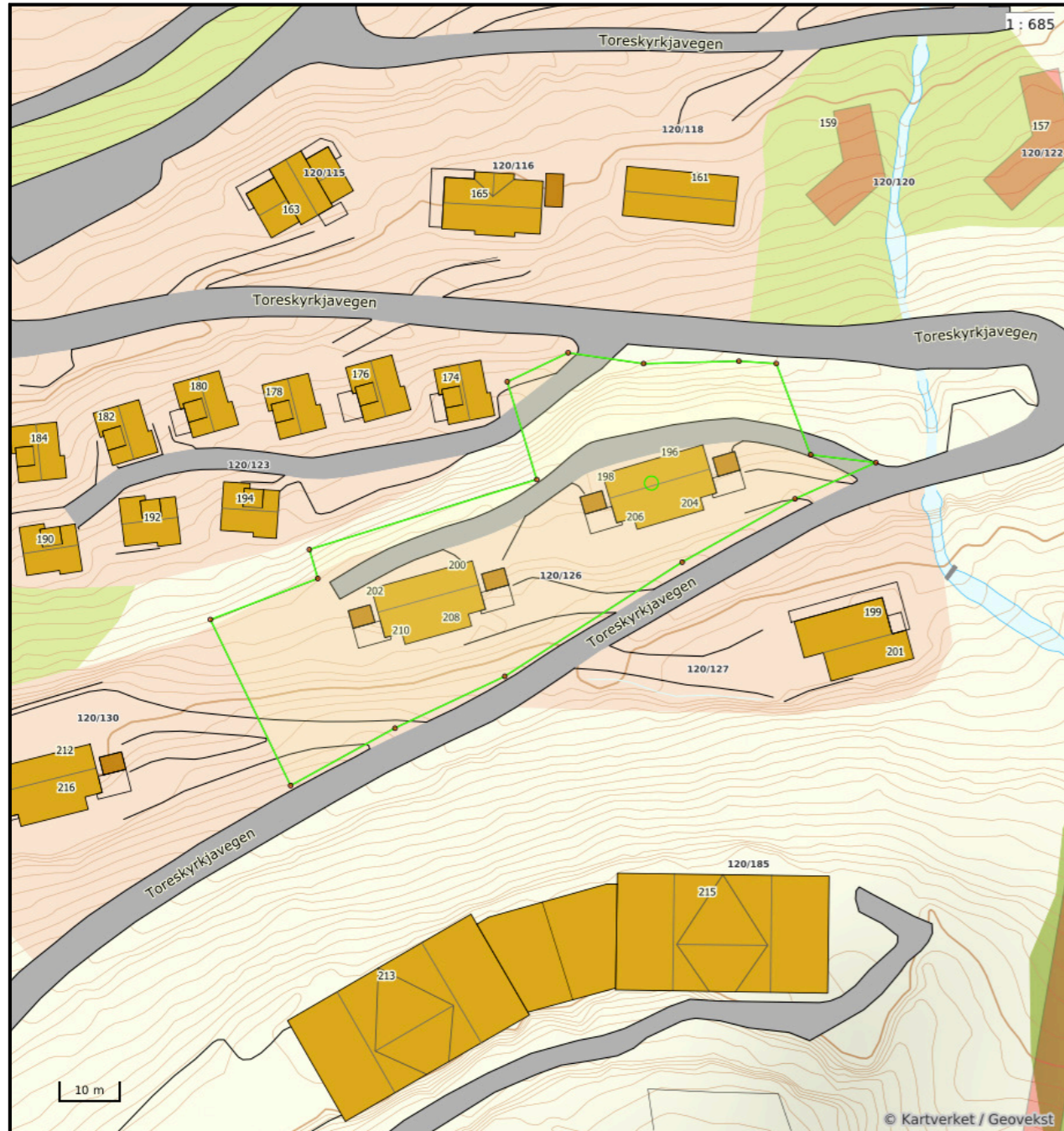
#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4026/120/126	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	4026/120/126/0/1	0,0
			Mottaker	4026/120/126/0/2	0,0
			Mottaker	4026/120/126/0/3	0,0
			Mottaker	4026/120/126/0/4	0,0
			Mottaker	4026/120/126/0/5	0,0
			Mottaker	4026/120/126/0/6	0,0
			Mottaker	4026/120/126/0/7	0,0
			Mottaker	4026/120/126/0/8	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4026/120/126	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4026/120/126/0/1	0,0
			Mottaker	4026/120/126/0/2	0,0
			Mottaker	4026/120/126/0/3	0,0
			Mottaker	4026/120/126/0/4	0,0
			Mottaker	4026/120/126/0/5	0,0
			Mottaker	4026/120/126/0/6	0,0
			Mottaker	4026/120/126/0/7	0,0
			Mottaker	4026/120/126/0/8	0,0
Seksjonering	Forretning:	14.02.2008	Avgiver	4026/120/126	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4026/120/126/0/1	0,0

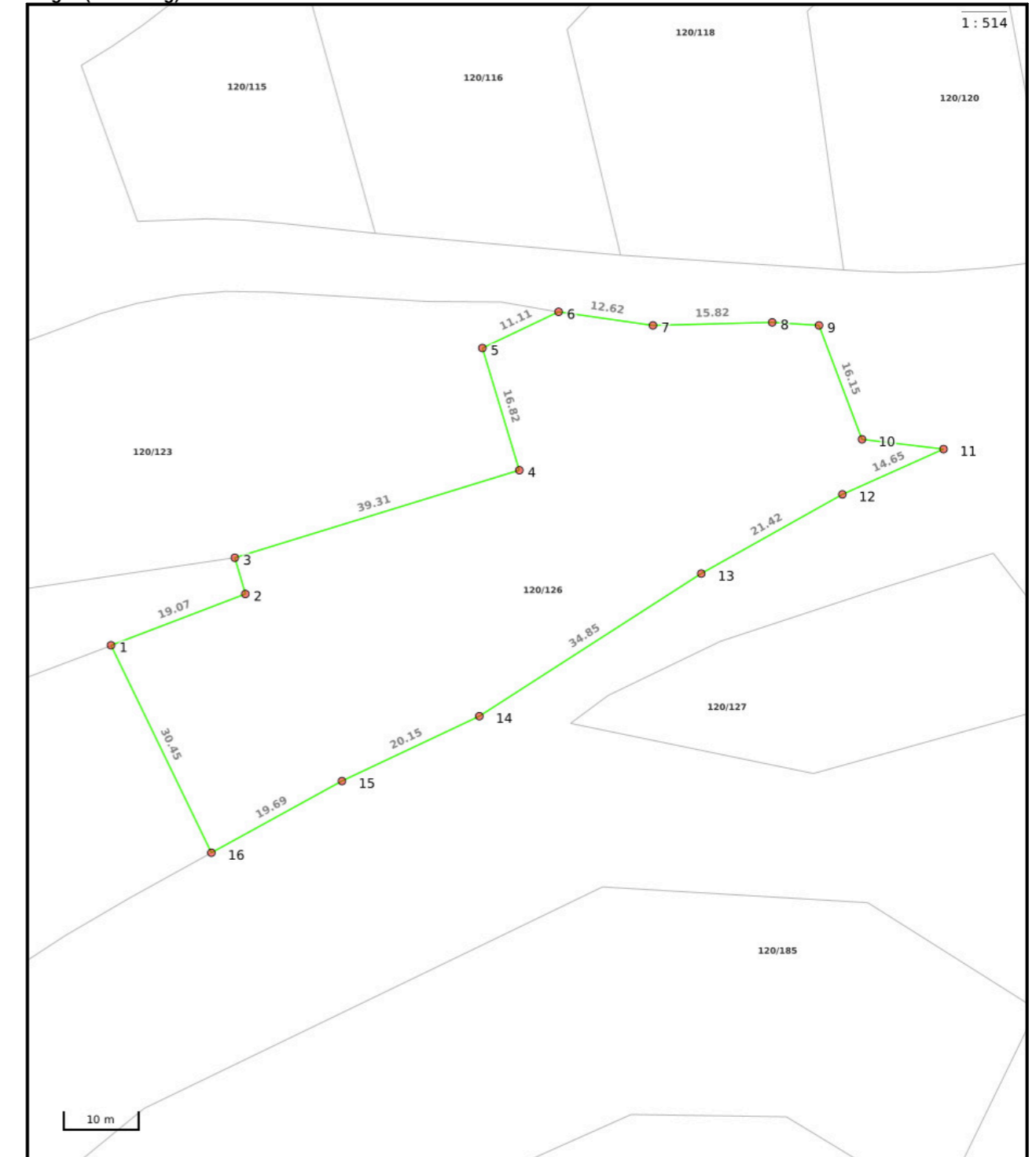
Bbyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Toreskyrkjavegen 196	Fritidsbolig	49,0	Kjøkken	3	1	1
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	190,0	Rammetillatelse:	10.04.2007	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.06.2007	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	210,0	Ferdigattest:	28.02.2008	
Oppvarming:	Elektrisk, Annet oppvarming	BRA totalt:	210,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4	
Bygningsnr:	21376264			Antall etasjer:	2	
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
U01				100,0	100,0	
H01				110,0	110,0	
						Bolig
						Annet
						Totalt
						112,0
						119,0
						112,0
						119,0
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						

**Oversiktskart**



- |                                    |                          |   |
|------------------------------------|--------------------------|---|
| <b>Nøyaktighet (standardavvik)</b> | <b>Hjelpelinjer</b>      | <b>Symboler</b>   |
| 10 cm eller mindre                 | --- Vannkant             | ○ Bygningspunkt   |
| 11 - 30 cm.                        | --- Veikant              | △ Sefrak kulturminne                                    |
| 31 - 200 cm                        |                          | <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |
| 201 - 500 cm                       | ..... Fiktiv / Teigdeler |   |
| Over 500 cm                        | ..... Punktfeste         |   |
| Ikke angitt                        |                          |   |

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



- |                                    |                          |   |
|------------------------------------|--------------------------|---|
| <b>Nøyaktighet (standardavvik)</b> | <b>Hjelpelinjer</b>      | <b>Symboler</b>   |
| 10 cm eller mindre                 | --- Vannkant             | ○ Bygningspunkt   |
| 11 - 30 cm.                        | --- Veikant              | △ Sefrak kulturminne                                    |
| 31 - 200 cm                        |                          | <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |
| 201 - 500 cm                       | ..... Fiktiv / Teigdeler |   |
| Over 500 cm                        | ..... Punktfeste         |   |
| Ikke angitt                        |                          |   |

**Areal og koordinater**

**Areal:** 3 165,40m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 586,83	483 528,38	19,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 636 595,25	483 545,49	5,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 636 599,91	483 543,66	39,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 636 614,88	483 580,01	16,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 636 630,49	483 573,74	11,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 636 636,16	483 583,30	12,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 636 635,51	483 595,90	15,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 637,37	483 611,61	6,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 637,54	483 617,78	16,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 636 622,99	483 624,79	10,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 636 622,71	483 635,66	14,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 636 615,52	483 622,90	21,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 636 603,42	483 605,22	34,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 636 581,95	483 577,77	20,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 636 571,78	483 560,37	19,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 636 560,73	483 544,07	30,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Kommunale avgifter for eiendom gnr.120 bnr.126 snr.1 Toreskyrkjavegen 196. Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 48 m<sup>2</sup>.

Faktura tilsendes 4 terminer pr. år. Kontakt Servicetorget på tlf. 35082600 hvis det ønskes endring av hyppigheten.

**KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2024****VANNAVGIFT (m/mva):**

Vann etter grunnlag kr. 1656,-

Fast abonnementsandel vann kr. 2951,25,-

**KLOAKKAVGIFT (m/mva):**

Kloakk etter grunnlag kr.1800,-

Fast abonnementsandel kloakk kr. 2440,00,-

**RENOVASJON (m/mva):**

Hytte renovasjon kr. 2152,50,-

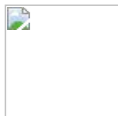
**FEIEAVGIFT (momsfritak):**

Hytte tilsyn pipe/ildsted kr.106,-

Hytte feieavgift kr. 309,-

**Årlige kommunale avgifter er kr.11414,75,-**

Hilsen Servicetorget



## Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 31.10.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Tinn kommune

### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 120 Bruksnr.: 126 Seksjonsnr.: 1

Adresse: Toreskyrkjavegen 196, 3660 RJUKAN

Referanse: Toreskyrkjavegen 196

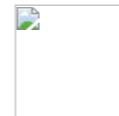
<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Vei</b>	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

#### 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 karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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



## Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 31.10.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Tinn kommune

### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 120 Bruksnr.: 126 Seksjonsnr.: 1

Adresse: Toreskyrkjavegen 196, 3660 RJUKAN

Referanse: Toreskyrkjavegen 196

### Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

### Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

#### Kommentar

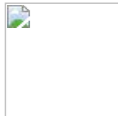
Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt foruten faktura på kommunale avgifter for perioden 01.10.24-31.12.24 som forfaller til betaling 25.11.2024 vedlagt

#### 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 karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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



## Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 01.11.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Tinn kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4026 **Gårdsnr.:** 120 **Bruksnr.:** 126 **Seksjonsnr.:** 1

**Adresse:** Toreskyrkjavegen 196, 3660 RJUKAN

**Referanse:** Toreskyrkjavegen 196

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### Vedlegg

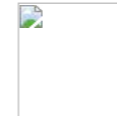
1 vedlegg

##### 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 karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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



## Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 31.10.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Planstatus

Kilde: Tinn kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4026 **Gårdsnr.:** 120 **Bruksnr.:** 126 **Seksjonsnr.:** 1

**Adresse:** Toreskyrkjavegen 196, 3660 RJUKAN

**Referanse:** Toreskyrkjavegen 196

#### Vedlegg

3 vedlegg

#### Kommentar

Reguleringsplan ID;3032 NAVN; Gaustatoppen hyttegrend H28  
[https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_4026/gl\\_planarkiv.aspx?planid=3032](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4026/gl_planarkiv.aspx?planid=3032)

##### 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.

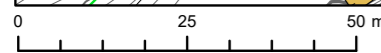
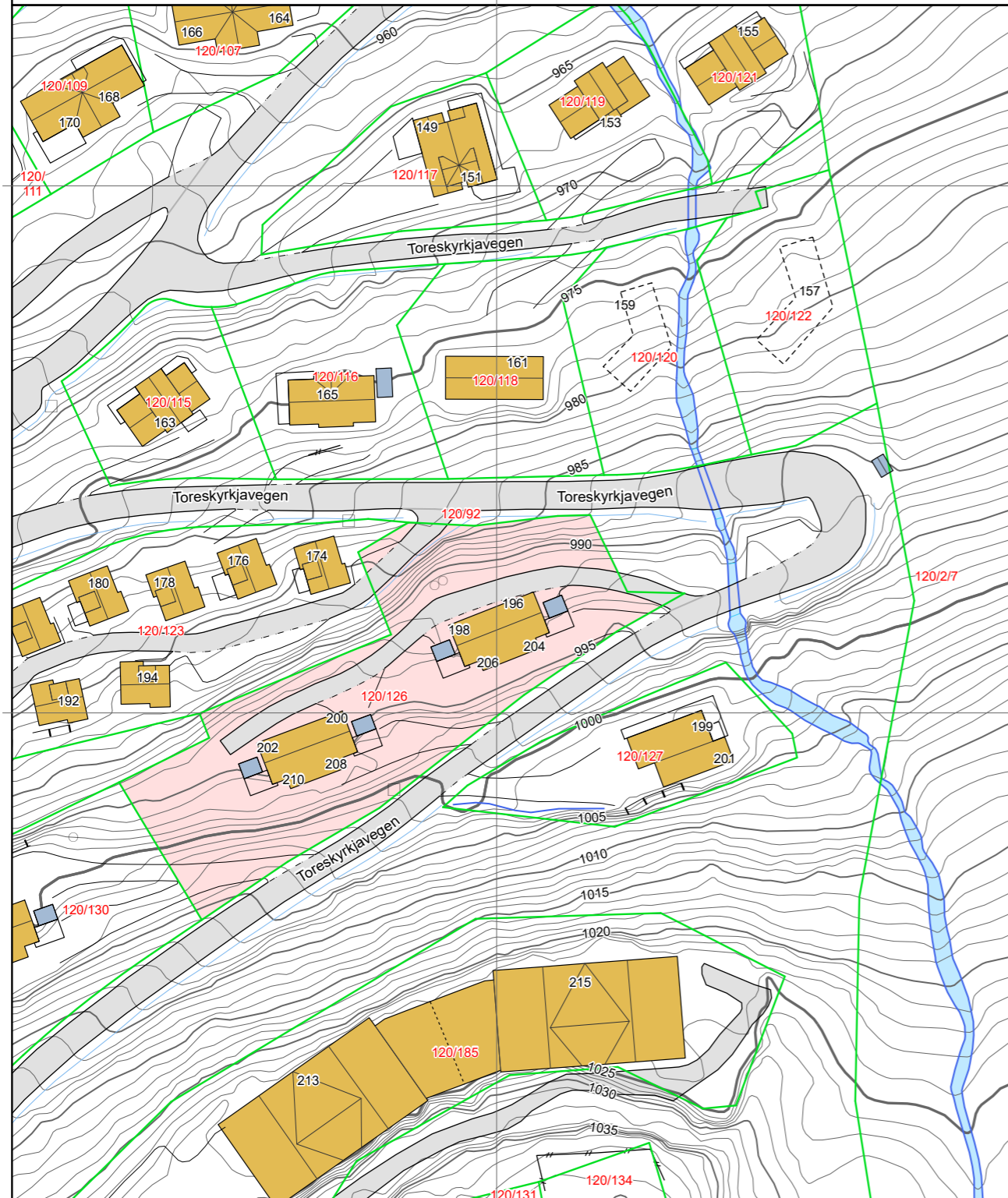
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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

## Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000  
Dato: 30.10.2024

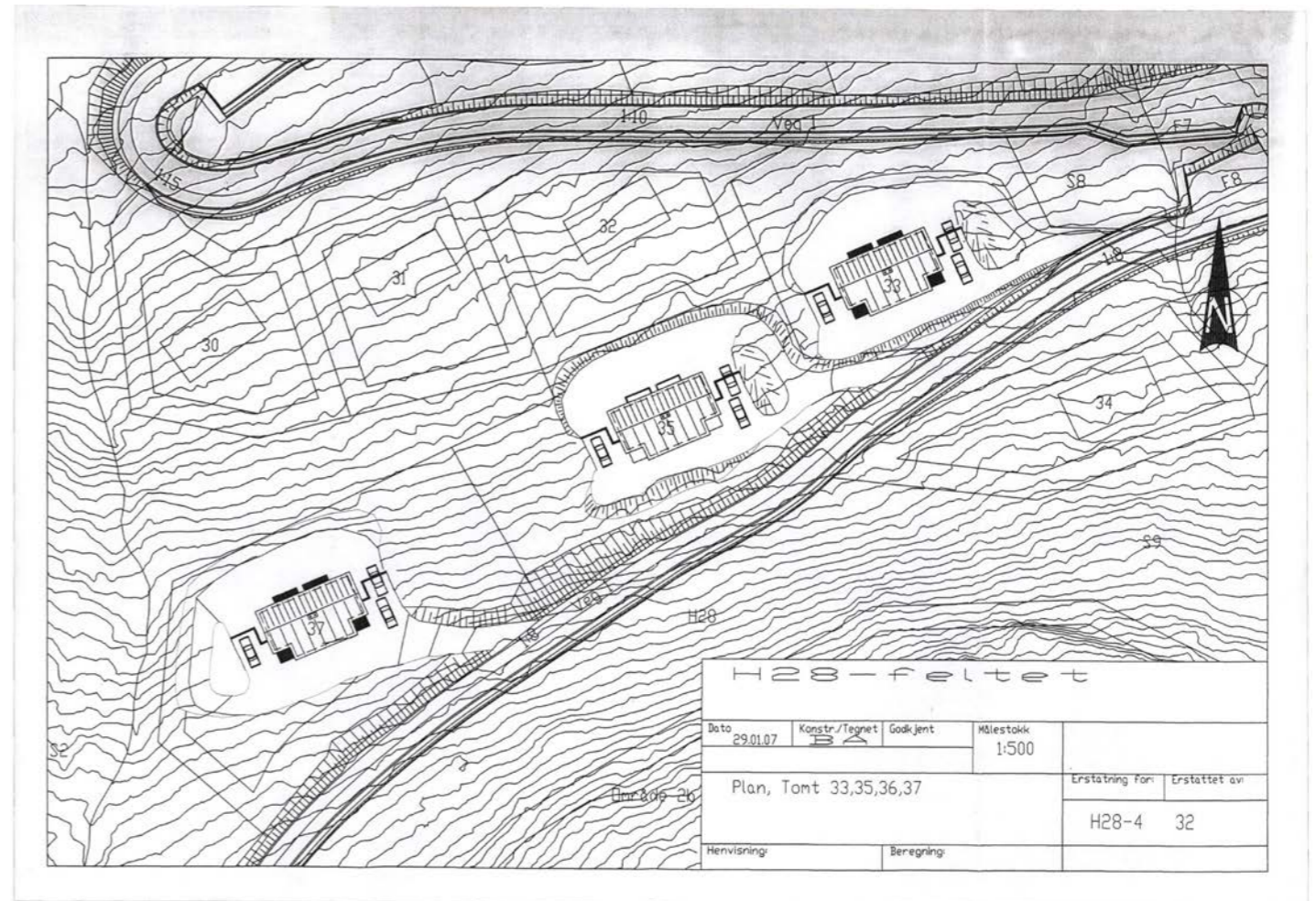
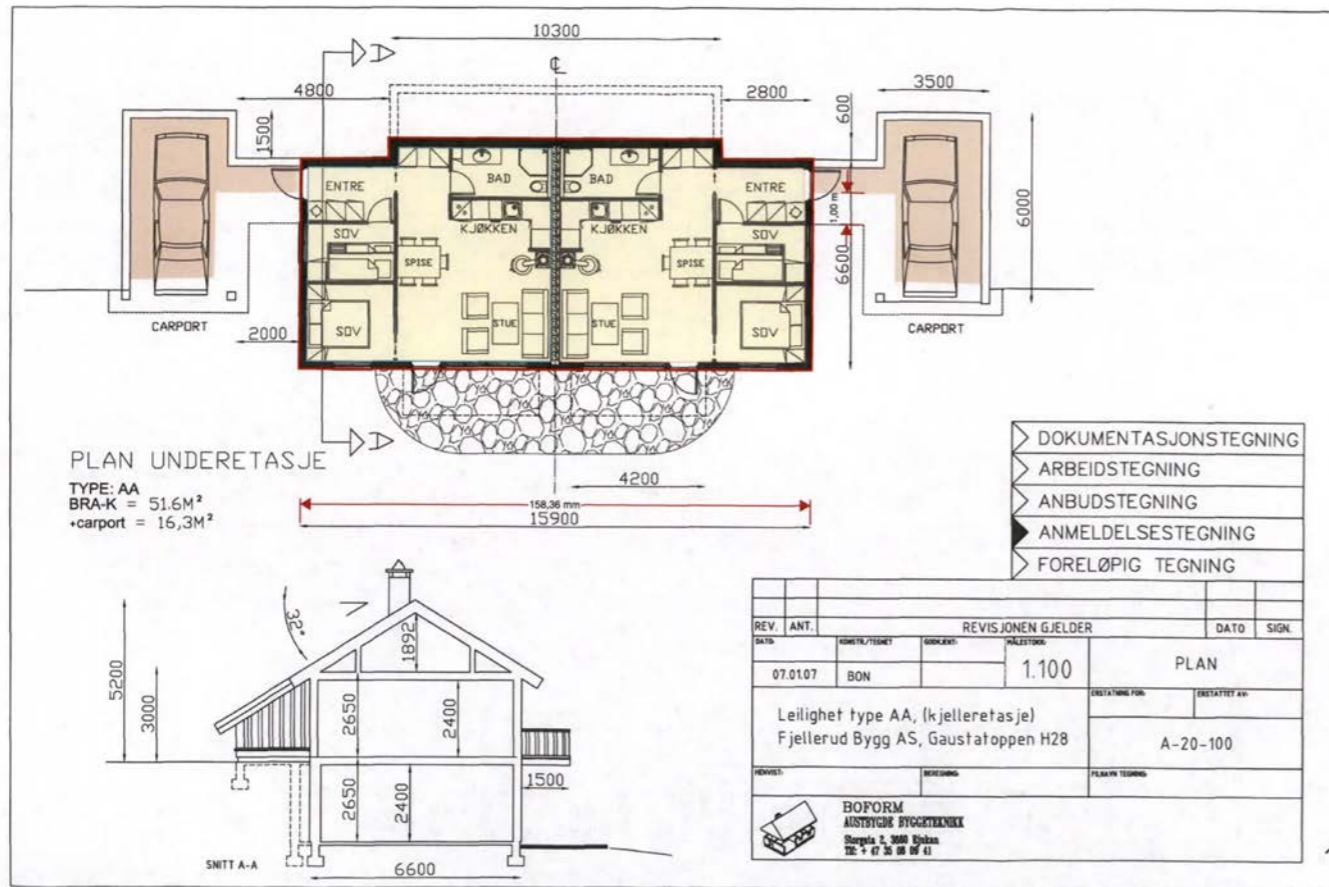


