

aktiv.



Hyldalen 211, 3660 RJUKAN

**Koselig hytte beliggende i  
naturskjønne omgivelser i  
Hyldalen med fantastisk utsikt  
over Skarfoss**





Eiendomsmegler

**Marie Langseth**

**Mobil** 975 54 902

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

**Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 24 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 974 990,-  
**Selger:** Jorun Hjertø

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1950  
**BRA-i/BRA Total** 43/61 kvm  
**Tomtstr.:** 1009.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 122, bnr. 395  
**Oppdragsnr.:** 1307240040

## Koselig hytte beliggende i naturskjønne omgivelser i Hyldalen

Sjarmerene hytte med flott utsikt over Skarfoss og fjellene rundt. Her har man et romslig kjøkken med vedkomfyr, spiseplass og heltre kjøkkeninnredning. En koselig stue i laftet tømmer med moderne peisovn, en solfylt gang med spisekrok og fantastisk utsikt og ett soverrom. I tillegg er det bygget et rom på vestsiden som i dag er innredet med tre soveplasser. Uthus med bod, utedo og badstue med elektronisk ovn.

Hytta ligger fint til i Hyldalen med flott utsikt over Skarfoss, sydvendt og sol hele året. Like ved hytta går "gamleveien" som gir ca. 50 m til lysløypa på vinterstid, tilknyttet DNTs løypenett for mange fine turer. Hyttas beliggenhet er optimal for den som ønsker ro, men samtidig nærhet til rekreasjonstilbud. I nærområdet er det gode aktivitetsmuligheter både sommer og vinter.



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	19
Om eiendommen .....	22
Egenerklæring .....	54
Nabolagsprofil .....	120
Forbrukerinformasjon .....	127
Budskjema .....	128

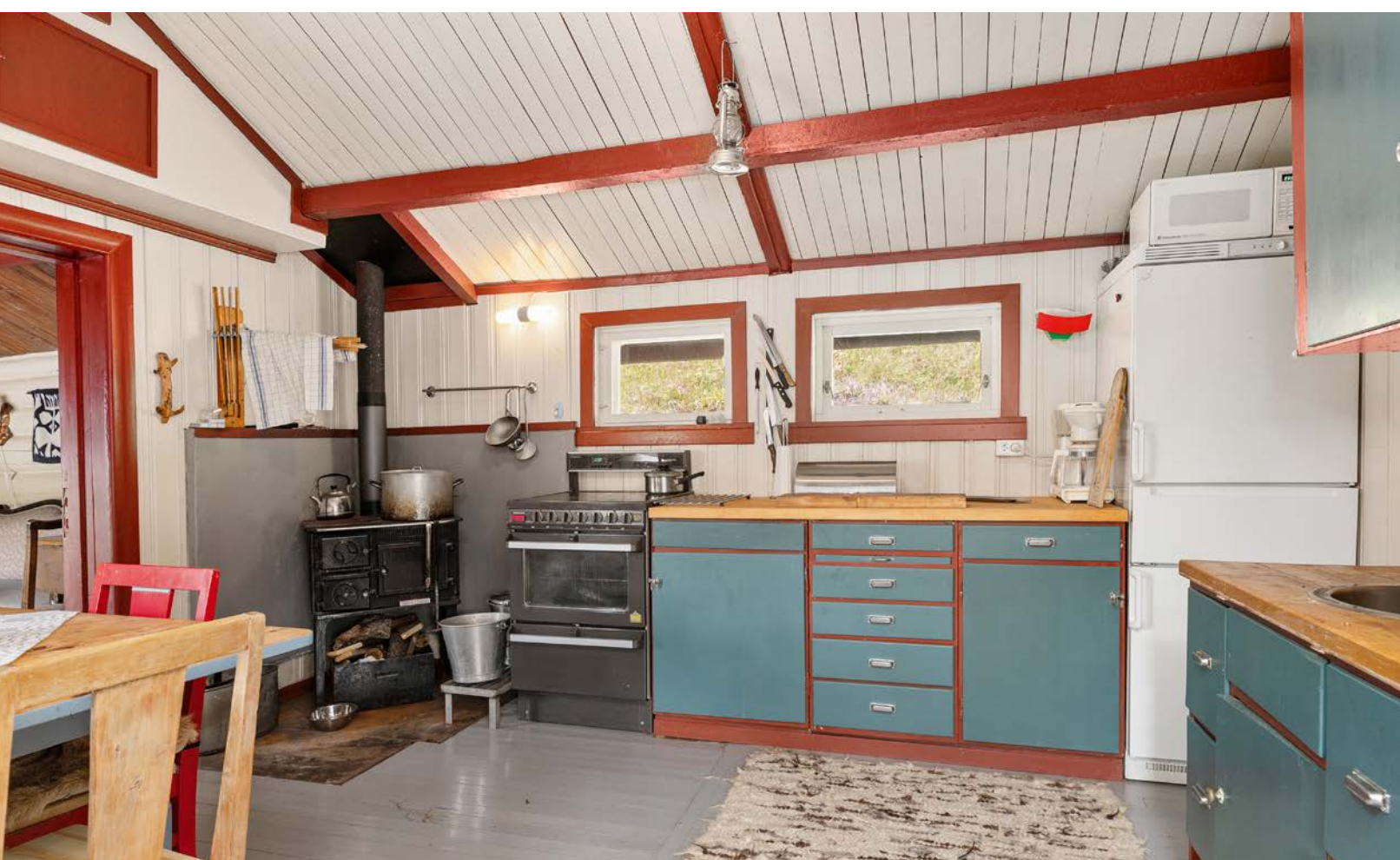




























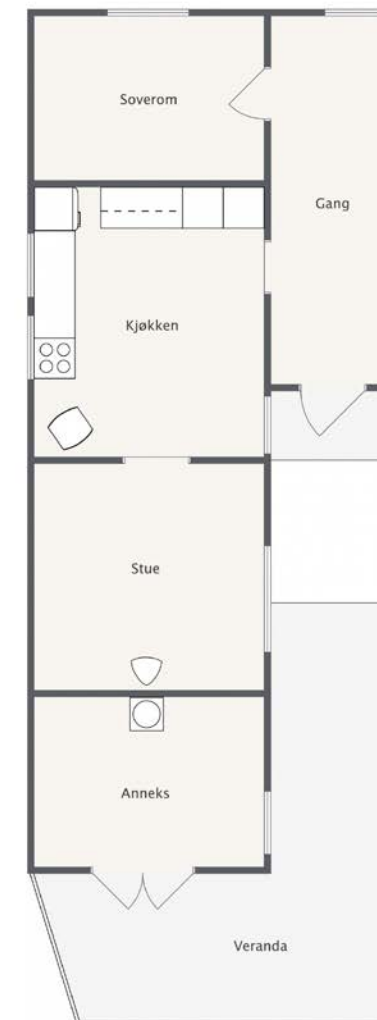




# Plantegning

1. etasje

Hyldalen 211



**aktiv.**

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

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





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

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

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

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

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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 43 m<sup>2</sup>

BRA - e: 18 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 61 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup> Gang, kjøkken, stue, 1 soverom

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> 1 soverom/anneks

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m<sup>2</sup> Lagerrom, vaskerom med badstue og

utedo

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1009.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Skrånet naturtomt med flate partier rett ved hytta.

Terrenget rundt hytta består av lyng, mose, busker

og trær.

### Beliggenhet

Hytta ligger fint til i Hyldalen med flott utsikt over

Skarfoss. Like ved hytta går "gamleveien" og

lysløypa for mange fine turer. Se skisporet.no for

kart over skiløyper.