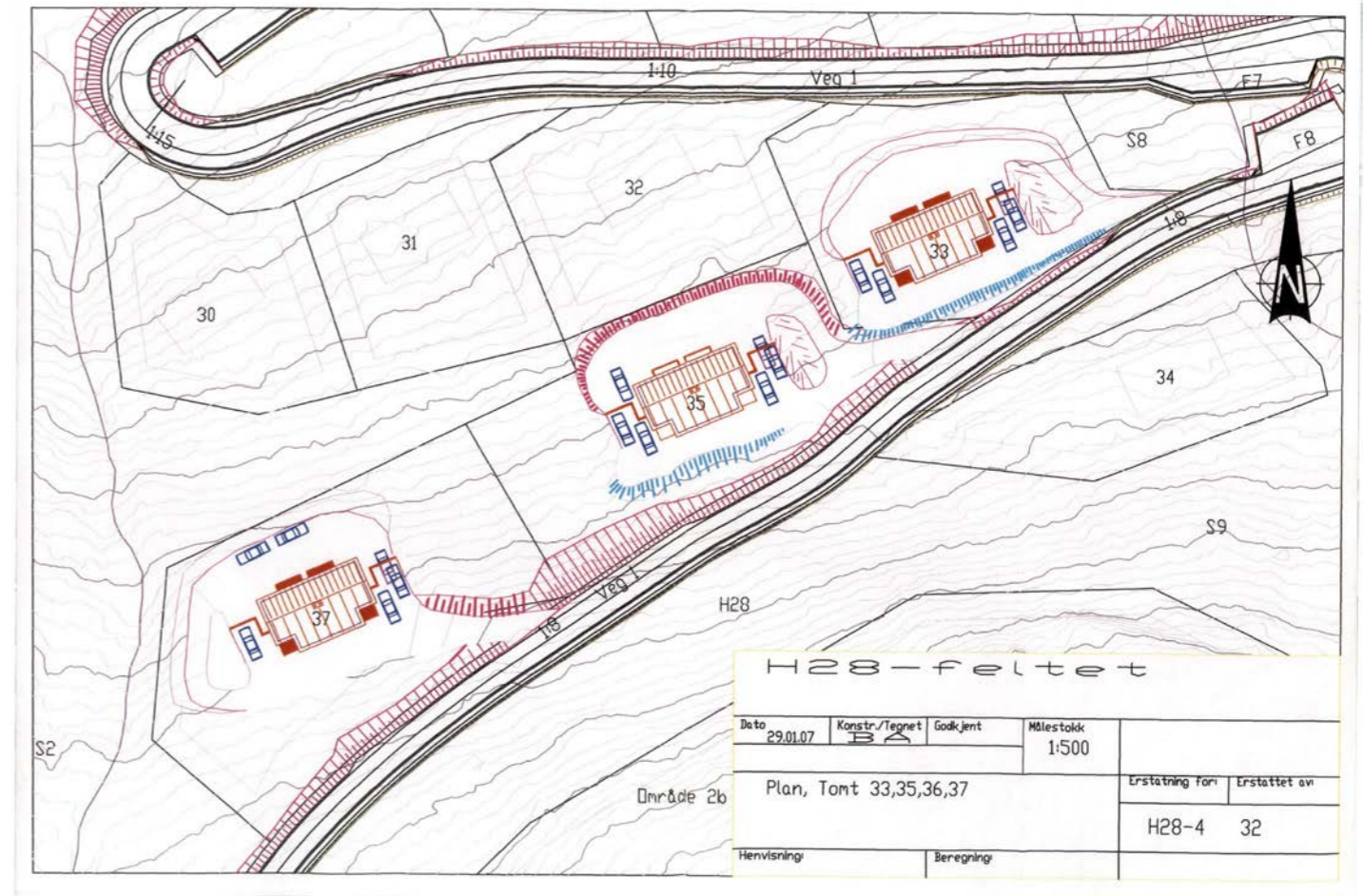
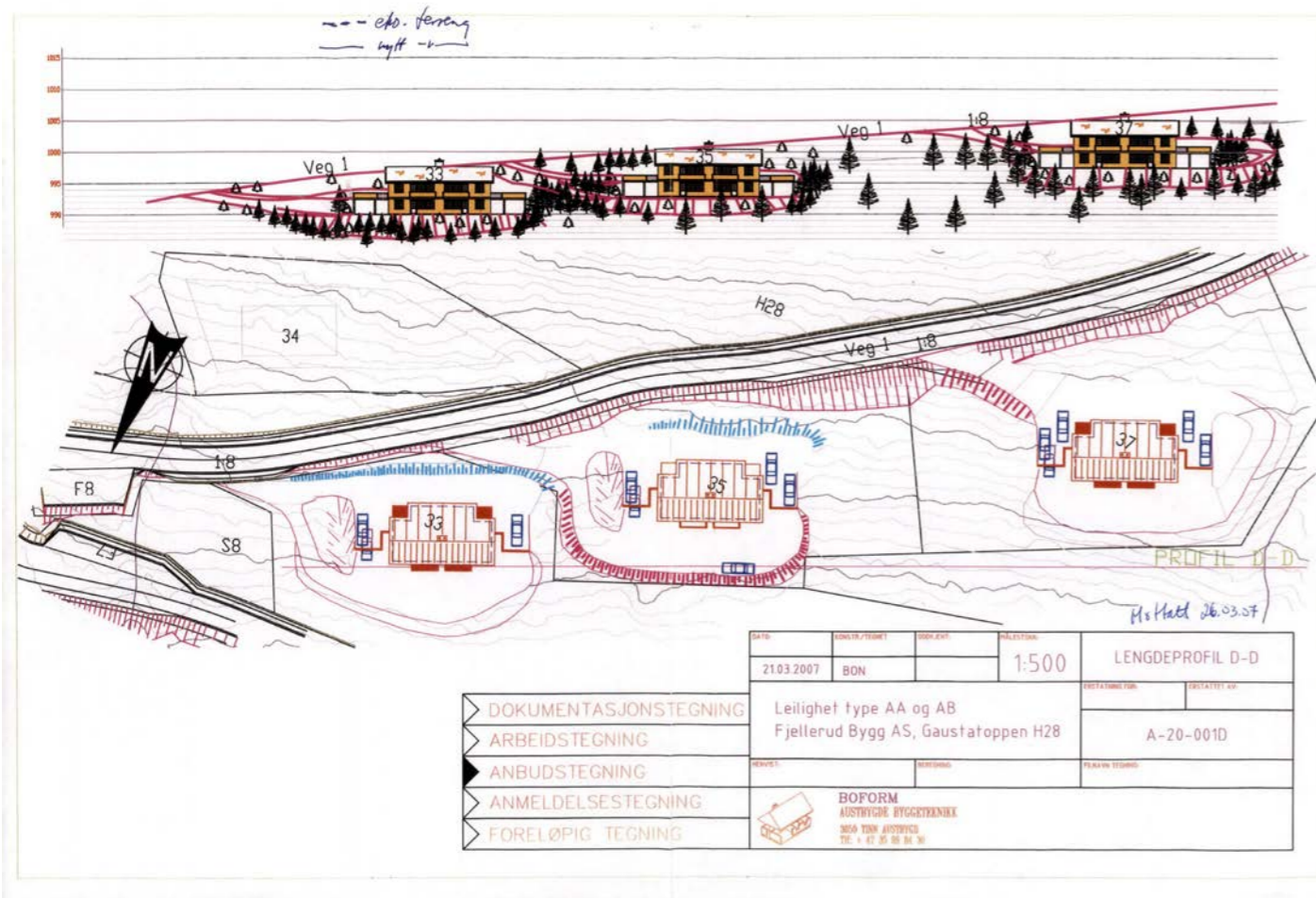
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

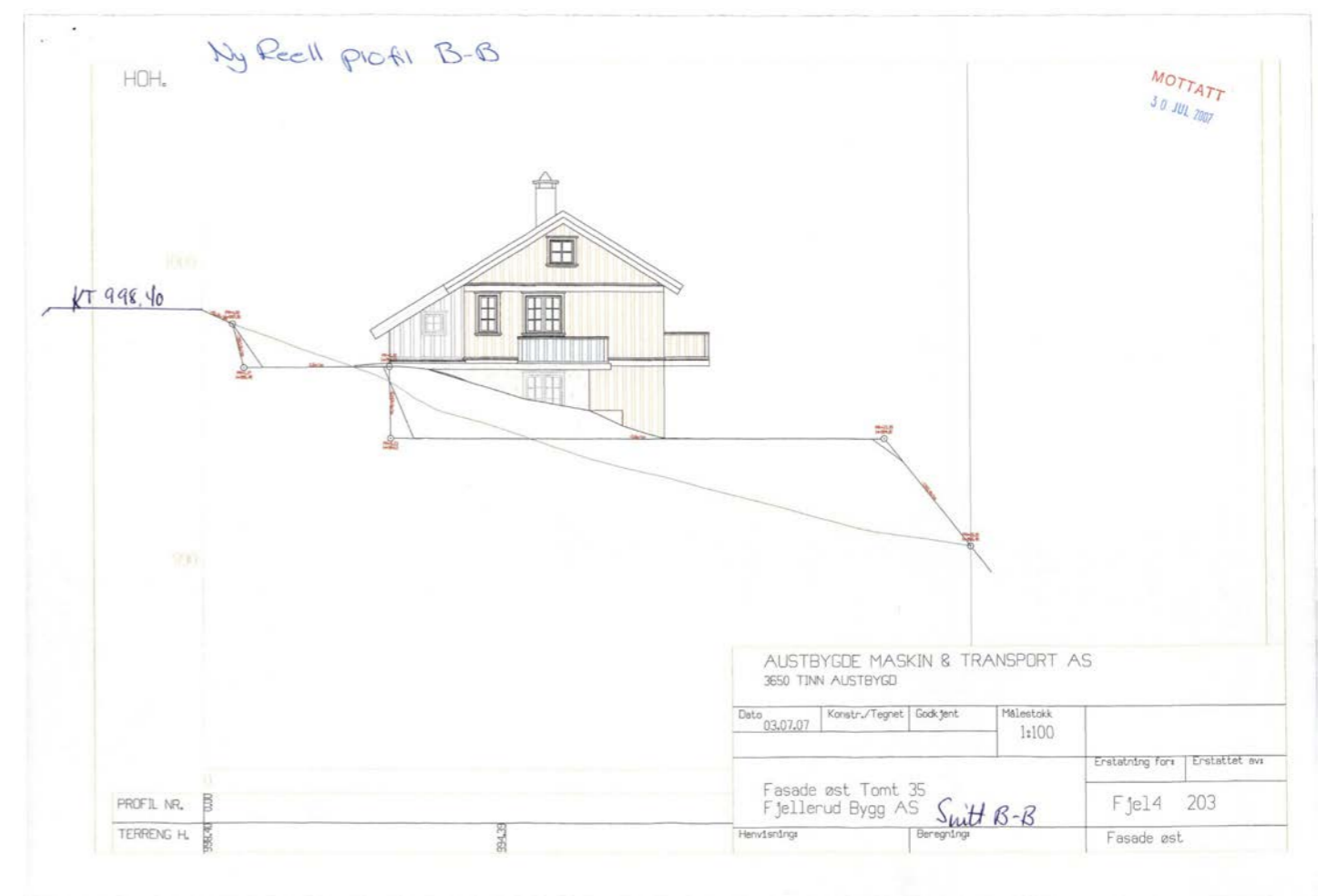
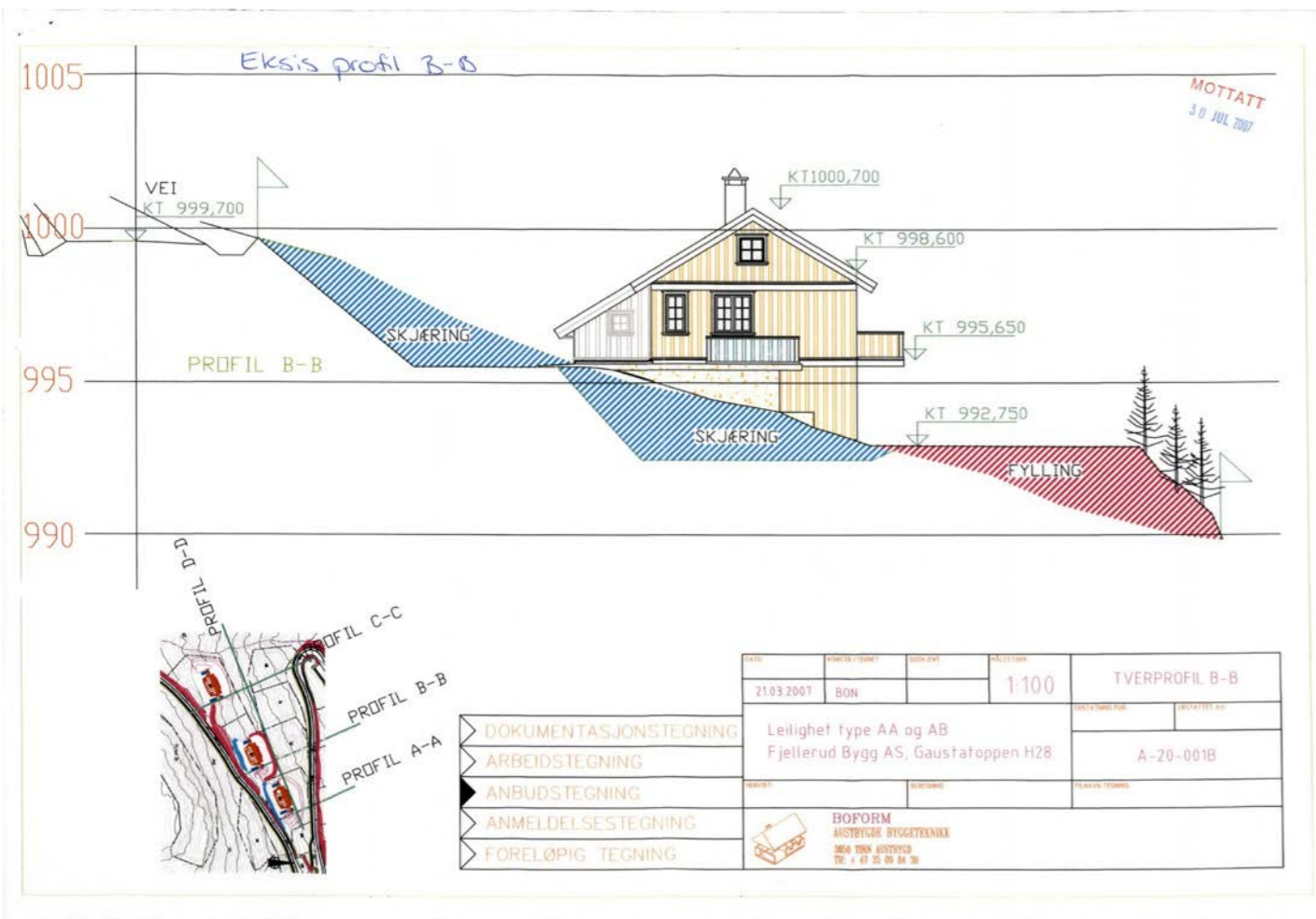
## Tegnforklaring