Hyttas beliggenhet er optimal for den som ønsker

ro, men samtidig nærhet til rekreasjonstilbud. I

nærområdet er det gode aktivitetsmuligheter både

sommer og vinter. Rjukan Fjellstue ligger ca. 2,5 km

fra hytta og deifra har man tilgang til lysløype og

flotte skiløyper som bl.a. går innover i idylliske

Hjerdalen. Området kan også by på mange fine

turstier i naturskjønne omgivelser. Både Rauland og

Gaustablikk ligger innenfor ca. 30 minutters kjøring

fra hytta, og Rjukan sentrum med alle sine fasiliteter

ligger kun en 12 minutters kjøretur unna.

### Adkomst

Se kartskisse.

### Bebyggelsen

Området består av spredt fritidsbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Arnt Ivar Hvammen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Taktekkingen er av papp, takkonstruksjonen har

sperrekonstruksjon. Veggene har

tømmerkonstruksjon. Bygningen har

betonggrunnmur og antatt punktfundamenter på

nybygg mot vest.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig

og det er utarbeidet en tilstandsrapport (vedlagt

prospekt). Det er viktig å sette seg grundig inn i

denne. Nedenfor følger informasjon om forhold som

har fått TG 2 og 3 i tilstandsrapporten:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Taktekking

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

på taktekkingen og undertak

Nedløp og beslap

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på

renner/nedløp/beslag

Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av

kledning mot grunnmur.

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Vinduer

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å

åpne/lukke.

- Karmene i vinduer er slitte og det sprekker i

trevirket.

Dører

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og

dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i

dører er værslitte utvendig og det er sprekker i

trevirket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav til

rekkverkshøyder.

- Konstruksjonen har skjevheter.

Etasjeskille/gulv mot grunn.

- Målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor

en lengde på 2 meter.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele

rommet.

Radon

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er

heller ikke utført med radonsperre.

Krypkjeller

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av

krypkjeller.

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor

ikke nærmere vurdering innvendig.

Innvendige dører

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas

tiltak på enkelte dører.

Avtrekk, kjøkken

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra

kokesone i kjøkkenet.

Grunnmur og fundamenter

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på

jordtrykk.

- Det er registrert skråriss som er symptom på

setninger.

TG3 (avvik som krever tiltak):

Takkonstruksjon

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Drenering

- Dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset

effekt.

Terrengforhold

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er

maksimalt forhold for vann inn mot muren.

### Verditakst

Kr 950 000

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt

prospekt.



## Innhold

1. etasje: Gang, kjøkken, stue, 1 soverom og innredet rom.

I tillegg det en utvendig bod med bod, bido og badstue.

## Standard

Hytta er oppført i 1950 med et tilbygg mot vest i nyere tid, som utgjør økt soveromskapasitet. Hytta har oppgraderingsbehov på grunnmur og skader, samt etterslep på vedlikehold.

Innvendige overflater består av furugulv, vegger er med trepanel og himling med trepanel.

Kjøkkenet er med eldre innredning med slette fronter og benkeplate i heltre. Det er komfyr på kjøkkenet og naturlig avtrekk fra kjøkken.

Fra kjøkkenet kommer man videre til den koselig stua. Her har man lyse overflater, god takhøyde og en lun og koselig vedovn.

Hytta har et soverom med soveplasser. Det er i tillegg et tilbygg mot vest med et rom innredet med soveplasser (ikke søkt om).

Hytta har en utvendig bod med badstue, bido og badstue med elektrisk badstueovn.

## Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,

gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

## Hvitevarer

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

## Parkering

Parkering ved veien ihht tinglyst avtale om adkomstrett.

På vinterstid kan man parkere på parkering langs Møsvannsveien, hvor det går en snøscootertrasse opp til hytta. Scooterløyve må søkes om hos Tinn kommune.

## Radonmåling

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

## Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset

balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Det er tinglyst en festekontrakt på eiendommen, denne vil bli sendt til sletting. Eiendommen har eiendomstomt.

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

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming er basert på elektrisitet. Vedovn i stua.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 950 000

### Kommunale avgifter

Kr 2 568

### Kommunale avgifter år

2024

## Info kommunale avgifter

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

## Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

## Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 122, bruksnummer 395 i Tinn kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4026/122/395:

30.07.1993 - Dokumentnr: 2984 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 1 200

Tomteverdi: NOK 1 800



Bestemmelser om regulering av leien  
Pant for forfalt festeavgift  
Bestemmelser om overdragelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0826 Gnr:122 Bnr:11 Fnr:3 F

30.07.1993 - Dokumentnr: 2984 - Feste kontrakt - vilkår  
Festetid: 80 år  
Årlig festeavgift: NOK 1 200  
Tomteverdi: NOK 1 800  
Bestemmelser om regulering av leien  
Pant for forfalt festeavgift  
Bestemmelser om overdragelse  
Med flere bestemmelser

20.11.2003 - Dokumentnr: 4255 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Norsk Hydro Produksjon AS  
Bestemmelse om vann/kloakkledning, strømnett m.v.

12.09.2003 - Dokumentnr: 3150 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4026 Gnr:122 Bnr:11

12.09.2003 - Dokumentnr: 3150 - Overføring fra tidligere festenummer  
Utgått festenr:  
Knr:0826 Gnr:122 Bnr:11 Fnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1140429 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0826 Gnr:122 Bnr:395

01.01.2024 - Dokumentnr: 611657 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3818 Gnr:122 Bnr:395

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Det hentes vann i brønn ved hytta.

#### **Regulerings og arealplaner**

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

#### **Adgang til utleie**

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

## Kontrakt grunnlag

#### **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**

950 000 Prisantydning

-----  
Omkostninger  
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)  
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års

varighet (valgfritt)  
23 750 Dokumentavgift  
240 Panteattest kjøper  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument  
500 Tinglysningsgebyr skjøte  
-----  
24 990 Omkostninger totalt  
40 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
42 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
974 990 Totalpris. inkl. omkostninger  
990 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
992 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 24 990

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

#### **Oppdragsansvarlig**

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

#### **Ansvarlig megler**

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

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

#### **Salgsoppgavedato**

23.09.2024



# Tilstandsrapport

Fritidsbolig  
Hyldalen 211, 3660 RJUKAN  
TINN kommune  
# gnr. 122, bnr. 395



## Markedsverdi

950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m<sup>2</sup> BRA-i: 43 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.08.2024 Rapportdato: 26.09.2024 Oppdragsnr.: 20330-1439 Referansenummer: NI8686

Autorisert foretak: Prosjektform AS Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen



prosjektform



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Prosjektform as

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

Prosjektform tilbyr takserings tjenester:

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

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



Rapportansvarlig

*Arnt Ivar Hvammen*

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



Oppdragsnr.: 20330-1439

Befaringsdato: 30.08.2024

Side: 2 av 24



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd.



TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Eldre fritidsbolig med potensiale.

Fritidsboligen har lav teknisk standard og har ikke innlagt vann. Det er avløp til terreng fra kjøkken benk. Objektet er oppført i laftet konstruksjon med delvis pålagt utvendig kledning.

Tilbygg mot vest i senere tid i enkel maskinlaft. Vinterisolert. Fritidsboligen bærer preg av mindre vedlikehold og har ett naturlig etterslep ift. tak, kledning og vinduer.

Grunnmur har skader som må sees i sammenheng med renovering.

Terrenget mot nord ligger tett på som medfører stort fuktinnslag mot konstruksjonen og bjelkelaget.

Her er ingen inspeksjons mulighet og dette forholdet utgjør en stor risiko for konstruksjonen.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1950

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i plast.

Veggene har tømmerkonstruksjon.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har lakkert hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er etablert terreng platting mot syd og vest.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu.

Veggene har trepanel, malte plater og tømmervegger.

Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe, isolert stålppe og vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det er etablert isolert lagerrom i kjellergulv på soverom.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av heltre.