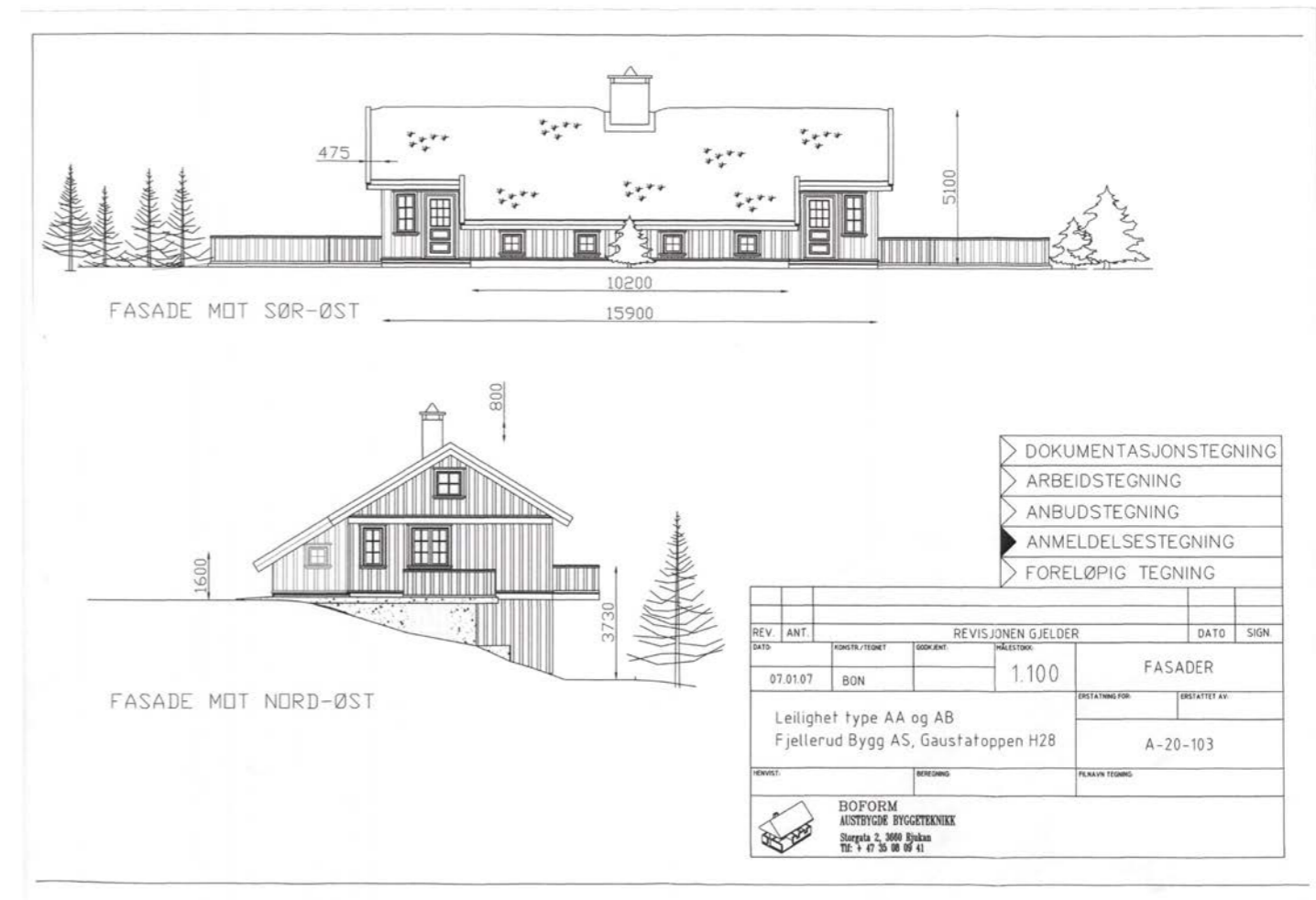
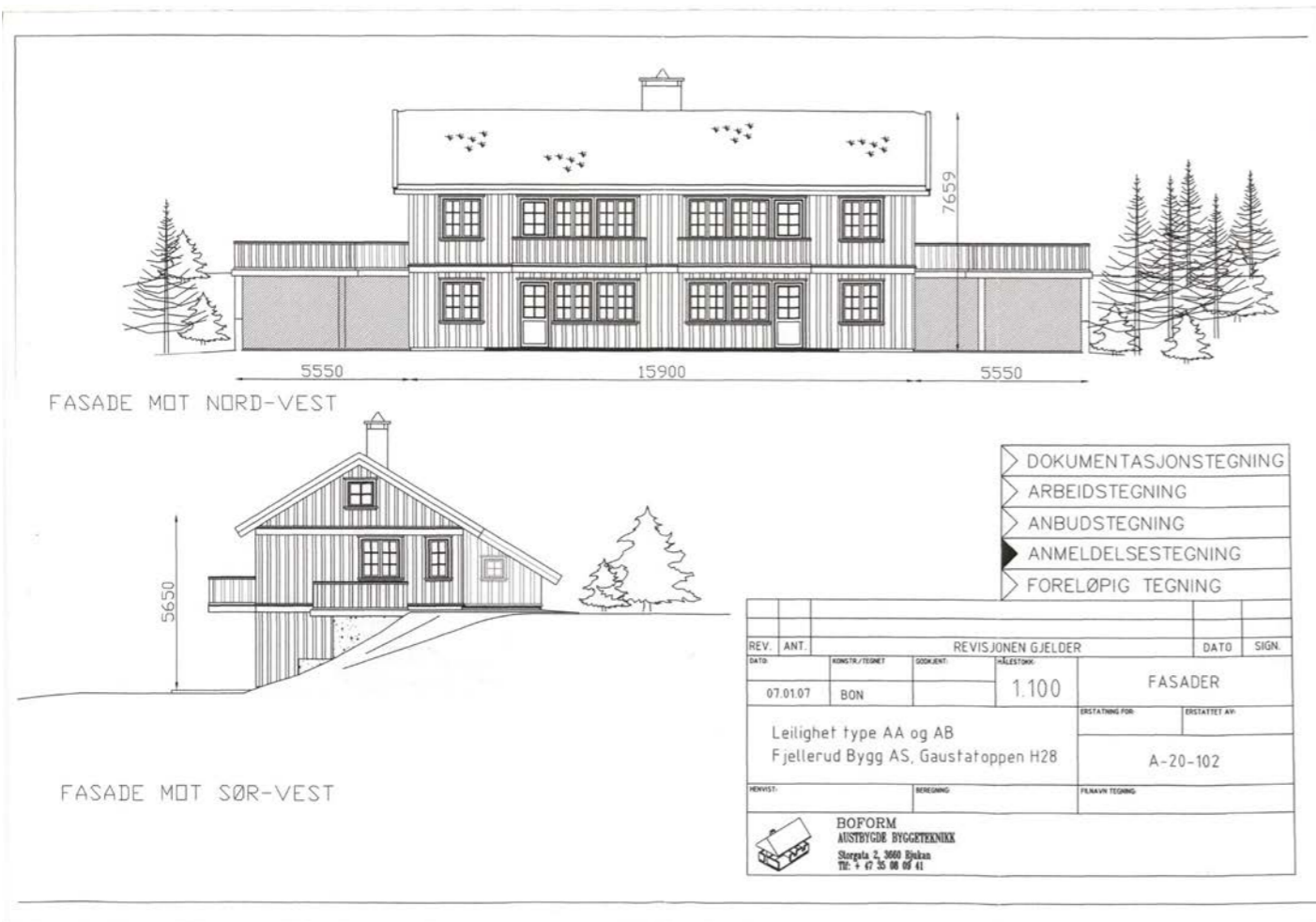
- Adresspunkt
  - Kulturminne - punkt
  - Naturvernområde - punkt
  - Kulturminne - flate
  - Naturvernområde - flate
  - Bygningslinjer
  - Tiltaklinje
- ### Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
  - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
  - Lite nøyaktig, 200-499 cm
  - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
  - Anlegg
  - Veglinje
  - Sti
  - Traktorveg
  - Bekk/kanal/grøft
- ### Høydekurver
- Metersnivå
  - 5-metersnivå
  - 25-metersnivå
  - Forsenkning terreng
  - Hjelpkurve
  - Dybdekurve
- Valgt eiendom
  - Bolig, uthus, landbruk
  - Fritids-/sesongbosted
  - Bygning, annen kjent type
  - Bygning uten matrikelinformasjon
  - Parkeringsområde
  - VegGåendeOgSyklende
  - Trafikkøy
  - VegKjørende
- Vassflater
  - Bre
  - AndreTiltak
  - BygningTiltak, endring
  - BygningTiltak, nybygg
  - BygningTiltak, riving
  - SamferdselTiltak
  - Andre tiltakstyper/spesifiseringer



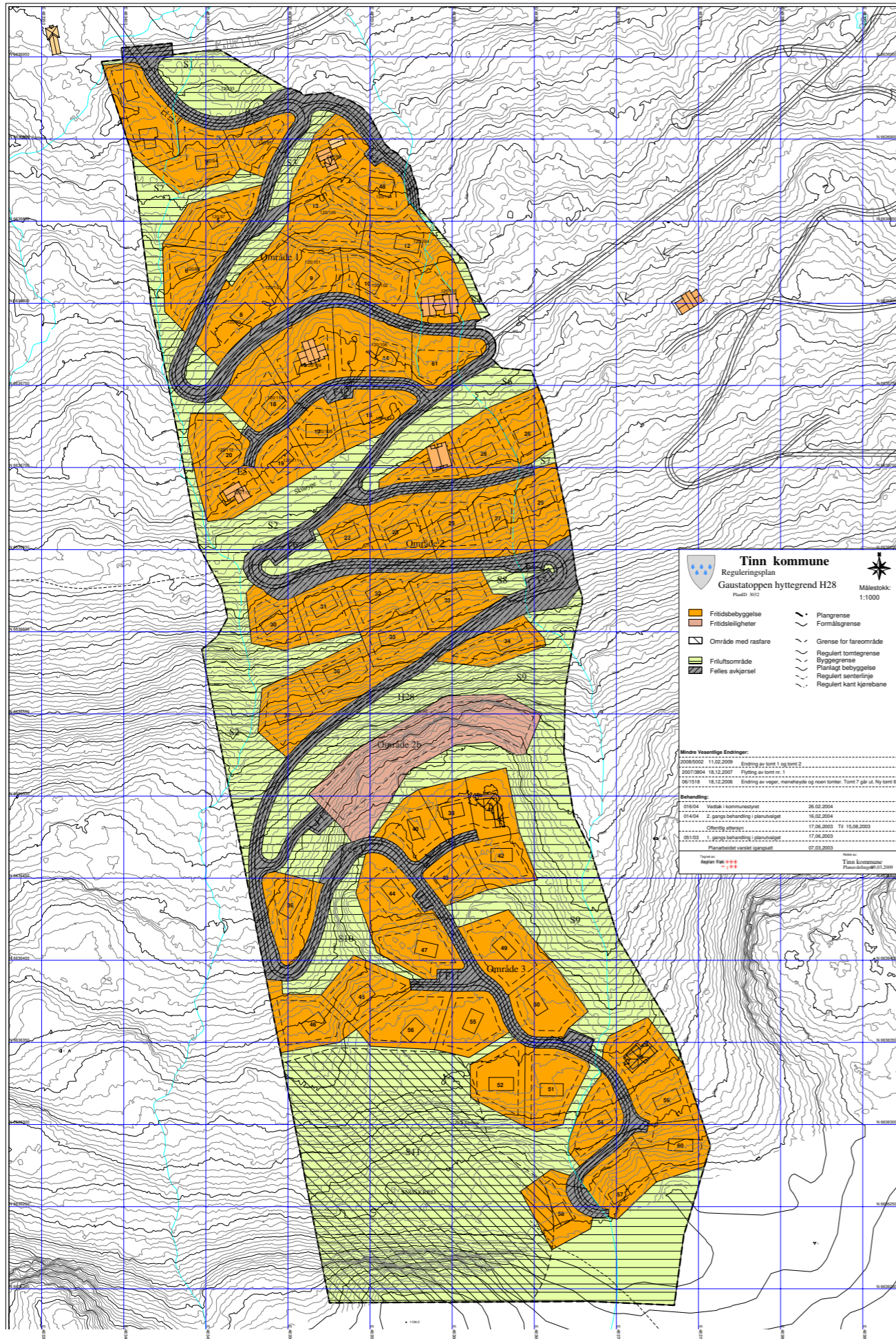








Vedlegg til  
Samf. utv. 13.10.07



Forslag til reguleringsplan for område H28 avsatt i kommunedelplan Gausta – Rjukan i Tinn kommune.

## Beskrivelse av planforslaget.

14.05.03

Revidert 30.01.04 som følge av skredvurderinger.

Gaustatoppen Invest AS

Asplan Viak +++  
- | +++

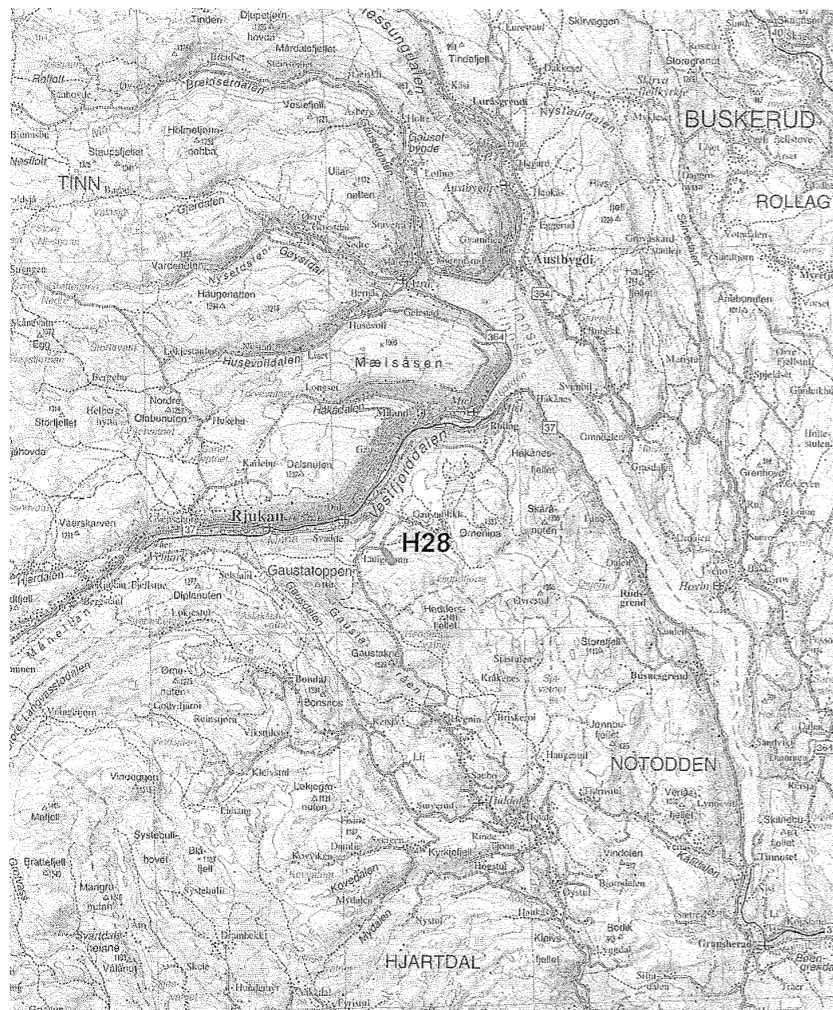
P.nr 104353

## FORORD

Dette dokumentet er en kortfattet beskrivelse av reguleringsplanforslaget til område H28. Beskrivelsen supplerer reguleringsplankartet og reguleringsbestemmelsene. I tillegg til dette er det utarbeidet en overordnet illustrasjonsplan. Områdenavnet H28 er det samme som er benyttet i kommunedelplan Gausta- Rjukan i Tinn kommune.

Initiativtaker/tiltakshaver for reguleringsplanarbeidet er Gaustatoppen Invest AS ved Arthur Buckhardt og Halvard Flatland .

Asplan Viak AS er engasjert til å gjennomføre reguleringsplanarbeidet. Planarbeidet er utført av arkitekt og arealplanlegger Vebjørn Ruud (prosjektleder) og landskapsarkitekt Steinar Alstad.



*Beliggenhet.*

## INNHOLD

<b>1</b>	<b>Bakgrunn for planarbeidet</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planstatus</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget:</b>	<b>6</b>
3.1	Eiendomsforhold:	6
3.2	Avgrensing av planområdet:	6
3.3	Avvik fra kommunedelplanens arealdel.	6
3.4	Føringer i Kommundelplanen og Masterplanen.	7
3.5	Terrangforhold - vegetasjon.	8
3.6	Prinsipp for planløsningen.	8
3.7	Skredfare	9
3.7.1	Tiltak .	9
3.8	Bygeområdene.	10
3.8.1	Utforming av bebyggelsen.	11
3.8.2	Fellesområder og parkering	11
3.8.3	Spesialområder	12
3.9	Plankart	12
3.10	Prosess	13
3.11	Innkome merknader ved varsel om igangsatt regulering	13
3.12	Oversikt over vedlegg	13

## 1 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

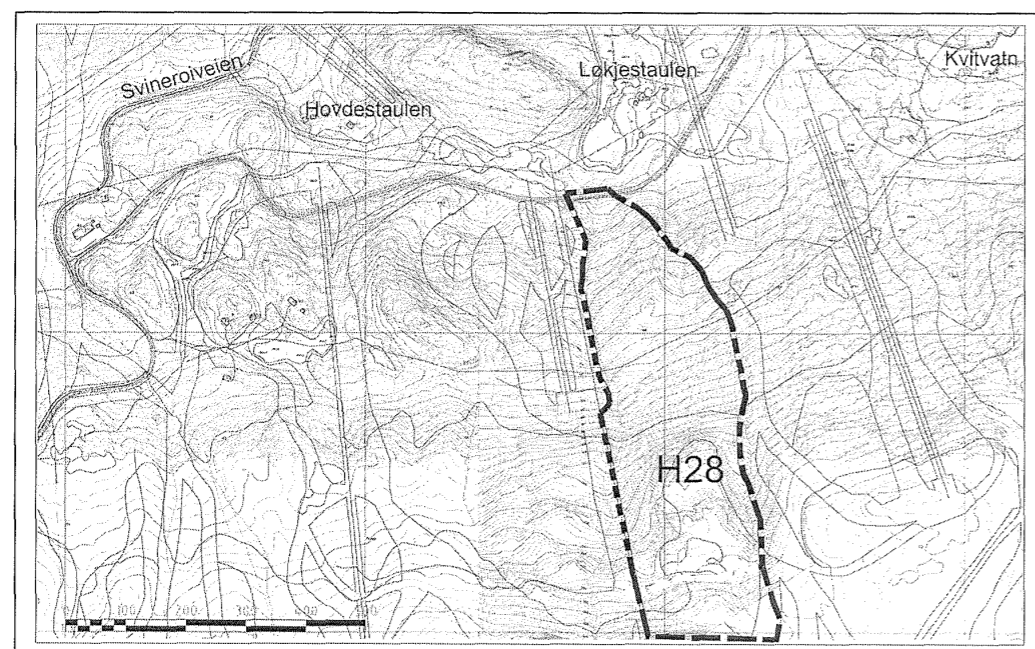
Hensikten med planarbeidet er å regulere området til fritidsbebyggelse med tilhørende adkomstveier, fellesarealer og nødvendige parkeringsarealer.

Kommunedelplanen forutsetter at det utarbeides reguleringsplan for det enkelte område før utbygging kan skje.

Det aktuelle byggeområdet H28 har grovt sett samme avgrensning som vist i kommunedelplanen. Området ligger ca 1 km øst for Svineroiveien (Fv 651) og rett sør for Løkjestaulen og omfatter i alt ca 150 dekar.

Siden dette er det første utbyggingsområdet i området, er det parallelt med reguleringsarbeidet også sett på sammenhenger i forhold til resten av området. Det er laget en egen illustrasjonsplan som viser sammenhengen mellom dette området og resten av utbyggingsområdet, framtidige ski-anlegg (heiser, alpin-nedfarer), atkomstveger etc.

I henhold til plan og bygningsloven § 27-1.1 er igangsettingen av arbeidet annonsert og varslet i brev 7.mars.2003. Innkomne merknader er kommentert i eget avsnitt.



Områdets avgrensning.. Avgrensningslinjer fra kommunedelplanen ligger inne på kartet og viser bl.a. skiheiser, nedfartsløyper og byggeområder.

## 2 PLANSTATUS

Forut for kommunedelplanen har det vært et omfattende planleggingsarbeid i området. Det er utarbeidet en arkitektfaglig *masterplan* av Arcadia arkitekter. Planen er ikke behandlet av offentlige instanser, men har dannet et viktig grunnlag for utarbeidelsen av kommunedelplanen. I prosessen fra *masterplanen* til kommunedelplanen har det skjedd en god del endringer. *Kommunedelplanen Gausta - Rjukan i Tinn kommune* ble vedtatt 05.06.02. Utgangspunktet for denne reguleringsplanen er i første rekke gitt av kommunedelplanens arealdel og bestemmelser. Men det er også forsøkt å videreføre intensjonene i både masterplanen og kommunedelplanen.

Dette planforslaget berører ikke eksisterende godkjente reguleringsplaner i området.



Utsnitt fra kommunedelplanen i området.

### 3 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET:

#### 3.1 Eiendomsforhold:

Planforslaget omfatter eiendommen gbnr./ bnrnr: 120/2 og 4. Eiendommen er organisert som et sameie. I kommunens register er følgende hjemmelhavere registrert;

120	2	Kjell Aasland
120	2	Kristine Aasland
120	4	Tor Olav Dahlskås
120	2	" "
120	2	Olav Siljudalen
120	2	Gregar Siljudalen
120	2	Karin Siljudalen
120	2	Tove Laila Kvaale
120	2	Tone Rekdal
120	2	Jostein Thomassen

#### 3.2 Avgrensing av planområdet:

I nord avgrenses planen mot dagens adkomstveg til Gaustablikk Hotell og alpinanlegg.

I øst grenser planen mot fremtidig planlagt nedfartsløype angitt i kommunedepanens arealdel.

I syd avgrenses planen mot en markert terrengformasjon (bratt fjellkulle) og tregrensa. I vest avgrenses planen mot fremtidig heistrase og nedfartsløype for barneskibakke angitt i kommunedepanens arealdel.

#### 3.3 Avvik fra kommunedelplanens arealdel.

Planavgrensningen er i hovedsak lagt i formålsgrensene som er vist i kommunedelplanen. Det er likevel to avvik som er forklart under;

##### 1. Justering av planen ved område 1, tomt 3 og 4.

I nordøst er planens ytteravgrensning justert mot øst. Justeringen har sammenheng med arealenes egnethet og utnyttelse av området 1 som byggeområde. En bekk danner naturlig grense mot nedfartsløype øst for tomt 3. Tomt 3 er derfor trukket ut mot bekken. Egen nødvendig adkomst på nedsiden av tomt 3 og 4 gir også justeringer mot nord. Justeringen er vurdert til å få liten betydning for nedfartsløypen som blir berørt.

##### 2. Justering av planen i sydenden av område 3.

Planen avviker fra kommuneplanens arealdel med at det er foreslått fritidsbebyggelse ca 90 m lenger mot syd. I kommunedelplanens bestemmelser blir det slått fast at det ikke tillates bebyggelse høyere enn tregrensa.

*Det tillates ikke plassert bebyggelse høyere enn tregrensa. Det skal dokumenteres hvor tregrensa går for det enkelte byggeområde. Tregrense defineres etter Mork og Heiberg som "grensa for spredstående trær som er minst 2 meter høye."*

Hvor tregrensa eksakt går i området vil bli en vurdering om hva som menes med spredstående trær. Formuleringen gir grunnlag for skjønn. Etter befaring i området er tregrensen vanskelig å definere eksakt. ( Jfr. bilde 2 på foto-vedlegg 1.) Årsaken til at forslaget tar med det øvre platået lengst i sør er følgende:

1. Området som helhet vil bli bedre utnyttet når en først gjør inngrep i landskapsrommet.
2. Utvidelsen mot sør ligger "tilbaketrukket" i fjellsiden og vil, pga terrenget omkring planområdet, bli relativt lite synlig. (Se snitt på side 8 og bilde 11 på foto-vedlegg 5.) Det bratte terrenget bak det øverste lille platået danner en naturlig grense. (Jfr. bilde 2 på foto-vedlegg 1.)
3. I dette området er ikke tregrensen et godt virkemiddel for å avgrense fritidsbebyggelse.
4. På grunn av det bratte terrenget vil kostnadene til vei vann og avløp pr tomt bli relativt dyre sammenlignet med tomter i lettere terreng Det er derfor ønskelig å få knyttet til så mange tomter som mulig for at ikke tomteprisene skal bli uforholdsmessig høye.

Innenfor planens avgrensning er arealet beregnet til 150 dekar.

#### 3.4 Føringer i Kommundelplanen og Masterplanen.

Det er to viktige føringer:

- Den nåværende vegen til Gaustablikk forutsettes fjernet når en del av alpinanlegget skal utbygges og erstattes av en ny veg fra Svineroivegen på nedsiden av Hovdestaulnuten.