Det er komfyr.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er etablert sommervann til vegg, fra lokal bekk.

Det er avløpsrør av plast til terreng

Boligen har naturlig ventilasjon.

Sikringskap med automatsikringer og åpen

elektrisk forlegning på vegg.

Boligen har installerte røykvarslere og

brannslukningsapparat.

#### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn.

Bygningen har betonggrunnmur og antatt

punktfundamenter på nybygg mot vest.

Terrenget er naturtomt og består av lyng og

mose.

[Gå til side](#)

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 61 m<sup>2</sup>

Totalt Bruksareal for hoveddel 51 m<sup>2</sup>

Totalpris 950 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 900 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

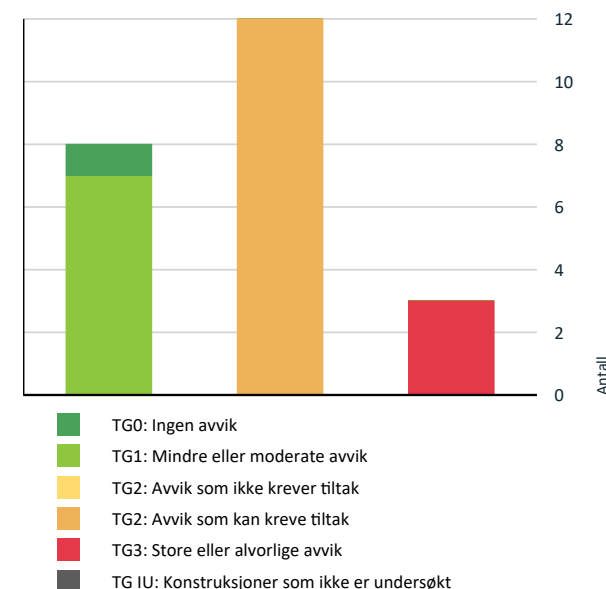
[Gå til side](#)

#### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

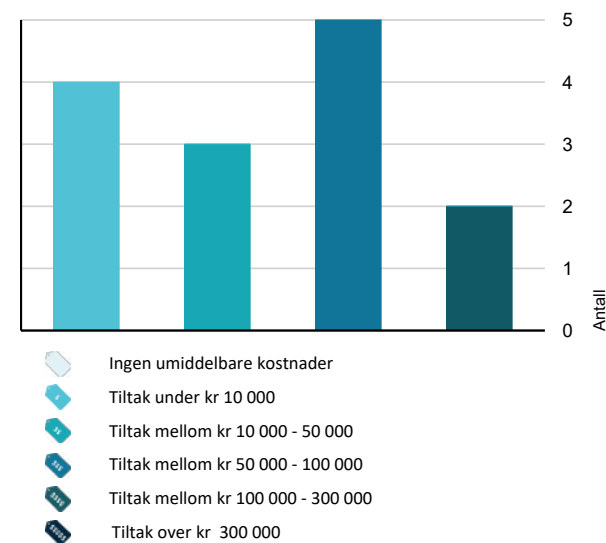
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1950

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på antagelser, og det er usikkert når bygget er oppført.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

Tilbygg Tilbygg mot vest med soverom

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

#### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beslag, renner og nedløp må gås opp og vurderes fortløpende.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



#### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

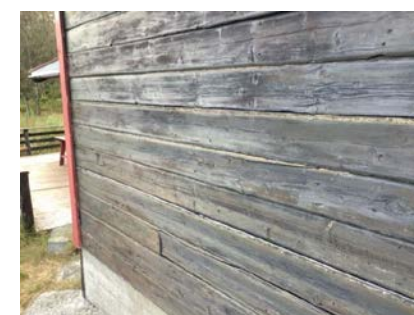
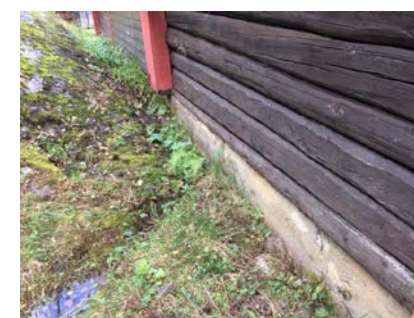
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Tilstandsrapport



#### TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

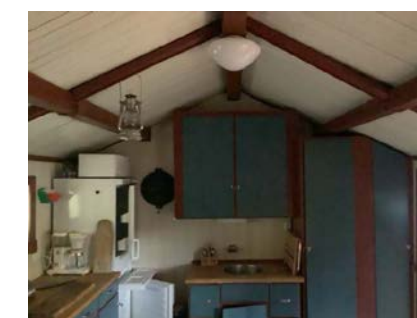
#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



#### TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





## Tilstandsrapport



### TG 2 Dører

Bygningen har lakkert hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terreng platting mot syd og vest.

#### Vurdering av avvik:

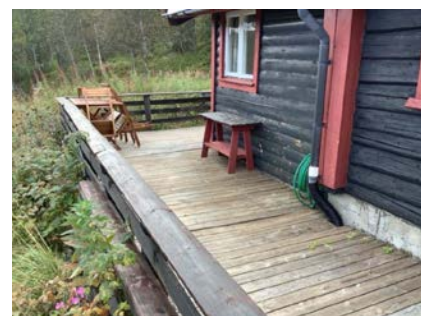
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Konstruksjonene har skjevheter.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring må utføres.

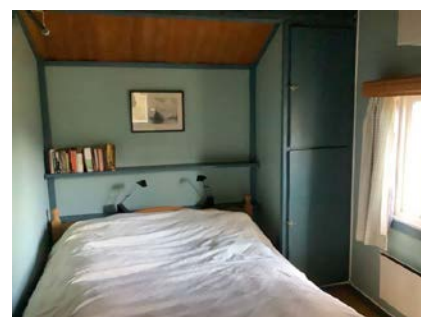
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

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



## Tilstandsrapport



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, isolert stålpipen og vedovn.



### TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## Tilstandsrapport



### TO 1 Andre innvendige forhold

Det er etablert isolert lagerrom i kjellergulv på soverom.



## KJØKKEN

### HOVEDPLAN > KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er komfyr.

Årstall: 1960 Kilde: Eier



### HOVEDPLAN > KJØKKEN

### TO 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

Det er etablert sommervann til vegg, fra lokal bekk.



### TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast til terreng

Årstall: 1960 Kilde: Eier

### TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Tilstandsrapport

Nei

### Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap med automatsikringer og åpen elektrisk forlegning på vegg.

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

Nei

#### Spørsmål til eier

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

Ja

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

Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

#### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

#### Inntak og sikringsskap

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

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?



### TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



## Tilstandsrapport



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

#### TG 3 Drenering

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

Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn.

#### Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og antatt punktfundamenter på nybygg mot vest.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



#### TG 3 Terrengforhold

Terrenget er naturtomt og består av lyng og mose.

#### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## Tilstandsrapport





## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

0

#### Kommentar

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Beskrivelse

Bygningen er antatt oppført på morene/grusholdige masser med punkt fundamenter som grunnmur. Bygningen har etasjeskille i tre. Hovedkonstruksjon over mur av bindingsverk, antatt isolert. Utvendig kledd med stående kledning.