Dette medfører at adkomst til H28 fra nåværende veg må være midlertidig og erstattes av en ny adkomstveg når en del av alpinanleggene skal utbygges. Denne nye adkomstvegen må passere en av alpin-nedfartene. (Kulvert)

- Plassering av heistraséer og alpin-nedfarter er prioritert i masterplanen og kommunedelplanen for å få et optimalt alpinanlegg.

Utbyggingsområdet i dette feltet har derfor fått en smal form (Bredde 150–200 m.) Da terrenget er "alpinbratt" vil vegen opp gjennom området måtte slynges fram og tilbake for å oppnå akseptable stigningsforhold. Kulvertkrysninger under tilgrensende alpin-nedfarter er kostbart og vil medføre større terrenginngrep.



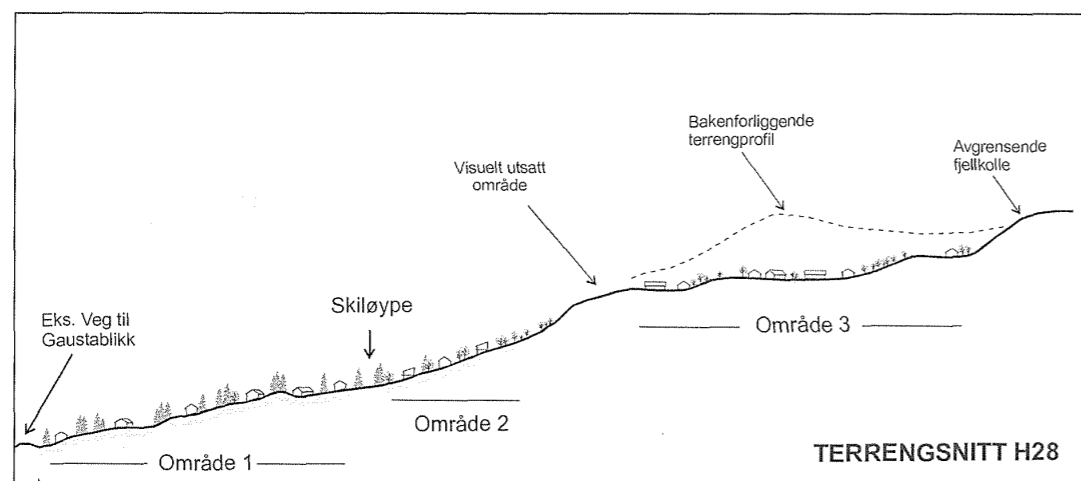
### 3.5 Terrengforhold - vegetasjon.

Planområdet ligger mellom to planlagte alpinvedfarter som følger to bekkedrag. Fra dagens veg til Gaustablikk stiger terrenget ujevnt oppover mot dagens skiløype som krysser området i øst-vest-retning. Det er til dels tett fjellgranskog i dette området (Jfr. bilde 7 på foto-vedlegg 3.) Det er også et visst innslag av furu i område 1. Ved veg 4 er det et lite åpent parti. (Jfr. bilde 8 og 9 på Foto-vedlegg 4.)

Overfor den kryssende skiløypa blir terrenget jevnere, men brattere opp mot den dominerende kollen som sees på bilde 9 på foto-vedlegg 4 og bilde 11 på foto-vedlegg 5. Midt mellom skiløypa og det bratteste på kollen slutter granskogen og går over i bjørkeskog. Den ytterste delen av den bratte kollen har ikke trær men er omgitt av fjellbjørkeskog.

Oppå den bratte kollen er det et litt slakere parti før det blir helt flatt. (Jfr. bilde 3 på foto-vedlegg 2.) Den ytre delen av dette området er visuelt eksponert. Videre er det en liten bakkekneik før neste flate parti som er relativt stort. (Jfr. bilde 1 og 2 på foto-vedlegg 1.) Fra dette flate partiet går det nok en bakkekneik opp til ei flat hylle før terrenget stiger bratt opp til en kolle i bakkant.

Det øvre platået består egentlig av tre platåer. På de flate partiene er det lite vegetasjon men i bakkene og i kantene er det fjellbjørk av forskjellig tetthet.



### 3.6 Prinsipp for planløsningen.

Fra utbyggers side er ønsket at området skal utbygges med hyttebebyggelse i separate enheter, hvor alle har biladkomst fram til hyttetomta.

Løsningen er lagt opp slik at området får en midlertidig adkomst fra eksisterende veg til Gaustablikk. Når denne nedlegges (flyttes) vil planområdet få adkomst fra øst, via en kulvert under tilgrensende alpinløype. Den nederste delen av vei 1 vil da bli skiløype/gangvei. På plankartet er det vist en alternativ plassering av fremtidig adkomstveg til feltet litt lenger opp. Detaljplanleggingen av nabofeltet på østsiden vil avklare endelig plassering av denne.

Vegføringen opp gjennom området er på enkelte steder bratt (På det bratteste 12.3% dvs nesten 1:8. Det foreligger lengdeprofiler av alle vegene. Det har vært vurdert å la vegen opp mot øvre platå gå innom byggeområdet på vestsiden (H21) for å få bedre stigningsforhold. Dette er ikke valgt fordi en da vil få to kryssninger av alpin-nedfartsløypa.

Selv om det er krav om opparbeidelse av minst to biloppstillingsplasser på hver tomt er det avsatt ekstra plasser (ca. 55 plasser) langs med vegen som ekstra parkeringsplasser. I praksis vil det være slik at det er plass til flere biler pr. tomt da det er familie/venner som parkerer etter hverandre i avkjøringen ved behov.

Den eksisterende skiløypa gjennom området er opprettholdt, men forskjøvet litt i den østre delen.

Bebyggelsen i dette reguleringsområdet vil uansett synes fra områdene omkring. Det gjelder også de øvrige områdene som er avsatt til utbyggingsformål i kommunedelplanen. For at bebyggelsen ikke unødig skal dominere landskapet, er den trukket vekk fra de mest eksponerte stedene. Dessuten setter reguleringsbestemmelsene krav til utforming, høyder og material-og fargebruk.

### 3.7 Skredfare

NGI har blitt engasjert til å utføre en detaljvurdering av skredfare for område H28. Bakgrunnen var at to områder innenfor H28 var avmerket som skredutsatt i en tidligere rapport som omhandlet omtrentlige skredgrenser for hele "Destinasjon Rjukan". (NGI rapport 20011207-1)

NGI leverte høsten 2003 en rapport om skredvurdering for området H28 (rapport nr. 20031531-1 dat.17.09.03) som viste skredgrenser i henhold til plan-og bygningslovens sikkerhetskrav. ("1000-års-skredet") Rapporten konkluderte med at 20 tomter ikke tilfredstilte sikkerhetskravet.

Eventuelle skred i området vil skyldes at det samles snøfonder ved toppene av skrentene som kan løsne.

#### 3.7.1 Tiltak mot skred.

Asplan Viak har rådført seg med NGI og drøftet med utbygger om aktuelle tiltak.

For det øverste området har en kommet til at tomtene kan forskyves til siden, - mot øst og vekk fra det rasutsatte området. Dette medfører at adkomstveien til tomtene også er endret på denne delen.

For det nederste området (Område 2b) er det to alternativer: Enten at snøen stabiliseres i brattkanten av området ved at det settes rasgjerd/forbygninger, eller at det settes opp bebyggelse som hindrer ras i å løsne. Det tas inn en rekkefølgebestemmelse i reguleringsbestemmelsene om at byggeområdet innenfor skredgrensa på nedsiden av skrenten ikke kan utbygges før det er gjort skredforebyggende tiltak i område 2b.

Det stilles videre krav om at det sammen med rammesøknad foreligger en skriftlig uttalelse fra skredkyndig fagperson (NGI) om at bebyggelsen er plassert og utformet slik at den er skredforebyggende. godkjennelse av be

### 3.8 Byggeområdene.

Planforslaget legger til rette for bygging av 60 hytter på separate tomter. I tillegg er det satt av et spesielt område (område 2b) som kan utbygges med anslagsvis 12-24 fritidsleiligheter.

I området for fritidsbebyggelse er tomtegrensene på plankartet er veiledende. Plasseringen av hyttene vil bli markert i terrenget med en nummerert pel. Reguleringsbestemmelsene sier at denne pelen skal ligge innenfor bygningens "grunnmur". I tillegg er det vist byggegrenser på plankartet. Deler av vegfyllinger er vist som tomteareal der dette er naturlig.

På enkelte tomter er byggegrensene bestemt av bekkefar som går gjennom tomtene. Tomtene er ikke tillatt inngjerdet både av hensyn til beitedyr, men også av hensyn til framkommelighet for tur- og skiløpere i området. Tilgjengeligheten for tur og skiløpere er derfor bedre enn det plankartet grafisk gir inntrykk av.

Tomtene ligger i størrelsen 1-2 dekar. Med utgangspunktet i planens konsept, anbefales ikke mindre tomter på grunn av det bratte terrenget. Blir hyttene stående for tett vurderes dette å få negativ innvirkning på landskapsbildet fordi små tomter i bratt terreng skaper behov for terrenginngrep og forstøtningsmurer.

Anbefalt hytteplassering er angitt på planen med en avgrensning som tilsvarer en hytte på 120 m<sup>2</sup> i grunnflate. Hyttene er overordnet gruppert i 3 områder. Et nedre, midtre og et øvre felt. Mellom område 2 og tre er det som følge av skredsikring lagt inn et byggeområde, område 2b.

**I område 1, - nedre felt,** (hytte 1 til 21) er terrenget er småkupert og variert, og vegetasjonen består i hovedsak av tett granskog med enkelte åpnere partier knyttet til myrlendt terreng.

**I område 2, - midtre felt** (hytte 22 – 37) ligger i ensidig bratt terreng med en jevnere topologisk karakter. Området ligger høyere og mer eksponert enn område 1. For at ikke bebyggelsen og inngrepene skal dominere i landskapet, er det viktig at ikke inngrepene blir for store i dette området da vegetasjonen gir mindre muligheter for skjul. De fleste tomtene i området kan av hensyn til skredfare ikke bygges før det er gjort skredsikringstiltak på skrenten ovenfor. (Område 2b). Det gjelder tomtene 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 og 37.

**Område 3, øvre felt,**(hytte 38 – 60) omfatter de høyest liggende partiene hvor alle hyttene ligger over 1000 m.o.h. Vegetasjonen i området består av bjørkekratt med høgde inntil 2-4 m. Området ligger i hovedsak bak en karakteristisk utstikkende knaus fordelt på 3 plataer. Området har flott beliggenhet og er terrengmessig godt egnet til formålet da plataene danner til dels større flate partier. Både mot øst og sør er det høye fjellkoller som skjerner området. Mot vest er karakteren mer åpen. På grunn de topografiske forholdene vurderes det øvre plataet å være minst eksponert. Tomtene i den øverste del har blitt redusert og forskjøvet

mot øst, som følge av NGI's skredvurdering. Plassering av vei til disse tomtene er også forskjøvet som følge av dette. En av tomtene er lagt inn mellom tomtene 40 og 41 bl.a. for å virke som snøskjerm.

**Område 2b** ligger i skrenten mellom område 2 og 3. Området er usedvanlig bratt og ligger eksponert til. I dette området hvor det kan samle seg snøfonner, må det gjøres tiltak for å stabilisere snøen i utløsningsområdet for å unngå mulige skred. Et alternativ for å stabilisere snøen er å sette opp skredsikringsgjerder. Et annet alternativ er å plassere bebyggelse i området som gjennom sin plassering og konstruksjon vil hindre at det løsner skred.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en uttalelse til det aktuelle byggeprosjekt av skredkyndige fagfolk. Bebyggelsen må være sammenbygd og utføres samlet.

På grunn av at områdets eksponerte beliggenhet, må bygningenes utseende vektlegges.

Da området 2b er meget bratt og kartgrunnlaget ikke har tilstrekkelig nøyaktighet, må det gjøres innmålinger av reelt terreng som grunnlag for detaljprosjektering av bebyggelse. Ved rammetillatelsen skal det framgå av snitt hvorledes bebyggelsen er plassert i forhold til reelt terreng.

Anleggsarbeidet i dette området, og da spesielt sprengningsarbeid og håndtering av steinmasser, må utføres på en slik måte at tilgrensende arealer på nedsiden ikke blir ødelagt.

#### 3.8.1 Utforming av bebyggelsen.

Reguleringsbestemmelsene forsøker å følge opp kommunedelplanens intensjoner vedrørende krav til utforming, material og fargebruk. På grunn av at stort sett hele utbyggingsområdet (ikke bare dette planområdet) vil ligge relativt eksponert, er det viktig at bebyggelsen får et visst helhetlig preg og ikke dominerer landskapet, spesielt sett fra langt hold. Derfor er det satt krav i reguleringsbestemmelsene om diskret fargebruk og at det skal benytte torv på takene.

Når det gjelder den mer detaljerte utforming er det lagt opp til at bebyggelsen tar utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk og en videreføring av denne. Det er ønskelig med variasjon, men innenfor en ramme slik at området får et helhetlig preg. Det viktig at det enkelte bygg, biloppstillingsplass, m.m. utformes og gis en plassering slik at terrenginngrepene blir minst mulig og at eksisterende vegetasjon og skogbunn bevares. Videre at plasseringen av bebyggelsen gjøres på en slik måte at det ene byggeprosjektet ikke ødelegger for det andre, og at bebyggelsen blir samlet sett tiltalende.

Det vises til en illustrerende tomtedelingsplan som skal utarbeides etter barmarksbefaring og som vil vise en mer detaljert veiledende plassering av bebyggelse.

#### 3.8.2 Fellesområder og parkering

Adkomstveger og parkeringsplasser er regulert til fellesområde parkering og felles avkjørsel. Tilkoblingen mellom veg 1 fra eksisterende veg til Gaustablikk blir stengt når senterområdet og alpinanlegget blir utbygd. Det er derfor nødvendig å sikre en permanent adkomst til området enten fra øst eller fra vest. Det er regulert inn 3 mulige adkomster som sikrer dette, 2 adkomster fra øst og 1 fra vest.

På grunn av terrenget og områdets smale utforming vil vegen inn til byggeområdene bli bratt. På det bratteste er stigningen på 1:8 m. I kurvene er det lagt inn 1:15 – 1:20. Vegbredden langs veg 1 er 4,5 m inkludert 0.25 m skulder på hver side. Stikkveger har bredde på 3,5 m inkludert skulder. På grunn av terrengets beskaffenhet vil det på enkelte partier bli til dels markerte skjæringer og fyllinger. Det kan være aktuelt å redusere skjæringene noe med å benytte stablestein fra området. Andre steder vil skråningutslaget bli vesentlig redusert pga. fjellskjæringer. Det vil bli arbeidet for å optimalisere vegen og terrengutslagene frem til endelig planforslag.

Når det gjelder parkering er det i reguleringsbestemmelsene satt krav om minst to opparbeidede biloppstillingsplasser på hver tomt. I tillegg viser planen fellesparkeringsplasser fordelt langs veg 1 med til sammen 55 plasser. Disse er tenkt brukt ved ekstra stor trafikk og ved vanskelige kjøreforhold. Det er forsøkt å legge inn så mange parkeringsplasser som terrenget tåler i området. Partier hvor skjæringer og fyllinger kan unngås er utnyttet. Antallet fellesparkeringsplasser vil kunne økes noe ved en bearbeidelse av planen etter bermarksbefaring, slik at en finner fram til plasser som ut fra terreng, vegetasjon og bruksmessige forhold er egnet.

I henhold til bestemmelsene i kommunedelplanen skulle det ha vært rundt 122 parkeringsplasser. Men vi mener det vil være uheldig å overdimensjonere de felles parkeringsplassene fordi disse da vil dominere og ødelegge landskapet og dessuten stå ubrukt nesten hele året. Dette må også sees i sammenheng med at det vil bli opparbeidet store felles parkeringsanlegg i forbindelse med senteret som vil ligge rett i nærheten av dette planområdet.

### 3.8.3 Spesialområder

Områdene omkring byggearealene er regulert som *spesialområde, friluftsområde*. I disse områdene er det viktig å bevare vegetasjon. Samtidig må det være fremkommelig for skiløpere som skal skli ut i bakken. Dette er for øvrig et viktig prinsipp ved planens som er forsøkt innarbeidet.

Eksisterende skiløype gjennom området opprettholdes, men forskyves litt i den østre delen.

Et område i øvre(søndre) del av området er regulert som *fareområde – snøskred*. Området r samsvarer med angitt skredgrense i NGI's rapport.

Et mindre område der ved veg 1 kommer ut på nåværende veg til Gausablikk er regulert som *spesialområde frisikt til veg*.

### 3.9 Plankart

Det er nykonstruert 1:1000 kart over området som er benyttet. Formålsgrenser fra kommunedelplanen er lagt inn digitalt. Det samme gjelder eiendomsgrenser i området. Kartet er foreløpig produsert i autocadformat. Ved endelig leveranse vil det bli utarbeidet sosi grunnlag.

### 3.10 Prosess

Under utarbeidelsen av planen har det vært mange møte med representanter for

- Utbyggerne, (Buckhardt og Flatlandt)
- Tinn kommune, (Lien, Samuelson)
- Utbyggere av alpinanlegget ( Amdahl, Dahle)
- Entreprenørteknisk rådgiver (Alseth)

### 3.11 Innkomne merknader ved varsel om igangsatt regulering

Det ble varslet igangsatt regulering i brev av 27.02.03

Det kom inn i alt 7 merknader i forbindelse med varsel om igangsatt regulering:

1. Håvard Hoel. Eier av eiendommen Løkjestaul. Påpeker at utbyggingen berører hans drikkevannskilde (bekker) og krever alternativ drikkevannskilde.
2. Gausta- Kvitåvatn Turistservice a/s ved Bjarne Kure viser til at en viktig skiløype går tvers igjennom H28-feltet og ber om å bli involvert i planleggingen så tidlig som mulig.
3. Brendstausameiget v/Svein Moe vil gjøre oppmerksom på lauvrett i området.
4. Forum for natur og friluftsliv, Telemark v/ Bjørn Erik Lauritzen er skeptisk til hele utbyggingen.
5. Gaustatoppen utmarkslag BA v/Kjell Aasland vedr. hogst, taksering av skog og konsekvenser for framtidig husdyrhold.
6. Fylkesmannen i Telemark: Planleggingen er i samsvar med godkjent kommunedelplan. Det må settes av tilstrekkelig areal til eksist. skiløype gjennom planområdet.
7. Telemark Fylkeskommune: Arkeologisk gjennomgang av området vil bli foretatt på bar mark. Fylkeskommunen vil ikke gi endelig uttalelse til reguleringsplanforslaget før de varslede undersøkelsene er gjennomført.
8. Statens vegvesen Telemark: Ingen merknader. Tar varslet til etterretning.

Merknadene følger vedlagt.

### 3.12 Oversikt over vedlegg

1. Planforslag i målestokk 1:1000 datert 14.05.03
2. Reguleringsbestemmelser
3. Overordnet illustrasjonsplan 1: 4000 datert
4. Fotovedlegg 1, 2, 3 og 4
5. Varslingsbrev med adresseliste datert 27.02.03
6. Innkomne merknader i forbindelse med varsel om igangsatt regulering, 8 stk.

Ved oversendelse 30.01.04 vedlegges NGI- Rapport "Skredvurderinger - Gaustatoppen Hyttegrend H28" (Rapport nr 20031531-1 dat. 17.09.04)

GAUSTATOPPEN HYTTEGREND, GAUSTA Del av eiendom Gnr 120/2, 4.

## REGULERINGSBESTEMMELSER

30.01.2004

Vedtatt i kommunestyret i sak 016/04 den 26.02.04, opphevet i sak 047/04 den 29.04.2004

Revidert til Samfunnsutvalget 13.10.04. Vedtatt i kommunestyret sak 140/04 - 25.11.2004

Mindre vesentlig endring 18.12.2006

Presisering av parkering og grad av utnytting 25.08.2023

### OBS!

**Bestemmelsene i planen bygger derfor på TEK og "Grad av utnytting" utgitt 1997, og ikke versjonen fra mai 2007 som var gjeldende på vedtaksdatoen.**

Dette innebærer at % - BRA skal leses som % TU

### 1. AVGRENSNING AV OMRÅDET

Avgrensing av området er vist på plankartet med plangrense.

### 2. REGULERINGSFORMÅL.

- Innenfor området er arealene regulert til følgende formål:
- Byggeområder: Fritidsbebyggelse, Hytter  
Fritidsbebyggelse, hytter i kjede – leiligheter
- Fellesområder: Felles adkomstveg  
Felles parkering
- Spesialområder: Friluftsområde.  
Frisiktsone
- Fareområder: Skred

### 3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

#### 3.1 Adkomstveg.

Når nåværende veg til Gaustablikk blir omlagt, skal dette område (H-28) ha adkomst via veg fra området på østsiden (H-25) med kulvert under planlagt alpin-nedfart. Nederste del av vei 1 blir da stengt for bilkjøring.

#### 3.2 Illustrasjonsplan.

Som vedlegg til reguleringsplanen skal det lages en retningsgivende illustrasjonsplan for det enkelte delområde i H28 som viser plassering av bebyggelse, avkjørsler, tomtegrenser etc. Hensikten med illustrasjonsplanen er å få overført informasjon om intensjoner og muligheter til den enkelte tomtekjøper/utbygger og dermed bidra til gode helhetsløsninger i de enkelte naboskap og hytte"grupper". Illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for saksbehandling av byggesaker.

#### 3.3 Skredsikring

Før tomtene med tomtenummer fra og med 22 til og med 37 i område 2 kan utbygges, må område 2b være utbygd med en bebyggelse som hindrer at skred løsner fra skrenten mellom område 2 og 3. Alternativt at det er satt opp skredsikrings"gjerd" i område 2b etter anvisning fra skredkyndige fagfolk.