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

Innvendig innredet med bod, biodo og sauna/rom i rommet.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

51 m<sup>2</sup>/43 m<sup>2</sup>

Fritidsbolig: Gang, Kjøkken, Stue, 2 Soverom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 10 m<sup>2</sup>

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

### Markedsverdi

Kr 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tillegg det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

### Markedsverdi

950 000

### Konklusjon markedsverdi

950 000

#### Markedsvurdering

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

#### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hjerddalen 760 ,3660 RJUKAN 67 m <sup>2</sup> 1952 2 sov		2 400 000				35 821
2 Møsvannsveien 504 ,3660 RJUKAN 63 m <sup>2</sup> 1950 3 sov	15-10-2023	1 600 000	1 450 000		1 450 000	23 016
3 Møsvannsveien 436 ,3660 RJUKAN 51 m <sup>2</sup> 1963 2 sov	11-09-2023	1 100 000	985 000		985 000	19 314
4 Møsvannsveien 237 ,3660 RJUKAN 62 m <sup>2</sup> 1964 1 sov	15-07-2024	990 000	830 000		830 000	13 387

#### Om sammenlignbare salg

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



## Beregninger

Årlige kostnader		
Stipulerte årlige kommunale utgifter og vedlikehold	Kr.	22 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>22 000</b>
Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>
Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>110 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>510 000</b>
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedsstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	400 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>900 000</b>

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

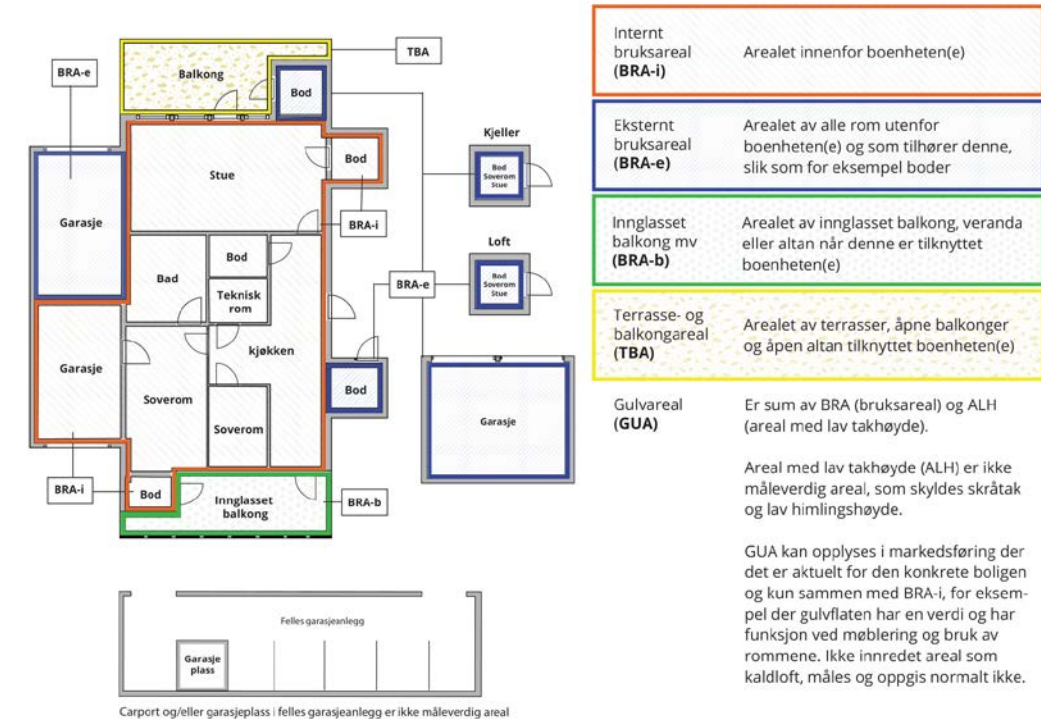
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



- Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)
- Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
- Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
- Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
- Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Fritidsbolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedplan	43	8		51	
<b>SUM</b>	<b>43</b>	<b>8</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>51</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Gang , Kjøkken , Stue , 1 stk soverom	Stue/oppholdsrom	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

### Bod

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedplan		10		10	
<b>SUM</b>		<b>10</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>10</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan		Lagerrom , Vaskerom med badstue, Utedo	

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Fritidsbolig</b>	51	0
<b>Bod</b>	0	10



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.8.2024	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	122	395		0	1009.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Hylidalen 211

#### Hjemmelshaver

Hjertø Jorun

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Frittliggende fritidsbolig med lav teknisk standard beliggende i Hylidalen  
Fantastisk utsikt til nærområdet.  
Gangsti til objektet fra parkeringsplass, ikke vinterbrøytet.