Før område 2b utbygges skal det foreligge en skredfaglig uttalelse som dokumenterer at bebyggelsen i område 2b er skredforebyggende.

### 4. BYGGEOMRÅDER FOR HYTTER.

#### 4.1 Plassering av bygninger.

For områdene 1, 2 og 3 skal hytteplasseringen markertes med nummererte peler i terrenget. Dette merket bør ligge innenfor bygningenes "grunnmur". Den på plankartet viste plassering av bygninger og tomteinndeling er veiledende og skal endelig fastsettes ved utarbeidelse av situasjonsplan ved byggesøknad.

Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås. Der hvor det er bratt terreng, bør løsning med underetasje benyttes framfor store inngrep og forandringer i terrenget, alternativt at bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.

Det er anledning til å bygge separat anneks og uthus under forutsetning av at disse plasseres inntil, eller i sammenheng med hytta. Evt. carport plasseres fortrinnsvis på samme måte. Der hvor det er spesielt vanskelig terreng kan det gjøres unntak fra dette. Frittliggende garasjer tillates ikke. Garasjer må bygges som fellesanlegg for flere tomter, eller bygges inn i annen bebyggelse.

#### 4.2 Utnytting, størrelse på bygninger.

Tillatt bruksareal (T-BRA) pr tomt er 15%.

Parkering på bakkeplan inngår ikke ved beregning av utnytting.

#### 4.3 Høyde på bygninger.

I områdene 1 og 2 er maks mønehøyde 6 m målt fra topp grunnmur/sokkel. Der hvor terrenget gjør det naturlig, kan underetasje benyttes. Grunnmurshøyde, eller høyde på pilarer, må i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,3 m i flatt terreng og 1,0 m. i skrånende terreng.

I område 3 skal mønehøyde ikke overstige 4,5 meter.

#### 4.4 Utforming, farge og materialbruk.

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men utformes slik at det harmonerer med tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Fasadene skal være av trematerialer. I deler av fasadene kan det og brukes naturstein. Det skal benyttes mørke tjære- eller jordfarger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, kan ikke godkjennes. Det skal opplyses om farge ved byggemelding.

Bygningene skal ha skråtak, med takvinkel mellom 18 og 30 grader. Taktekking i det øvre området (Område 3) skal være torv. I de nedre områdene 1 og 2 bør også torv benyttes, men taktekking kan og utføres med materialer som gir en matt og mørk fargevirkning. Blanke metallplater kan ikke brukes som taktekking i området. Der hvor det er naturlig med underetasje skal denne ha en materialbruk som gjør at underetasjen både form- og materialmessig henger sammen med hytta.

Dersom det er behov for forstøtningsmurer, skal dette utføres av naturstein (tørmur)

Der hvor terrenget er bratt skal bygningene underdeles/ trappes, og legges godt inn i terrenget. Bygninger på bratte tomter skal som hovedregel ikke ha større bredde enn 5 meter. Eventuelt kan bygninger underdeles slik at det enkelte plan ikke har større bredde enn 5 meter og bygningen dermed avtrappes på tomten. Det tillates oppført flere bygninger på tomten eller oppdeling av bygning på flere nivåer.

Det totale arealet av verandaer og svalganger (både overbygd og ikke overbygd areal) skal ikke overstige 30% av bruksarealet.

#### **4.5 Gjerder og ustyr**

Hyttetomtene skal ikke gjerdes inn. For vern mot beitefe kan et mindre areal på opp til 20 m<sup>2</sup> inntil hytta gjerdes inn med en gjerdetype som er tilpasset byggeskikken i området.

Det kan ikke settes opp parabolantenner, vegbommer, flaggstenger og portaler.

#### **4.6 Behandling av ubebygde arealer.**

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I byggeområdene skal behandlingen av skog og terreng ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi.

Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet bør unngås og skal i tilfelle bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng.

Eventuelle terrengforandringer rundt hyttene skal framgå av tegningsmaterialet ved byggesøknad. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av hytta.

Adkomstveger til den enkelte tomt skal fortrinnsvis utformes som grusetete hjulspor som det såes til mellom og inntil.

#### **4.7 Krav til byggesøknaden.**

Ved tegningsmaterialet som følger byggesøknaden skal det på snitt og fasader framgå eksisterende og bearbeidet terreng rundt bebyggelsen. Det skal også redegjøres for terrenngrep i forbindelse med biloppstillingsplass og avkjøring fra veg .

På situasjonskartet skal plasseringen av bebyggelsen på nabotomtene være inntegnet, eventuelt slik den er vist på illustrasjonsplanen.

#### **4.8 Parkering.**

På hver tomt eller hver enhet skal opparbeides minst 2 parkeringsplasser. I tillegg skal det opparbeides felles parkeringsplasser langs veg 1 til bruk ved spesielt vanskelige føreforhold og som reserve ved mye trafikk.

### **5. BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSLEILIGHETER – HYTTER I KJEDE. OMRÅDE 2b.**

#### **5.1 Plassering av bygninger**

En forutsetning for en utbygging av dette området er at bebyggelsen gjennom sin plassering og konstruksjon skal hindre at det løsner skred. Sammen med rammetillatelse skal det foreligge en uttalelse til det aktuelle prosjekt av skredkyndige fagfolk. Bebyggelsen må være sammenbygd og utføres samlet.

#### **5.2 Utnytting, størrelse på bygninger.**

På grunn av at "tomtearealet" er meget bratt og spesielt, er tillatt bebygd areal (BYA) er 80%.

#### **5.3 Høyde på bygninger.**

Bebyggelsen skal avtrappes etter terrenget med maks. én etasje over terreng i tomtas overkant, dvs. at maks gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis. 3,0 m og 5,5 m målt fra topp grunnmur/sokkel på øverste plan. Bebyggelsen kan ha flere underetasjer som følger terrenget.

#### **5.4 Tilpasning til terreng. Behandling av ubebygde arealer.**

Da området 2b er meget bratt og kartgrunnlaget ikke har tilstrekkelig nøyaktighet, må det gjøres innmålinger av reelt terreng som grunnlag for detaljprosjektering av bebyggelse. Ved rammetillatelsen skal det framgå av snitt hvorledes bebyggelsen er plassert i forhold til reelt terreng.

Anleggsarbeidet med en bebyggelse på arealet 2b, spesielt med sprengningsarbeid av byggegrube, må utføres på en slik måte at tilgrensende arealer på nedsiden ikke blir ødelagt.

### **6. FRILUFTSAREAL.**

I friluftarealene skal vegetasjon bevares slik at landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi opprettholdes. Det kan allikevel utføres tynning på enkelte steder for å bedre framkommelighet på ski ut til tilliggende alpinområder. Under anleggsarbeid må skiløypa mellom område 1 og 2 ikke blokkeres, evt må det finnes alternativ framkommelighet.

### **7. VANN, AVLØP, STRØMTILFØRSEL**

Området skal utbygges med høy sanitærteknisk standard. Inntil et godkjent kloakkanlegg er bygget er det ikke tillatt å legge inn vann i hyttene.

Kabler skal graves ned i grøfter, fortrinnsvis i traseer hvor det må foretas anleggsarbeid.

### **8. UNNTAK.**

Når særlige grunner taler for det kan teknisk hovedutvalg gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammene av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Tinn kommune.

## AREALDELEN TIL KOMMUNEPLAN

### FOR TINN KOMMUNE.

#### INNHold

1 MÅL, PRIORITERINGER OG BESKRIVELSE AV PLANEN	2
1.1 INFRASTRUKTUR:	2
1.2 RJUKAN BY ER KOMMUNENS TYNGDEPUNKT -BOOMRÅDE, SERVICE OG HANDELSOMRÅDE.	2
1.3 BYGDESENTRENE, SERVICE OG BOOMRÅDER	3
1.4 GRENDER OG GRENDESENTRA	3
1.5 TINN KOMMUNE ER EN REISELIVSKOMMUNE.	4
1.5.1 SATSINGSOMRÅDER	4
1.5.2 HYTTEUTVIKLING.	4
1.5.2.1 HYTTEBYGGING I PRIORITERTE TURISTOMRÅDER	4
1.5.2.2 HYTTEBYGGING SOM LEDD I LANDBRUKSNÆRINGEN I KOMMUNEN OG/ELLER SOM BYGDEUTVIKLINGSTILTAK.	5
1.6 ESTETIKK OG BYGGESKIKK	6
1.7 BRUK OG VERN AV NATURRESSURSER OG KULTURVERDIER I TINN.	6
1.7.1.1 EN SKAL TA VARE PÅ DE STORE SAMMENHENGENDE NATUROMRÅDENE I KOMMUNEN	6
1.7.1.2 VERN VASSDRAG	6
1.7.2 KULTURLANDSKAPET I KOMMUNEN	7
1.7.3 OMRÅDER FREMHEVET AV KULTURMINNEVERNMYNDIGHETER	7
2 PLANBESKRIVELSE	8
2.1 HOVEDPLAN	8
2.2 DELKART AUSTBYGDE	8
2.3 DELKART ATRÅ	9
2.4 HOVIN	9
2.5 BREISETDALEN	9
2.6 SANDSETDALEN	10
2.7 VERNAVASSDRAG	11
3 PLANSTATUS	13

#### 1 MÅL, PRIORITERINGER OG BESKRIVELSE AV PLANEN

Tinn kommune rår over store utmarksressurser. Vi opplever et økende press på disse med hensyn på kommersiell utnyttelse av natur til rekreasjon og fritidsbruk. Kommunen har et stort forvaltningsansvar med hensyn på de naturverdier som ligger i kommunen. Store deler av kommunen er leveområder for villrein og andre verneområder. Dette legger sterke føringer for utnyttelsen av utmarksressursene.

Hovedutfordringen i arealforvaltningen i kommunen er å tilrettelegge for lokal næringsutvikling ,med hensyn på å utvikle levedyktige bygder og bysamfunn.

Det skal tilrettelegges på en helhetlig måte slik at natur og kulturverdier sikres for ettertiden.

Utvikling skal skje på en kvalitetsmessig bevisst måte.  
Inngrep skal i størst mulig grad samles i egnede områder.

##### 1.1 INFRASTRUKTUR:

Kommuneplanens langsiktige skriftlige del klarlegger målsettinger med hensyn på kommunens viktigste forbindelser mot nabokommuner .

Med hensyn på riksveistrekningene i og inn til kommunen prioriteres investeringer på Riksvei 37 som kommunens viktigste vegforbindelse

På fylkesveinettet prioriteres opprusting av Svineroivegen mot Gaustablikk som er kommunens satsningsområde for turisme.

På det kommunale vegnettet er målsettingen å opprettholde en rimelig god standard, fortrinnsvis med fast dekke på veger med fast bosetting.

På lokalt plan er det stort behov for bygging av gang og sykkelveier. Kommunen prioriterer følgende strekninger:

1. Tverrgrot Bjørkhaug
2. Miland- Bakketun
3. Bakketun- Dale

Turveier skal bygges som midlertidig gang og sykkeladkomst der dette behovet er stort.

##### 1.2 RJUKAN BY ER KOMMUNENS TYNGDEPUNKT - BOOMRÅDE, SERVICE OG HANDELSOMRÅDE.

Byområdet skal

- være næringslivets kjemeområde i Tinn.
- utvikles som kommunens handelssted, med en sentrumsutvikling innenfor et avgrenset detaljhandelsområde.
- utvikles som et tyngdepunkt for turistområdene omkring som attraksjon og servicetilbud.
- utvikles som bosted ved å tilstrebe et variert og dekkende botilbud.

##### 1.3 Bygdesentrene, service og boområder

I bygdesentrene skal utbygging skje innenfor definerte grenser for tettbebyggelse. Utenfor denne skal det være en restriktiv holdning til utbygging for å beholde bygdas særpreget og en klar grense mot kulturlandskapet omkring.

Det skal være tilgjengelig boligtomter i tilknytning til bygdesentrene.

Austbygde skal utvikles som handel og serviceområde. Stedsutvikling i området er et viktig mål i planperioden og nye servicefunksjoner skal styres hit for å styrke senterfunksjonen. Boligbygging bør fortrinnsvis skje ved utvidelse av dagens tettbebyggelse

Atrå skal utvikles som tyngdepunkt med skole, kultur/idrett og offentlige funksjoner. Tilrettelegging for adkomst til området for barn og unge er et viktig mål i planperioden. Boligbygging bør fortrinnsvis skje i nær tilknytning til skole og idrettsområdet.

Miland/Mæl er et fellesområde som skal utvikles med hensyn på de reiselivsprodukter det ligger til rette for her og som viktige boområder nær tilknyttet Rjukan.

Hovin har utviklet en spredning i bebyggelsesstruktur. Ny bolig og ervervsbebyggelse bør fortrinnsvis lokaliseres lett tilgjengelig og synlig fra riksveien gjennom bygda. Næringsutvikling skal konsentreres nær Bakka som tyngdepunkt og møteplass for bygda. Øvrig ervervsbebyggelse bør lokaliseres langs riksveien fra Bakka til Fosso.

#### 1.4 Grender og grendesentra

I arealplanen defineres grender med fast bosetting som LNF-sone 3. Her skal det tillates spredt boligbygging i tillegg til huskruller etter gitte kriterier .

Et grendesenter er en møteplass der du finner nærmiljøfunksjoner eller der utadrettet næringsaktivitet har gitt et tyngdepunkt. Grendesentere er viktig samhold i bygda spesielt med hensyn på barn og unge. Eventuelle huskruller og andre nærmiljøfunksjoner skal lokaliseres nær slike grendesentere.

Grendesentre: -Haugen i Tessungdalen  
-Haukås Lurås skole.  
-Haugatun i Gauset  
-Fosso i Hovin

#### 1.5 Tinn kommune er en reiselivskommune.

##### 1.5.1 Satsingsområder

Riksvei 37 er den viktigste kommunikasjonsåra gjennom kommunen. Turistbasert næringsutvikling tilknyttet denne aksene fra Tinnsjøen til høyfjellsplatået, gjennom Vestfjorddalen utgjør viktige satsingsområder .

- Rjukan skal utvikles som kjernepunkt og møteplass for hele dette området både for sommer og vinterturisme.
- Tinnsjøen er midtpunktet i kommunen både geografisk og kulturelt og har et stort utviklingspotensiale i nærings- og rekreasjonssammenheng. Utvikling av rasteplassene langs Tinnsjøstranda, sikring og bruk av gamle ferjesteder og andre kulturområder, ferdsel på vannet og utnyttelse av fiskeressursene.
- Rjukanbanen, Industrierbeidermuseet, Krokanområdet og Måna er satsingsområder for sommerturisme.

- Gaustaområdet skal utvikles som helårstilbud, med økt vekt på kommunikasjon og samhandling mot Rjukan.
- Krossobanen er et identitetssymbol i Vestfjorddalen. Banen og spesielt toppstasjonen på Gvepseborg skal utvikles som severdighet og opplevelsesområde.
- Skinnarbu Høyfjellshotell og Hardangervidda Høgfjellssenter skal utgjøre hovedinnfallsporten til Hardangervidda nasjonalpark. Denne identiteten skal vektlegges i utvikling av området.

##### 1.5.2 Hytteutvikling.

- Hyttebygging utgjør en stor del av kommunens bygge og anleggsvirksomhet og tar i bruk store utmarksarealer.
- Tinn kommune skal ha et variert tilbud av hytteområder som en del av kommunens reiselivssatsning. Hytteutvikling tar i bruk store utmarksarealer og skal derfor vurderes nøye i forhold til andre interesser.
- Ved utleggelse av nye hytteområder bør ringvirkningene for annen næringsaktivitet i kommunen vektlegges.
- Hyttebygging kan være et bidrag til å styrke landbruksnæringen.

##### 1.5.2.1 Hyttebygging i prioriterte turistområder

Gausta/Kvitåvatn: Hytteområdene skal utvikles med høy utnyttelsesgrad innenfor en avgrenset tett bebyggelse ved Kvitåvatn. Med bakgrunn i tetthet og den økte aktivitet en ønsker seg, er det et viktig mål at stedet utvikles med hensyn på kvalitet og funksjonalitet i fellesområder og den interne infrastruktur for gående og kjørende.

Hytteområder og heisanlegg med henvendelse mot Vestfjorddalen skal utvikles med stor vekt på fjernvirkningen fra Rjukan for å oppnå en positiv visuell samhandling.

Skinnarbu : Innenfor nedslagsfeltet til Møsvatn som parallellvannkilde til Rjukan skal det utarbeides en kommunedelplan som tar spesielt for seg ny turistnæring/hytteutvikling med bakgrunn i at Møsvatn er drikkevannskilden til Rjukan.

##### 1.5.2.2 Hyttebygging som ledd i landbruksnæringen i kommunen og/eller som bygdeutviklingstiltak.

- Hytteutvikling skal baseres på lokale miljøkvaliteter i hovedsak i kombinasjon med landbruk. Dette krever at en samler utbyggingsområdene og sikrer større sammenhengende beite- og skogsområder.
- Hytteutbygging skal skje som felles utnyttning av de best egna områdene, uavhengig av eierforhold. Slik at viktige kultur- natur- og friluftsområder sikres i dag og med hensyn på de neste generasjoner.
- Sikring av eksisterende kulturlandskap skal legge premisser for hytteutviklingen.

#### 1.6 Estetikk og byggeskikk

Tinn kommune skal arbeide for at den estetiske kvaliteten på hyttebebyggelsen heves og danner forbilder på nasjonalt plan.

Ethvert tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

### 1.7 Bruk og vern av naturressurser og kulturverdier i Tinn.

Fordelene ved det planlagte tiltak skal vurderes opp mot miljøkonsekvensene av tiltaket. I all utnyttelse av grunn og ressurser skal en ha som siktemål at en i størst mulig grad tar vare på naturkvalitetene .

#### 1.7.1.1 Tinn kommune ta vare på de store sammenhengende naturområdene i kommunen.

Tinn kommune skal profilere seg som en friluftskommune (miljøplanen).

Utmarksområdene er her en viktig ressurs. Det skal stimuleres og arbeides med utvikling av miljøbasert næringsutvikling i kommunens utmarksområder.

- Tinn kommune skal bidra til å ta vare på leveområdene til villreinstamma på Hardangervidda.
- Tinn kommune har et ansvar i å ta vare på Naturvernområdene i kommunen. De båndlagte områdene listet opp i bestemmelser til planen. Fylkesmannen i Telemark og de lokale tilsynsutvalg er den ansvarlige myndighet.
- Motorferdsel i utmark skal avgrenses mest mulig for å hindre skade på plante og dyreliv, samt unngå unødvendig ulempe for andre folk som bruker naturen. Motorferdsel skal styres til bestemte deler av terrenget. Alle tillatelser skal knyttes til traseer eller avgrenses geografisk. Det henvises ellers til motorferdselsplanen for Tinn.

#### 1.7.1.2 Verna vassdrag

Kommunen har to verna vassdrag, Austbygdeåe og Skirva. Vassdragene skal sikres ved restriktiv holdning til tiltak i vassdragsbeltet, men med tilretteleggelse for bruk av elva til fiske og friluftsliv.

#### 1.7.2 Kulturlandskapet i kommunen

- Kommunen har mange rike kulturlandskap. Seterlandskap i fjellet og innerst i dalførene, jordbrukslandskapet lenger ned mot lavlandet. Det skal arbeides for at det karakteristiske ved disse landskapene sikres for ettertiden. Dette må skje gjennom aktivt bruk der:
- Utvikling viser respekt for det bestående historiske kulturlandskapet
- det stimuleres til kulturlandskapskjødsel og ekstensiv jordbruk/drift på bygdenære areal som ikke blir dyrka opp lengre.
- Registrering av verdifulle kulturlandskap kan danne grunnlag for tiltak.

#### 1.7.3 Områder fremhevet av kulturminnevernmyndigheter:

Dette gjelder Krokanområdet, Steintipper i Vestfjorddalen, Vernork med rørgatene, Rjukanbanen med stasjoner og ferjeleie.

Bygninger varslet fredet i fredningsplan for etterreformatoriske kulturminner.

Representative og vernede kulturhistoriske minnesmerker .

Bygge og anleggstiltak som berører disse områdene skal legges fram for antikvariske myndigheter til uttalelse.

#### Følgende arbeidsområder/tiltak/planlegging prioriteres i planperioden:

- Huskrullplanlegging i Tessungdalen og Hovin

- Bygging av tilfredsstillende vann og avløpsforhold på Mæl med påfølgende utvikling av boligfelt, rasutredning.
- Bygging av tilfredsstillende avløpsforhold i Atrå med påfølgende utvikling av boligfelt.
- Kommunedelplan for øvre deler av Vestfjorddalen mot Skinnarbu.
- Kommunedelplan for Hovin
- Kommunedelplan for Breisetdalen
- Utarbeidelse av veileder for hyttebyggere.
- Utarbeidelse av sti og løypeplan
- Reguleringsplanrullering i Austbygde sentrumsområder .
- Arbeid for opprusting av riksvei 37.
- Regulering av gang og sykkelveier langs riksvei 37 i Vestfjorddalen og på Rjukan
- Turveier for å lette tilgjengelighet i mangel av gang og sykkelveier i kommunen



## 2 PLANBESKRIVELSE

### 2.1 Hovedplan

#### Landbruk Natur Friluftsområder

- Planen viser Landbruk Natur Friluftsområder -sone 1 i områder hvor det kun er tillatt med tiltak i tilknytning til landbruksdrift.
- Planen viser LNF -sone 2 i områder hvor det er tillatt med spredt hyttebygging.
- Gjeldende disposisjonsplaner er vist som hytteområder vedlegg 2, planstatus, viser antall godkjente hytter. Plangrensene er ikke juridisk bindende og er ikke vist i planen.
- LNF sone 3 viser jord og skogbruksområdene i kommunen. Planen viser gule striper der hvor det tillates spredt boligbygging og blå striper der det er tillatt med spredt ervervsbebyggelse.

#### Byggeområder:

- Planen viser Rjukan by og de andre bygdesentrene i kommunen.
- Grendesentra blir vist som punktmerkning på hovedkartet.
- Turistbasert næring og annen spredt næringsvirksomhet utenom bygdesentrene vises som næringsområder på hovedkartet.

#### Båndlagte områder

- Planen viser båndlagte områder knyttet til hoveddrikkevannskilden Møsvatn.
- Natur og landskapsvernområder vernet etter naturvernlov.
- Planen båndlegger områder for ny hyttebygging i Breisetdalen, Hovin og Øvre del av Månassdraget inntil ny kommunedelplan er utarbeidet.

#### Vassdragsvern

- Planen viser vassdragsvernområder i Austbygdåi og Skirva med sideelver og tilhørende sjøer og tjern.

#### Klasseinndeling :

- Klasse 1 finner vi kun i Austbygde der tettbebyggelsen omkranser vassdraget.
- Klasse 2 er definert i jord og skogbruksområder
- Klasse 3 er definert i hovedelv og sideelver over 900m.

Planen viser grenser for gjeldende og nye kommunedelplanområder.

### 2.2 Delkart Austbygde

Bygdesenteret hvor handel og tjenesteyting er konsentrert er vist som næringsområde NI. Planen viser en utvidelse av sentrumsområdet på østsiden av brua.

Planen viser dagens boligbebyggelse konsentrert omkring utløpet av Austbygdåi. Dette gir et potensiale i å utvikle deltaområdet som friluft/friområde både med hensyn på turistbasert næringsvirksomhet og nærmiljøtiltak. Planen viser utvikling av eksisterende turveinett i dette området.

På østsiden av elva viser planen et næringsområde. N2. Det ligger en fleksibilitet i planen med hensyn på utnyttelse av dette området til turistbasert næringsvirksomhet eller aktuell småindustri.

Planlagte nye boligområder er vist sør for Bøen skole i forlengelse av dagens tettsted og som et selvstendig felt på Sjøtveit.

### 2.3 Delkart Atrå

Tettbebyggelsen i Atrå er vist som byggeområder spredt langs riksveien. Planen gir anledning til fortetting innenfor disse definerte områdene. Det er vist et sentrumsområde med offentlig formål. En mulig utvidelse av sentrumsområdet er vist i sørøstlig retning. Planen viser friområde på Sandven og turveier som kommunikasjonslinjer i Atrå via områdene mellom elvene her. Det er også lagt inn en turveitrase fra Mårvik mot skolene. Den er ikke detaljert lagt inn i planen.

Planen viser at tettbebyggelsen i Atrå er spredt, men tyngden er konsentrert i nærheten av Atrå skole og idrettsområdet.

### 2.4 Hovin

Arealplanen viser LNF -sone 3 med tillatt spredt boligbygging i områder hvor det allerede er fast bosetting. Huskrull på Fosso er kun vist som punkt ikke detaljert lokalisering. Spredt ervervsbebyggelse langs riksveien fra Bakka til Fosso er vist med blå striper.

Arealplanen viser gjeldende disposisjonsplaner med antall godkjente hytter .

I Sandvatnområdet og ved Vatnali er det lagt inn LNF -sone 2 med tillatt spredt hyttebygging som i gjeldende plan.

Huskrull på Bakka er i tråd med kommuneplanens målsetting om styrking av bygdesentre, men terreng og landskapsforhold må vektlegges.

#### Kommunedelplan for Hovin

Planen viser grense for utarbeidelse av ny kommunedelplan for Hovin.

Arealdelen utreder ikke nye utbyggingsområder for fritidsbebyggelse, men legger føringer for en egen kommunedelplan for Hovin.

Kommunedelplanen skal være vedtatt innen to år etter at fylkesdelplan for Blefjell er vedtatt. Arealplanen er gyldig i området inntil en kommunedelplan er godkjent. Kommunedelplanområdet er synlig i delkart over Hovin.

### 2.5 Breisetdalen

Arealplanen viser et planområde i Breisetdalen der det skal utarbeides en helhetlig plan kommunedelplan eller reguleringsplan. Bakgrunnen for kravet om helhetlig plan er at Breisetdalen er et nytt utbyggingsområde.

Arealplanens målsettinger om hyttebygging som ledd i styrking av landbruksnæringen skal ligge til grunn (Mål og prioriteringer).

Kommunedelplanarbeidet betinger at det tillates å bygge inntil 70 nye hytter i området. Området får LNF sone 2 farge, men båndlegges til formålet i 4 år før en kommunedelplan er utarbeidet.

Området båndlegges ikke for enkeltsaker med bakgrunn i behovet for vedlikehold og utvikling av staulslandskapet.

#### Kriterier som skal ligge til grunn for kommunedelplanarbeidet:

- Det er en målsetting at seterdalen skal beholde sin karakter. Hyttebygging og annen turistutvikling skal skje med stor respekt for det allerede etablerte kulturlandskapet.
- Hyttebygging skal ikke ligge tilknyttet setervollene slik at vollens lesbarhet endres. Hensynet til staulslandskapenes interne sammenheng og opprinnelig utbredelse skal vektlegges.
- Det skal utarbeides en helhetlig plan over et større område der det skal vurderes samarbeidsløsninger og utbygging opp mot det antallet som er gitt her.
- Utbygging skal skje ved felles utnyttning av de best egna områdene, uavhengig av eierforhold. Slik kan man sikre at de beste natur- og friluftsområdene sikres og kulturlandskapsverdiene taes vare på.
- I områder der det tilrettelegges for utbygging først og fremst for å styrke landbruksnæringa bør kommunen stimulere til størst mulig andel lokal sysselsetting gjennom bevisst bremsing av utbyggingstempo, altså moderat antall hytter i kommuneplanperioden.
- En oppfølging av estetiske retningslinjer for hyttebygging er en viktig forutsetning.

#### 2.6 Sandsetdalen

I Fylkesdelplan Hardangervidda Aust er området definert som et mulig hytte og turistområde. Kommunen ser det som viktig at dalen kan utvikles med mulige hytteområder som et viktig næringsgrunnlag i dalføret.

Det tillates bygget inntil 100 nye hytter i planperioden. Fordelt på 4 felt pluss 15 fortettingstomter innenfor eksisterende felt. Antall hyttetomter vil ligge fast.

- Det er lagt ut LNF-sone 2 i delområder der det kan utarbeides reguleringsplaner for hyttebygging. Utenom disse områdene vil det ikke være tillatt med hyttebygging.

Det foreslås at det gjøres et arbeid internt i grunneierlag for å få til samarbeidsløsninger. Det vil være uhensiktsmessig både for dalførets natur og kulturverdier og for bygda at utbygging kan skje med eiendomsforhold som styrende premiss. Det bør settes en frist for å komme med nye innspill til hyttebygging i dalføret slik at alle eventuelle interesser blir synlige.

#### Området har viktige verneinteresser både med hensyn på natur og kulturmark. De definerte hytteområdene er foreslått etter følgende kriterier:

- Hyttebygging skal bygge opp under eksisterende infrastruktur uten større nødvendige inngrep. Utbygging skal skje i nærhet av dagens vei på nordsiden av elva.
- Det skal ikke bygges hytter i 100m beltet til vassdraget.
- Eksisterende staulslandskap skal taes vare på/utvikles med bakgrunn i denne tradisjonen. Dette sikres ved at hyttebygging skjer i samla felt utenom eksisterende staulsområder.
- Den tyngste utbyggingen skal skje i vestlige områder, Skavlebø hvor det allerede er godkjent disposisjonsplan for 40 hytter.
- Kongsbergseter er endepunktet på veien og grensa for klasse 3 i rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

Området er omkranset av staulslandskap som har stor verdi for hele dalføret siden det utgjør endepunktet på. Det skal ikke tillates vesentlig hyttebygging her.

Omkring eksisterende herberge bør det legges inn et utadrettet område/næringsområde. Det kan være seterdrift, overnatting, eller annen virksomhet knyttet mot de tradisjoner dette området har.

- Det forutsettes at det utarbeides en rammeplan for utslipp for å synliggjøre forurensningssituasjonen med hensyn på terrengmessig egnethet og Austbygdeåa som vernet vassdrag.
- Det forutsettes utarbeidet en konsekvens vurdering utfra de retningslinjer som er vedtatt i Fylkesdelplan for Hardangervidda Aust.

#### 2.7 Verna vassdrag

Verna vassdrag i Tinn Austbygdeåe og Skirva.

Arealplanen viser nedslagsfeltet til de verna vassdragene i Tinn. Her skal det utarbeides reguleringsplan før eventuelle tiltak innenfor hundremetersbeltet iverksettes. Planen definerer klasseinndeling av vassdraget i klasse 2 og 3..

Område hvor det er restriksjoner ifølge retningslinjene defineres som 100m beltet mot hovedvassdrag og 50 m fra større elver, større bekker og tjern. I planen er det definert nedslagsfelt..

Klasse 2

- En skal ta vare på hovedtrekkene i landskapet.
- Inngrep som endrer forholdene for kantvegetasjonen langs vannstrengen bør unngås, slik som forurensning.
- Inngrep som medfører endring i vannstrengen bør unngås, slik som kanalisering.
- Leveområde for truede plantearter og dyrearter bør få særskilt vern.
- Det er et mål og sikre og utvikle friluftslivsverdien.

#### Klasse 3

- Ta vare på naturen sitt preg av å være lite påvirket av moderne menneskelig aktivitet.
- Alle former for omdisponering av areal i vassdragsbeltet bør unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring må holdes oppe.
- Unngå inngrep som reduserer verdien av vassdraget.

#### 3 PLANSTATUS

1. Kommunedelplan Rjukan, rullert 1996.
2. Kommunedelplan Vestfjorddalen fra Mæl til Dale, vedtatt 1998.
3. Kommunedelplan for Nystaul, Lure og Skirvedalen, rullert samtidig som denne planen.
4. Kommunedelplan for Øvre del av Vestfjorddalen skal utarbeides. Grensa for planen er tegnet inn på hovedplanen.
5. Kommunedelplan for Hovin skal utarbeides. Grense er tegnet inn på hovedplanen.
6. Kommunedelplan for Breisetdalen. Grense er tegnet inn på hovedplanen.

#### 7. Reguleringsplaner

Møsvatn fjellpark	98	
Møsvassdarmen	93	
Mørk Sameige	92	
Frøystul -Haddelands fond	89	
Skarfossmyra	89	
Rjukan fjellstue ?	92	
Krokan		
Gvepseborg		
Kvitåvatn Øst	92	
Kvitåvatn nord	82	
Kvitåvatn vest	94	
Nørstegård	76	
Prestegardsfeltet	83	
Gøyst kan fjernes.		
Espelandsflaten	90	
Atrå 95		
Skavlebø	84	40 godkjente hytter
Heggje sør	98	4 hytter godkjent
Grimsrud Nordre		Planen ikke behandlet
Moen III	75	
Brynjulfsrud	81	
Tosand	89	
Austbygde sentrum	82,89	
Maurudbrekka	93	
Austbygde øst	93	
Løkemoen Austbygde	92	
Ny vegforbindelse Høyset-Buskerud	97	
Bakka, nye eldreboliger	97	

#### 8. Disposisjonsplaner:

Frøystul feriested	77	46 godkjente hytter
Frøyhølstykket	83	
Hyllaldalen 1	81	56 godkjente hytter

Nystaul Austmannli	82	9 godkjente hytter
Selstadli og Lislestaul	85	
Kloksåsen hyttegrend	83	28 hytter
Gråvåstaul	84	5 godkjente hytter
Hukebu hyttegrend	85	6 godkj. hytter
Husvoll Vestre	79	
Sandsset ,ikke gyldig	84	20 hytter
Heggje Heggåsen		8 hytter godkjent
Skavlebø	73	
Småroi	75 og 82	41 hytter godkjent
Reinslo	75	3 eksisterende hytter
Lonin	80	8 godkj. hytter
Flæet hyttefelt	84	38 nye hytter godkjent
Fosso hyttegrend	74	29 godkjent. 9 er bygget fra før.
Øvreli og Mogstaul	81	40 hytter godkjent
Gvæven hyttefelt	79	10 godkj .hytter + 5 eksist.
Vatnaliåsen	74	20+40 godkj. hytter .
Asen Hyttefelt	79	20 godkj. h. Fortetting tillatt etter godkjent plan
Øvre Espeset		
Tjønntaul	74	43 godkj. hytter hvorav 18 bygget fra før
Nest ås	80	
Del av 169/1 Arne Hansen Mollbrekke		2 eksisterende hytter. 1 ny hytte i planområdet. 3 eks. 15 nye h.
Veåsen -Rabben eksist hytteomr.	83	13 eks. 1 ny hytte, del av området ingen h. Viser som
Blefjell hyttegrend		16 nye tomter, enda ikke godkjent

## AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN

### BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

#### 1. Byggeområder (§20-4 nr.1)

##### 1.1 Plankrav

Arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 93 samt fradeling til slike formål kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Planen skal vektlegge estetisk kvalitet, tiltakets form og plassering, vegers linjeføring i landskap og forholdet til omkringliggende bebyggelse.

Planen skal vektlegge miljø og sikkerhetshensyn, herunder rasforhold, radon, flomfare og trafiksikkerhet.

##### 1.2 Boligområder

###### 1.2.1 Fortetting innenfor byggeområde bolig :

- For mindre enn to hus er det ikke bebyggelsesplankrav.
- Avkjøring fra riksveg fylkesveg må godkjennes.
- Vannforsyning og avløp må løses på en forskriftsmessig måte.
- Utbygging skal ikke komme i konflikt med viktige lekeområder/akebakker o.l. for barn.
- Boligene skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng kan bevares.
- Adkomstvei skal legges ned i terrenget, uten store skjæringer ener fyllinger.
- Ny utbygging eller tilbygg skal harmonere med eksisterende bygning og/ eller omkringliggende bebyggelse, takvinkel, møneretning, materialbruk og farge.

###### 1.2.2 Utbygging i nye boligområder :

- Skal ikke finne sted før tekniske anlegg er opparbeidet.
- Det skal legges til rette for gode og egnede leke- og oppholdsarealer og trafiksikkerhet innenfor planområdet. Leke og oppholdsarealer skal opparbeides før området blir tatt i bruk, ellers gjelder plankrav under punkt 1.1.

#### Retningslinjer:

Gang og sykkeladkomst til skole bør opparbeides før området tas i bruk.

##### 1.3 Næringsområder

I område NI i Austbygde kan det etableres næringsvirksomhet basert på turisme eller småindustri uten negative miljøkonsekvenser for boligbebyggelsen omkring eller ftiluftsområdet langsetter elva.

I område N2 Mårvikmogen kan det etableres tyngre industrivirksomhet.

Retningslinjer:

- Utelagring skal konsentreres og skjermes.
- Bebyggelsen i område NI bør vise tiltalende fasade mot friluftsområder /turveger ved elva.

#### 1.4 Sentrumsområder

Innenfor sentrumsområdene kan det etableres utadrettet næringsaktivitet slik som handel og tjenesteyting, offentlige og allmenntilgjengelige formål.

### 2. Landbruk Natur og friluftsområder (§20-4 nr. 2)

#### 2.1 LNF sone 1

Innenfor LNF-sone 1 er det kun tillatt å oppføre bygg som del av tradisjonelt landbruk, stedbunden næring.

##### 2.1.1 Leveområder for villrein.

Kommuneplanen henviser til de retningslinjer som er vedtatt i fylkesdelplan for Hardangervidda når det gjelder tiltak i leveområdene. Dette gjelder:

- Nye hytter, turistanlegg, eller andre tiltak som kan redusere kvaliteten på villreinens leveområder.
- Utvidelse, opprusting av turisthytter, sikringshytter.
- Utbyggingstiltak som ledd i landbruksnæring.

##### 2.1.2 Staulsvoller utenom leveområder for villrein

I tilknytning til eksisterende staulsvoller kan det bli gitt tillatelse til fornyelse og bruk av staulen med bygging av inntil to nye enheter på maks 50 m2 bruksareal hver som kan benyttes til fritidsformål.

- Ny bygging skal harmonere med de tradisjonelle staulsbygningene med hensyn på plassering, form, størrelse, materialbruk og farge.
- Det skal ikke fradeles eller festes bort fritidsboliger i tilknytning til stauler.
- Det skal utarbeides situasjonsplan som dekker hele staulområdet og kulturlandskapsvurdering. Planen skal sendes berørte fagmyndigheter for uttale.

Retningslinjer:

- Utbyggingen skal ikke endre staulens karakter og lesbarhet.
- Ny utbygging bør fortrinnsvis legges i utkanten av staulområdet

#### 2.2 LNF-sone 2 med tillatt spredt hyttebygging

##### 2.2.1 Plankrav

Fritidsboliger kan oppføres etter godkjent bebyggelsesplan. Forhold knyttet til viktige landbruk-, kulturlandskap-, natur-, vilt- og friluftslivsinteresser skal vurderes. Det skal tas spesielt hensyn til at inngrep, herunder veganlegg, glir inn i landskap og terreng.

Reguleringsplanen skal vise ferdselsårer, skiløyper og eventuelle andre rekreasjonsområder, fortrinnsvis utenom villreinens leveområder.

For konsekvensvurdering med hensyn på villreinens leveområder og randområder henvises til fylkesdelplan for Hardangervidda aust.

Hyttebebyggelsen skal bygges i henhold til godkjente estetiske retningslinjer for hyttebebyggelse i Tinn.

##### 2.2.2 Nye hytteområder med antall hytter :

Breisetdalen -70 nye hytter, godkjennes ikke før det er utarbeidet kommunedelplan for hele området, (planområdet er vist i arealdelen.)

Sandsetdalen -100 nye hytter innenfor 4 felt + 15 fortettingshytter innenfor avgrensede LNF- sone 2 områder.

Hovin- 150 nye hytter innenfor grensa til Blefjellplanen.

Øvrig hytteutbygging innenfor markert kommunedelplanområde i Hovin blir ikke tatt opp her . Nye hytteområder utenfor dette kommunedelplanområdet langs riksvei 364:

Hytteområde Heivatn 10 hytter.

##### 2.2.3 Retningslinjer:

Det skal tas hensyn til resipientforhold når det utarbeides bebyggelsesplan. Antall og plassering skal tilpasses en sanitær standard som kan gi mulighet for innlegging av vann i hyttene.

Ny hyttebebyggelse skal ikke plasseres nærmere enn 100 meter fra verna vassdrag og tilhørende sideelver, innsjøer og tjern. Lokale forhold kan tilsi unntak. I øvrig vassdragsnatur er grensen 50m

#### 2.3 LNF- sone 3 Jord og skogbruksområder med tillatt spredt bolig og ervervsbebyggelse.

Områder der det tillates spredt boligbygging er vist med gule striper på plankartet.

Områder der det er tillatt med spredt ervervsbebyggelse er vist med blå striper på plankartet.

Boligetablering skal vurderes i forhold til landbruk-, natur-, vilt og landskapsinteresser kulturlandskap skal vurderes særskilt.

I huskruller og husgrupper på mer enn 2 boliger skal det utarbeides reguleringsplan.

##### 2.3.1 Nye boliger skal :

- plasseres nær annen fast bosetting.
- ligge utenfor åpent jordbrukslandskap med kulturlandskapsverdi.
- tilfredstille krav til godkjent drikkevannsforsyning og utslipp.
- tilknyttes eksisterende avkjøring til fylkesveg og riksveg.
- ellers gjelder bestemmelser for fortetting i eksisterende boligområder så langt de passer.

Retningslinjer

- huskruller bør plasseres i tilknytning til grendesentra. Planen viser huskrull på Fosso i Hovin og Haugen i Tessungdalen.
- hensynet til barn og unges behov bør vurderes i hver enkelt sak.

### 3. Områder for Råstoffutvinning (§20-4 nr. 3)

#### 3.1 Plankrav

Uttak av råstoff eller fradeling til slikt formål i disse områdene kan kun skje i henhold til reguleringsplan.

Reguleringsplanen skal vurdere følgende:

- Plankartet skal angi høyder og omfang av uttaket, samt tidsperiode for uttaket.
- Uttak skalligge skjermert i forhold til ferdselsårer.
- Uttak skal ikke være til hinder for allmen ferdsel eller til stor ulempe for omkringliggende omgivelser.
- Etterbruk, med hensyn på lokaliseringen, omfang og form.
- Etterbehandling av masseuttaket skal planlegges.

### 4. Båndlagte områder (§20-4 nr. 4)

#### 4.1 Møsvatn

Møsvatn er fremdeles hovedvannkilde til Rjukan. Klausuleringen krever restriksjoner på tiltak i nedslagsfeltet. I området kan det oppføres hyttebebyggelse som er i tråd med godkjente planer. Ny hyttebebyggelse kan ikke tillates. Det skal utarbeides en egen kommunedelplan for området som skal avklare drikkevannsforsyning til Rjukan sett i forhold til det båndlagte områdets potensiale som utbyggingsområde.

#### 4.2 Naturvernområder, vernet i henhold til naturvernloven.

Fylkesmannen i Telemark er ansvarlig myndighet.

- Hardangervidda nasjonalpark
- Møsvatn Austfjell landskapsvernområde
- Hondle våtmarksområde
- Brattefjell Vindegenområdet???
- Gjuvet, Gausdalen og Skirvedalen, naturreservat.

#### 4.3 Områder som båndlegges for regulering til spesialområde bevaring

Feriehjemmet i Austbygge.

#### 4.4 Områder der det skal utarbeides kommunedelplaner

I områder der det skal utarbeides kommunedelplaner, Øvre del av Månassdraget, Hovin og Breisetdalen båndlegges områdene for ny hyttebygging inntil kommunedelplanen er vedtatt.

### 5. Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag (§20-4 nr.5)

Austbyggeå og Skirva er verna vassdrag. Vassdragene er inndelt i klasse 1, 2 og 3. Klassifiseringen går fram av plankartet.

Bygge og anleggstiltak i vassdragsbeltet er ikke tillatt uten at det inngår i godkjent reguleringsplan. Vassdragsbeltet: inntil 100m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Retningslinjer:

I klasse 1- områdene kan det gjøres tiltak for å gjøre tilgjengeligheten større og øke betydningen som rekreasjonsområde uten å redusere de pedagogiske verdiene.

I klasse 2 områdene kan elveområdene gjøres tilgjengelig, men hovedtrekk i landskapet, og endring i selve vannstrengen bør unngås.

I klasse 3 områder er det svært viktig å ta vare på naturen. Alle former for omdisponering av areal i vassdragsbelte bør unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring bør holdes oppe så langt det er mulig.

### 6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§20-4 nr 6).

#### 6.1 Riksveger

Streng holdning til avkjørsler. Direkte avkjørsler tillates normalt ikke uten etter reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Landbruksavkjøringer behandles etter egen forskrift. Der det ikke foreligger plan vil ny avkjøring kunne tillates etter en teknisk plan som vegsjefen godkjenner.

#### 6.2 Riksveg/fylkesveg

Mindre streng holdning til avkjørsler. Nye avkjørsler må primært knyttes til eksisterende avkjørsler og plasseres med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

#### 6.3 Fylkesveg, kommunal veg og bygdeveg

Lite streng holdning til avkjørsler. Tekniske krav til avkjørsler må oppfylles. Adkomst kan henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

### 7. Dispensasjoner

Dispensasjoner kan kun gies der særlige grunner tilsier dette.(jfr §7 i plan og bygningsloven) Før en dispensasjonssøknad innvilges skal det innhentes uttalelse fra berørte fagorganer.

## 8. Kommuneplanens forhold til gjeldende delplaner, reguleringsplaner og disposisjonsplaner.

### 1.1 Gjeldende kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner gjelder:

- Kommunedelplan Rjukan vedtatt 1996.
- Kommunedelplan Vestfjorddalen, vedtatt 1998.
- Kommunedelplan Lure-, Nystaul og Skirvedalen rulleres samtidig med denne planen.

Kommunedelplanene med sitt detaljeringsnivå gjelder foran arealplanen i disse områdene.

### 1.2 Gjeldende reguleringsplaner

Oversikt over gjeldene reguleringsplaner og deres status, se eget vedlegg 5.

Reguleringsplanene gjelder såfremt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel. I disse tilfellene må det gjøres en endring i reguleringsplanen.

Reguleringsplanenes oppdeling i mer detaljerte formål opprettholdes innenfor arealdelens byggeområder.

Påbegynte disposisjonsplaner er gyldige, med det formål og de antall hytter som planen er godkjent med.

Arealplanen angir antall godkjente hyttetomter i vedlegg 5 planstatus.

Nye planer som bør utarbeides :

- Kommunedelplan for Øvre del av M ånavassdraget
- Kommunedelplan for Hovin
- Kommunedelplan for Breisetdalen
- Reguleringsplan for Austbygde sentrum bør tas opp igjen.
- Sti og løypeplan

## 9. Estetiske retningslinjer for hyttebebyggelse med henvisning til Plan og bygningslovens § 74-

2(skjønnhetsparagrafen):

Utarbeidelse av estetiske retningslinjer for Tinn kommune startes opp i forbindelse med arealplanarbeidet. Det er spesielt med hensyn på hyttebebyggelse behovet er stort da det er her den største byggevirkomheten skjer. Disse retningslinjene skal etterfølges av en veileder med tilhørende illustrasjoner av punktene.

### Hva er byggeskikk?

Byggeskikk handler om plassering i landskap, terrengtilpasning, klimatilpasning, tradisjonelle husformer, godt håndverk og kvalitet i materialbruk. Byggeskikk er ikke en nasjonalromantisk stilart!

### 9.1 Hytter i landskapet:

Bygninger skal underordne seg landskapet.

- Hytter skal ikke bryte horisontlinja, ikke ligge i siluett.
- Hytta skal ikke plasseres på knauser eller koller, men i nedkant av disse.
- Hytter skal plasseres på en måte som gjør det mulig å bevare vegetasjon mellom hyttene.

- Det bør unngås å bygge hytter i bratte lier. Disse bør i såfall bygges i tungrupper eller lineært i terrenget. Slik kan tilstrekkelige vegetasjonsområder mellom hyttene taes vare på som skjerming.
- I eksponerte områder, dalsider skal fjernvirkningen og nærvirkning av hytteområdet vurderes spesielt i bebyggelsesplanen.

For å få dette til i en tid der ferdighytterne preger utbyggingen må det i planarbeidet legges stor vekt på å finne egnede tomter til hytter som ikke er spesialtilpasset.

Det bør være tillatt med annekstilknyttet hytta da dette estetisk sett kan gi en mer tiltalende hytteeiendom. Det må imidlertid stilles krav i plan som tilsier at annekset ikke benyttes som egen hytteeiendom og at det ligger nært tilknyttet hovedhytte. Bebyggelseareal skal spesifiseres i hver enkelt reguleringsplan.

Veg, vann og avløp bør samordnes i en trase for å unngå unødvendige inngrep.

- Veger skal legges ned i terrenget, uten store skjæringer eller fyllinger. Utnyttelsesgrad skal om nødvendig senkes for å unngå dette.
- Veg skal føres fram til felles biloppstillingsplass, ikke helt inn til hytteveggen.

Det skal tas stilling til garasjer, flaggstenger og gjerdebruk i hver enkelt bebyggelsesplan:

- Garasjer tillates i hovedsak ikke i nye hyttefelt. Naturlig terreng bør dominere fremfor veianlegg inne i hytteområdene.
- Gjerder og flaggstenger tillates ikke. Landskapet og vegetasjonen skal dominere landskapsbildet.

### 9.2 Hytter i terrenget

Terrengtilpasning er den viktigste delen av planarbeidet for å oppnå kvalitet i bebyggelsen. I alt for mange tilfeller er det i stedet hyttas utseende som er blitt vektlagt, uten å undersøke tilstrekkelig om den kan tilpasses stedet der den skal stå.

- Ferdighytter skal velges slik at de passer inn på tomten.
- I byggesøknaden skal det legges ved en utvidet situasjonsplan (disponeringsplan) som i tillegg til inntegning av planlagt beliggenhet i plan og høyde også gir opplysninger om hvordan hytta blir liggende i terrenget. Planen utarbeides i målestokk 1:500 med tilhørende terrengsnitt. Synlig grunnmurshøyde skal ikke være høyere enn 0,8m og bør ikke være mer enn 0,5m.
- Det bør vurderes i hvert enkelt tilfelle å definere inngrepssoner på tomten. Utenfor disse sonene skal det ikke gjøres inngrep i marka.

### 9.3 Hyttas form, materialbruk og fargebruk

Sitat: Den gamle bygningskulturen er vakker, og vi opplever den som vakker fordi den er enkel og funksjonell, og fordi den er preget av gode materialer og godt håndverk.

- Hytter bør ha den tradisjonelle saltaksformen med takvinkel minst 23 grader og med mønet på langs av bygningen.

- Vinduer bør ha gjennomgående sprosset som gir et varig uttrykk preget av kvalitet. -Hytter i fjellet bør i hovedsak bygges i tre og steinmaterialer.
- Fargeskalaen bør følge naturens egen fargeskala. Farger som skiller seg så ut fra dette fargespekter at den trekker til seg oppmerksomheten bør ikke tillates i fjellet.
- Hyttebebyggelsen bør ha en enkel utforming i fasade og form, uten for mye utskårne pilastre og stolper. Den enkle tradisjonelle hytta grodde opp av naturen og lot landskap, vegetasjon og terreng være overordna.



Tinn kommune  
POSTBOKS 14

3661 RJUKAN

**FAKTURA**

NÆSJE HENRIK  
KVARTSTUNET 10  
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Fakturanr. 25117294

Kundenr. 313450  
Fakturadato 24.10.2024

**Forfallsdato 25.11.2024**  
**Bankkonto 2620 07 00510**  
**KID 00313450025000224**  
**Fakturabeløp NOK 2854,00**

Utsteder Tinn kommune eiendomsavgifter  
Organisasjonsnr. 864963552MVA  
*Foretaksregisteret*

Vår ref.  
Telefon 35082600  
Deres ref.

Eiendom 120/126/0/1/6264 - Toreskyrkjavegen 196  
Eier NÆSJE HENRIK

Termin 11 01.11.24-30.11.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
HYTTE FEIEAVGIFT	1,00 pr p	309,00	1/1	011024-311224	77,25	0%
HYTTE TILSYN PIPE	1,00 pr p	106,00	1/1	011024-311224	26,50	0%
HYTTERENOVASJON	1,00 pr s	1722,00	1/1	011024-311224	430,50	25%
HYTTE KLOAKK FASTDEL	1,00 stk	1952,00	1/1	011024-311224	488,00	25%
KLOAKK ETTER GRUNNLA	48,00 pr m	30,00	1/1	011024-311224	360,00	25%
HYTTE VANN FAST DEL	1,00 stk	2361,00	1/1	011024-311224	590,25	25%
VANN ETTER GRUNNLAG	48,00 pr m	27,60	1/1	011024-311224	331,20	25%
<b>Netto</b>					<b>2303,70</b>	
<b>MVA</b>					<b>549,99</b>	
<b>Øreavrunding</b>					<b>0,31</b>	
<b>Å betale NOK</b>					<b>2854,00</b>	

Grunnlag MVA høy sats: 2199,95, MVA: 549,99  
Grunnlag Avgiftsfri omsetning: 103,75, MVA: 0,00

NÅ HAR DU MULIGHET TIL Å TILPASSE FAKTURAENE FOR DE KOMMUNALE AVGIFTENE SLIK DET PASSER BEST FOR DEG. HVID DU VIL ENDRE FAKTURAHYPPIGHET , TA KONTAKT MED TINN KOMMUNES SERVICETORG PÅ TLF : 35 08 26 00

IBAN NO6426200700510 BIC TINNNO21XXX eFakturareferanse 00313450 AvtaleGiroreferanse 00313450025000224





**TINN KOMMUNE**  
Enhet for brann

07.11.2024

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/120/126/0/1  
Adresse: Troeskyrkjavegen 196, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 8137967

Registrert anmerkning på eiendommen.

- Takstige mangler

Siste skorsteinsfeing: 23.06.2022

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen

Torgeir Ø. Bjørtuft  
Feier



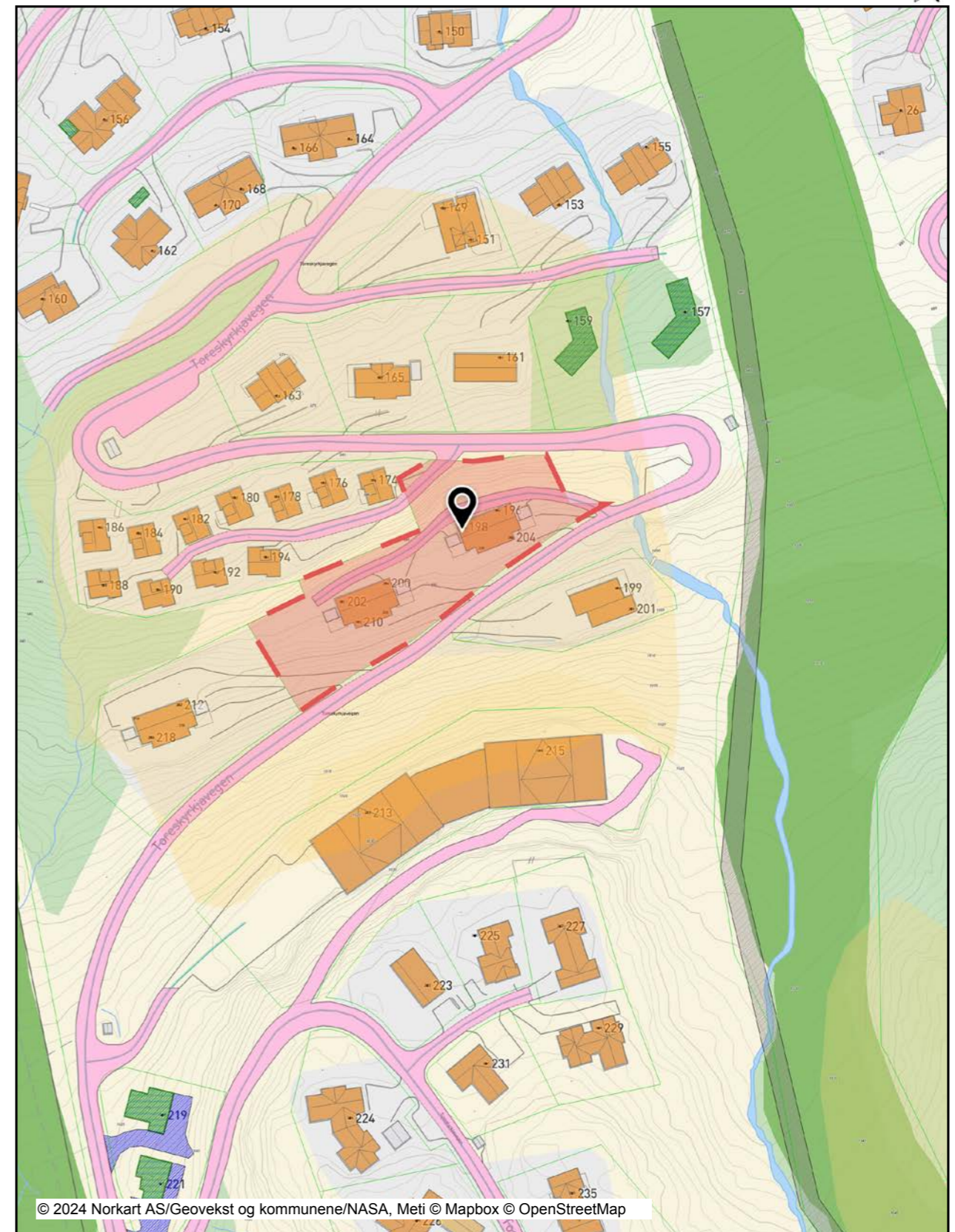
**Farekart 120/126**

Dato: 31.10.2024

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N

N



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

# ambita

## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 120, Bruksnummer 126, Seksjonsnummer 1 i 4026 TINN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 30.10.2024 kl. 12.18  
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 30.10.2024 kl. 12.16

### Adresse(r) :

Gateadresse: **Toreskyrkjavegen 196**  
Gatenr: **2028**  
Kommune: **TINN**  
Postkrets: **3660 RJUKAN**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/1079604-1/200 03.10.2017 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 1 520 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**BROKS LINDA**  
FØDT: 08.02.1977 IDEELL: 3/100  
**NESJE HENRIK**  
FØDT: 17.12.1971 IDEELL: 97/100

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

#### Heftelser i eiendomsrett:

2007/301662-1/200 30.03.2007 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Forpliktelser ifm. stier, langrenns løypenett m.m.  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 126

2007/301713-36/200 30.03.2007 **BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0826 GNR: 120 BNR: 124  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0826 GNR: 120 BNR: 125  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0826 GNR: 120 BNR: 128  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0826 GNR: 120 BNR: 129  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 2  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 92



Beløp: NOK 50 000  
Panthaver: GAUSTATOPPEN NATURPARK VELFORENING  
LØPENR: 7508513  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 126

#### GRUNNDATA

2008/140533-1/200 18.02.2008 **SEKSJONERING**  
Opprettet seksjoner:  
SNR: 1  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 64/468

2020/265695-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 0826 GNR: 120 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 1

2024/604178-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 3818 GNR: 120 BNR: 126 FNR: 0 SNR: 1

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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



MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS  
V/MATHIAS CARLSEN  
POSTBOKS 282  
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1110240345  
Vår referanse: 3618601/25222729  
Bestilling: C3 2024-10-31 (4) 116

Dato  
31.10.2024

#### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
301662	200	30.3.2007	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4026 TINN	120	92	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. 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.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



988 354 996  
Adv. firmaet Vodal Zimmermann & Co AS



## ERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver til nedennevnte eiendommer i Tinn kommune samtykker med dette til at heftelser som beskrevet i denne erklærings punkt 1-2 tinglyses på de nevnte eiendommer som forpliktelser for nåværende og fremtidige hjemmelshavere:

Gnr. 120 bnr. 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129 og 130.

- Hjemmelshaver forplikter seg til å være medlem av Gaustatoppen Naturpark Velforening, og til å oppfylle de plikter som følger av medlemskapet.
- Hjemmelshaver forplikter seg til å bidra økonomisk til bruk, bygging, drift/vedlikehold av stier og langrenns løypenett, samt gjennomføring av eventuelle andre aktivitetstilbud innenfor området for kommunedelplan Gausta/Rjukan. Nærmere beskrivelse av innholdet i denne forpliktelse fremgår av kjøpekontrakter mellom Gaustatoppen Invest AS og kjøpere av parseller innenfor Gaustatoppen Naturpark, samt av Gaustatoppen Naturpark Velforenings vedtekter.

Oslo, 5. mars 2007

x Jostein Thomassen

Kjell Aasland

Hestegrøa Sameige v/

Jostein Thomassen (etter fullmakt)

Kjell Aasland (etter fullmakt)

(Hjemmelshavere til gnr. 120 bnr. 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129 og 130.)

Det bevitnes at erklæringen er underskrevet i undertegnedes nærvær og at vedkommende vedkjenner seg underskriften.

Oslo, 5. mars 2007

x Marianne S. Thomassen

Håkan Slett



Doknr: 301662 Tinglyst: 30.03.2007  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS  
V/MATHIAS CARLSEN  
POSTBOKS 282  
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1110240345  
Vår referanse: 3618603/25222739  
Bestilling: C3 2024-10-31 (4) 117

Dato  
31.10.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
301713	200	30.3.2007	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4026 TINN	120	2	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. 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.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



988 354 996

Adv. firmaet Vodal Zimmermann ASA

## AVTALE



mellom

Hestegrøa Sameige

v/Jostein Thomassen og Kjell Aasland (etter fullmakt)

Adresse: Folseraas, 3691 Gransherad

(Hjemmelshaver til gnr. 120 bnr. 2, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129 og 130 i Tinn kommune)

og

Gaustatoppen Invest AS

v/Anders Buchardt

Adresse: Postboks 41  
2301 HamarDoknr: 301713 Tinglyst: 30.03.2007  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

er det i dag inngått følgende avtale:

## 1. BAKGRUNN

Gaustatoppen Invest AS har inngått utbyggingsavtale med Gaustatoppen Utmarkslag BA datert 5. september 2002.

Gaustatoppen Invest AS har nå startet arbeidet med infrastruktur innenfor utbyggingsområdet H-28 som igjen er en del av utbyggingsområdet som omfattes av utbyggingsavtalen nevnt overfor.

Utbyggingsavtalen regulerer ikke eksplisitt grunnen der vei og infrastrukturanlægget bygges.

I forbindelse med stiftelsen av Gaustatoppen Naturpark Velforening er det inntatt vedtekter der Gaustatoppen Naturpark Velforening er forpliktet til å overta vedlikeholdsplikten til veinettet, og eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til ledningsnett med kummer og tilhørende installasjoner, vederlagsfritt fra Gaustatoppen Invest AS. Overdragelsen skjer når Gaustatoppen Invest AS finner det formålstjenelig.

For at Gaustatoppen Naturpark Velforening skal akseptere og få seg overdratt forpliktelsene som nevnt overfor er det en forutsetning at hjemmelshaverene til eiendommene der infrastrukturen befinner seg, gir Gaustatoppen Naturpark Velforening bruksrett til veinettet.

## 2. VEIRETT

Hjemmelshaverne til gnr. 120 bnr. 2, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129 og 130 i Tinn kommune gir ved underskrift av denne avtale nåværende og fremtidige hjemmelshavere til nevnte eiendommer, som i henhold til kjøpekontrakt og

x K. Aa.  
K.A.

K.A.

tinglyst erklæring av 5. mars 2007 er forpliktet til medlemskap i Gaustatoppen Naturpark Velforening, vederlagsfri gjensidig bruksrett til hverandres veier på nevnte eiendommer.

Bruksretten er evigvarende.

## 3. TINGLYSNING

Avtalen skal tinglyses på alle de i foregående punkt nevnte gnr./bnr i Tinn kommune som denne avtalen omfatter.

## 4. TVIST

Eventuelle spørsmål om tolkning av denne avtalen eller tvister som følge av avtalen skal fortrinnsvis løses gjennom forhandlinger. Oppnås ikke enighet, skal saken avgjøres ved den rettskrets der eiendommene ligger.

## 5. UNDERSKRIFT

Denne kontrakt er i dag underskrevet i 2 - to - eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Sted/dato... 10/3-07

x Jostein Thomassen  
Hestegrøa Sameige  
v/ Jostein Thomassen og  
Kjell Aasland (etter fullmakt)

Anders Buchardt  
Gaustatoppen Invest AS  
v/Anders Buchardt

Kjell Aasland



MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS  
V/MATHIAS CARLSEN  
POSTBOKS 282  
1373 ASKER

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1110240345  
Vår referanse: 3618602/25222734  
Bestilling: C3 2024-10-31 (4) 118

Dato  
31.10.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

**Dok.nr.:** 140533    **Embete:** 200    **Registrert:** 18.2.2008    **Rettsstiftelse:** SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4026 TINN	120	126	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. 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.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2008/140533/200  
Uthentet 2024-10-31 11:26

Side 1 av 9

36  
1/4 bil

Rett kopi bekreftes



Retureres etter tinglysing til  
Tinn kommune

**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**

DAGBOKNR. 140533 (stryk det som ikke passer)  
13 FEB. 2003

864 963 552

STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr <sup>1)</sup>	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festnr <sup>2)</sup>   Snr
	TINN KOMMUNE	120	126	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
990 482 101	Geustoppen Hyttegard AS	1/1

Doknr: 140533 Tinglyst: 18.02.2008  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	64		13				25				37			49
2	B	64		14				26				38			50
3	B	53		15				27				39			51
4	B	53		16				28				40			52
5	B	64		17				29				41			53
6	B	64		18				30				42			54
7	B	53		19				31				43			55
8	B	53		20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
* Sum tellere: 463								* = nevner: 463							

4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>  
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

**5. Egnerklæring**

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato Rjukan 15.1.08	Hjemmelshaver (for seksjonering kreves samtykke fra økteleiereregistrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) KAUSTATOPPEN HYTTEGRUNN SISTEJØR	Ektefelle/registrert partner
------------------------------	---	------------------------------

skilt telefonsamtale 2/3-08 m/Manne Grammen, Tinn kommune



**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering<sup>8)</sup>**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller  
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato \_\_\_\_\_ Underskrift \_\_\_\_\_

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering**

Befaring er foretatt  
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt<sup>9)</sup>

Tillatelsen er inntatt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

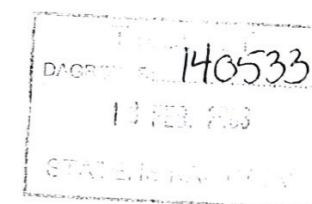
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
120	126		1 - 8		kommune

Dato \_\_\_\_\_ Stempel og underskrift

TINN KOMMUNE  
PLANAVDELING  
14/2-08  
ElsMarie Miland

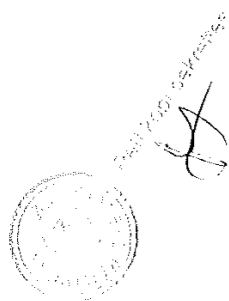
**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietots samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglyingsgjenpart.





2008/59-4



Samtykkeerklæring

Vedrørende sammenføring av gnr. 120, bnr. 126, 128 og 129 i Tinn kommune.

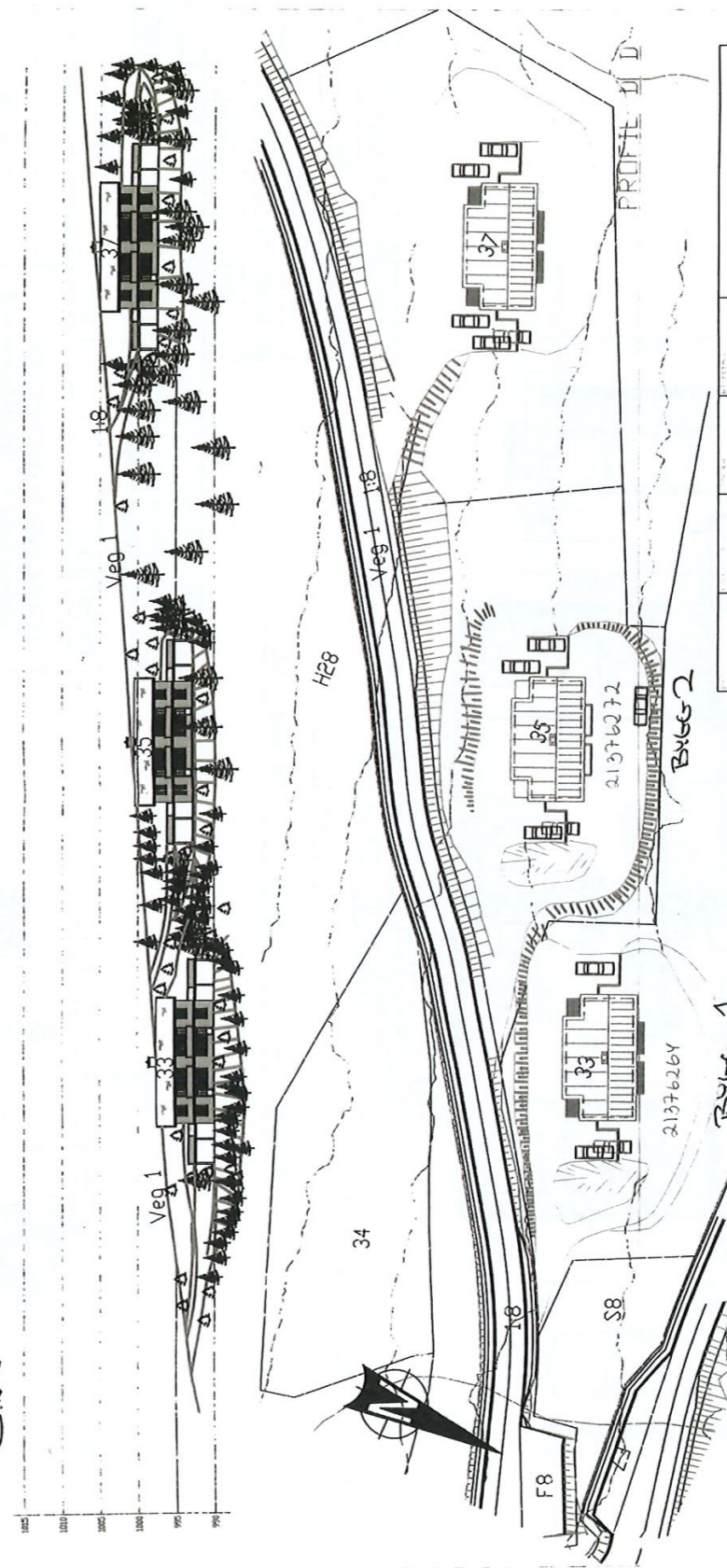
Undertegnede samtykker på vegne av Terra Eiendomsmegling Kristiansand AS org.nr. 988 698 040, til at ovennevnte eiendommer sammenføres.

Videre samtykker undertegnede på vegne av Terra Eiendomsmegling Kristiansand AS, til at gnr. 120, bnr. 126 og bnr. 130 i Tinn kommune kan seksjoneres.

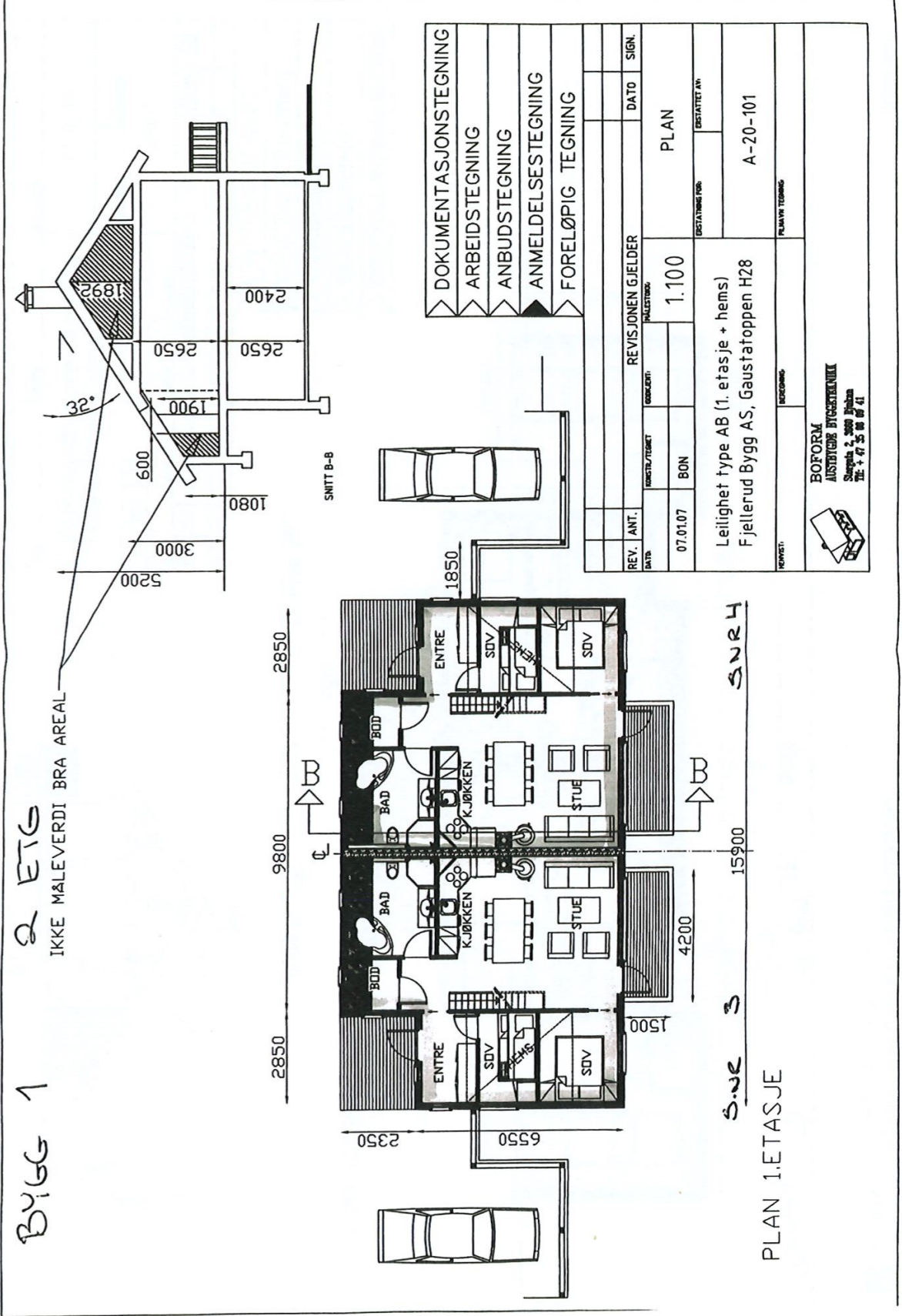
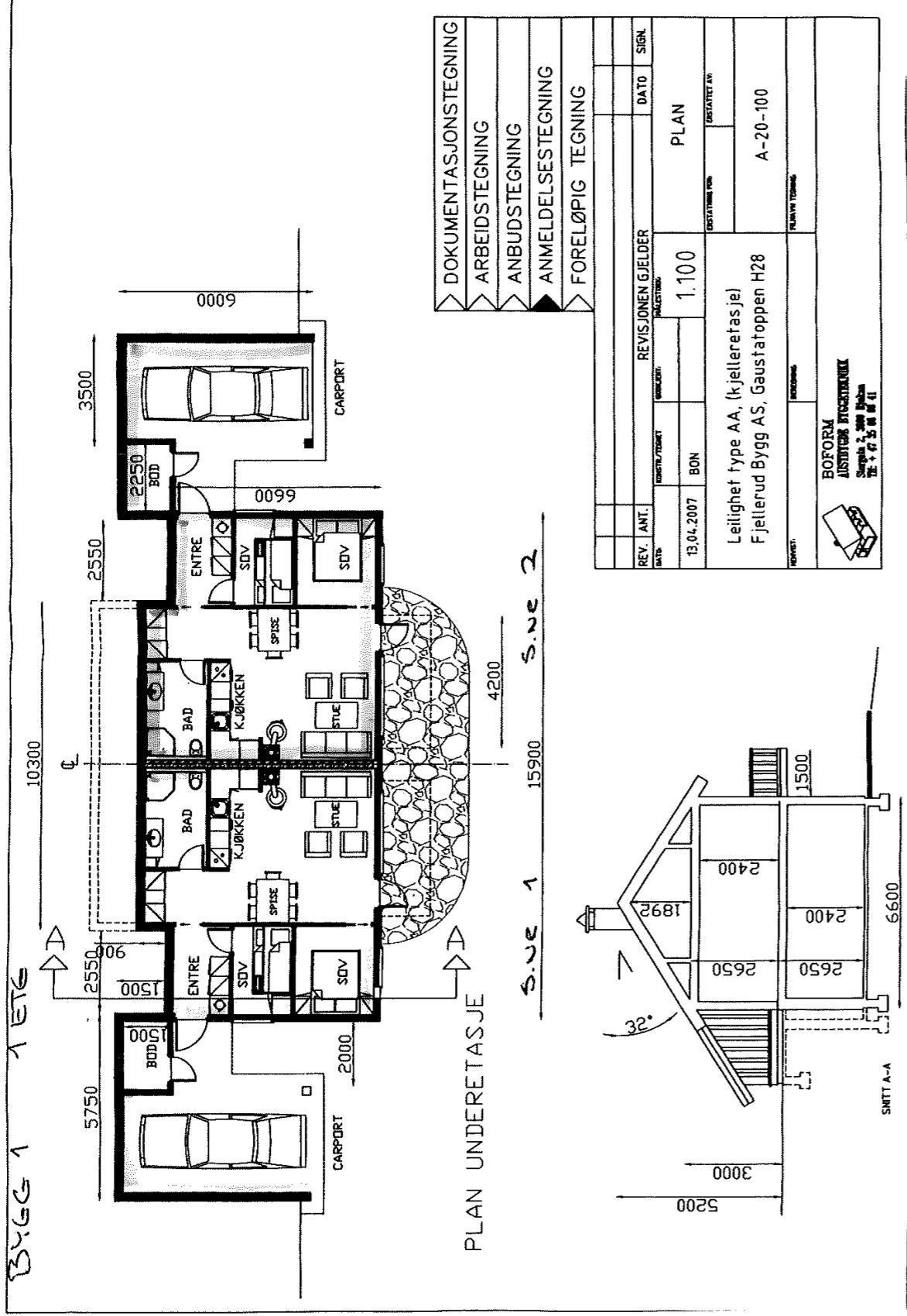
Sted/dato, Vinesdal 8/2-08

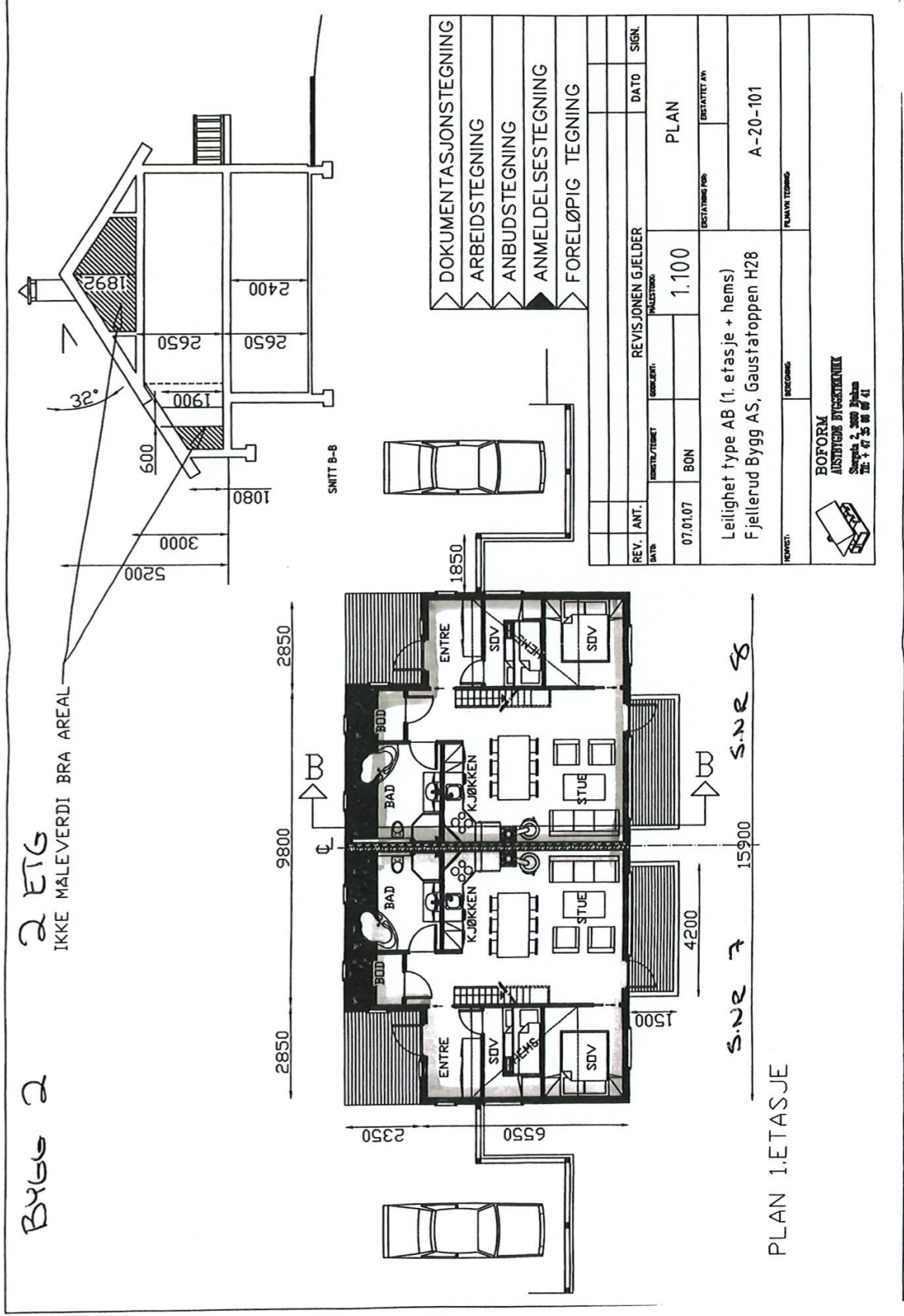
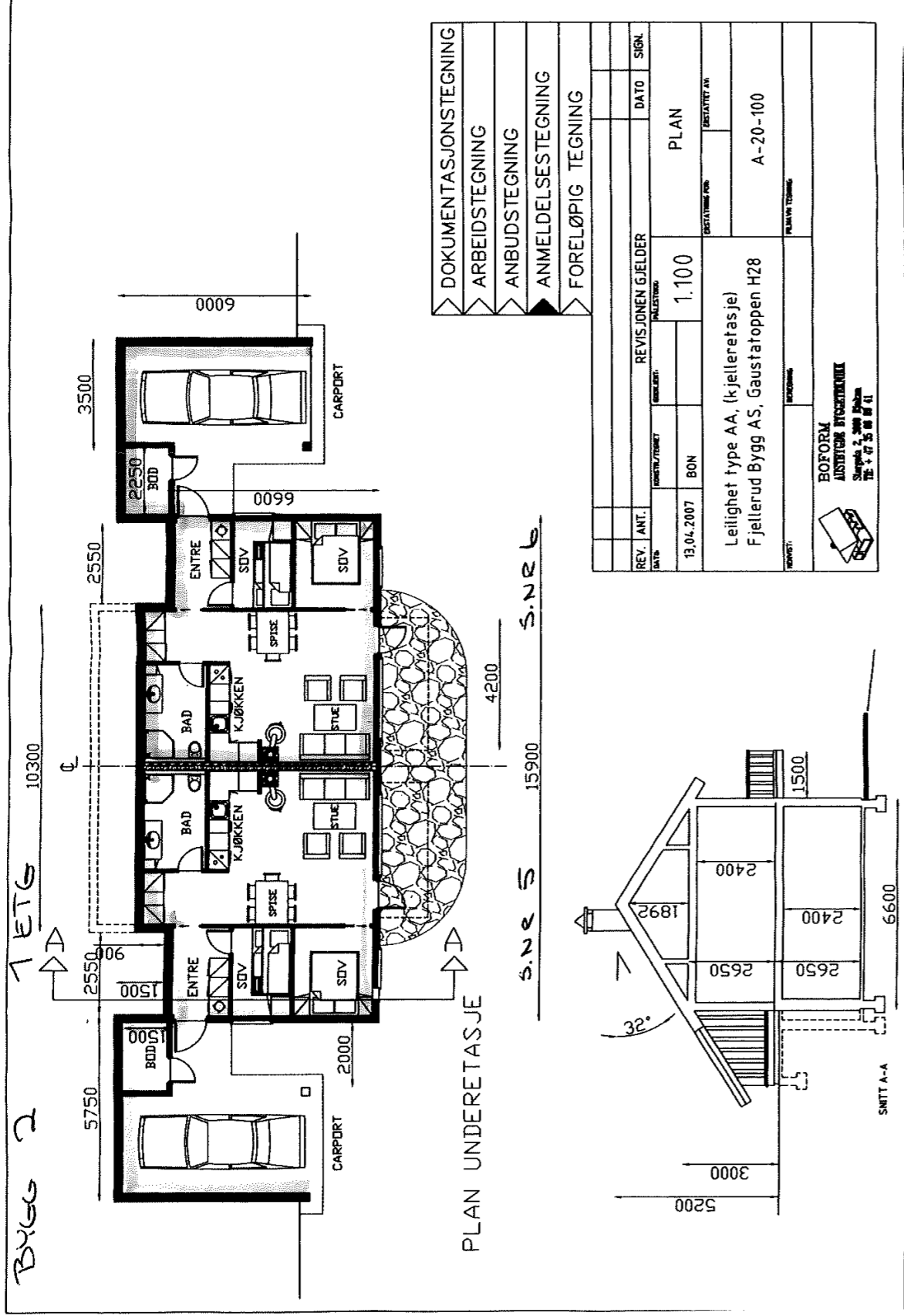
Øyvind Larsen  
Øyvind Larsen  
For Terra Eiendomsmegling Kristiansand AS  
Styrets leder

G.NE 120 B.NE 126



Prosjekt	120/126/128/129	Prosjekt	120/126/128/129
Oppdragsnr.	2008/140533/200	Oppdragsnr.	2008/140533/200
Oppdragsleder	Øyvind Larsen	Oppdragsleder	Øyvind Larsen
Prosjektleder	Øyvind Larsen	Prosjektleder	Øyvind Larsen
Godkjent av	Øyvind Larsen	Godkjent av	Øyvind Larsen
Dato	8/2-08	Dato	8/2-08







## 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.

# 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"*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

#### Arealavvik

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

#### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- 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.

- Megleren vil uoppfordret 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Toreskyrkjavegen 196  
3660 RJUKAN

**Meglerforetak:** Aktiv Asker  
**Saksbehandler:** Christopher Lejonberg

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 473 71 031  
**E-post:** christopher.lejonberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**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

**aktiv.**  
Tar deg videre