#### Adkomstvei

Eiendommen har ikke adkomst via veg, bare over gangsti.

#### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

#### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

#### Regulering

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

#### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
65 000	2003

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.

- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/N18686>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1307240040	
Selger 1 navn	
Jorun Hjertø	
Gateadresse	
Hyldalen 211	
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	1993
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	31
Antall måneder	06
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	
Polise/avtalnr.	

## 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: JH

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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  
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 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, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse .
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja

Initialer selger: JH

2

Document reference: 1307240040

Document reference: 1307240040



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

Document reference: 1307240040

#### 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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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.

Document reference: 1307240040



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jorun Hjertø	aab7383cc4434027d9fcd53 6a448ea80c39539a0	22.06.2024 11:18:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1307240040

- 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>



Attestert kopi av dok.nr. 1993/2984/33  
Uthentet 2024-07-05 09:03

Side 1 av 10

122/11-6-3

~~TINGLYST  
29 JULI 1993  
TINN OG HEDDAL  
SORENSKRIVEREMBETE  
DAGBOKNR.:~~

**FESTEKONTRAKT**

mellom

TINGLYST  
30 JULI 1993  
TINN OG HEDDAL  
SORENSKRIVEREMBETE  
DAGBOKNR.:

**Norsk Hydro Produksjon a.s Hydro Rjukan Næringspark  
(som grunneier)**

og

**Navn: Jorun Hjertø Wiik**  
**Adresse: UTSYNET 28, 1512 MOSS**  
**Personnr: 210648** XXXXXXXXXX  
**(som leier)**

er det pr. d.d. inngått følgende festekontrakt for et tidsrom av 80 - åtti - år,  
gjeldende f.o.m. 01.08.93. t.o.m. 01.08.2073.

**1. TOMTEN**

**Grunneieren fester herved bort en tomt av sin eiendom:  
G.nr. 122 B.nr. 11 i Tinn Kommune. Foruten G.nr. og B.nr. vil tomten bli  
betegnet med festenummer 3.**

**Punktfestet er avmerket på kartnr. BO 43-5-1 utarbeidet av Økonomisk kartverk.  
Det er utarbeidet registreringsbrev.**

Doknr: 2984 Tinglyst: 30.07.1993 Emb. 033  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



**2. ANVENDELSE**

*Tomten kan kun benyttes til oppføring av ett fritidshus, som før oppføring skal godkjennes av grunneier og kommunens bygningsråd m.h.t. utseende, størrelse og utvendige farger.*

*Bebyggelsesplan skal forelegges i form av målsatte tegninger og hovedmønets retning på tomten.*

*Minst en av ytterveggene skal være plassert innenfor punktfestets markering på tomten.*

**3. GENERELLE BESTEMMELSER**

*Fremføring av bygningsmaterialer skal fortrinnsvis gjøres i vinterhalvåret på frossen mark.*

*Som privèt-ordning skal det kun installeres biologisk toalett, typegodkjent av kommunens bygningsråd.*

*Utslipp av spillvann fra fritidshuset skal foregå ved at dette føres til steinsatte synkekummer med spredegrøfter. Synkekummene skal ha rominnhold etter forskriftene.*

*Følgende er ikke tillatt uten særskilt samtykke fra grunneier:*

- a) Oppsetting av gjerde(r)*
- b) Oppsetting av flaggstang*
- c) Felle trær*
- d) Utøve jakt, fangst og fiske*
- e) Opparbeide vei, parkeringsplass eller andre grunnarbeider*
- f) Anlegge noen form for kabelluftstrekk*
- g) Installere fastmontert innendørs vannforsyning*
- h) Kaste eller etterlate søppel eller annet avfall på tomten*
- i) Foreta utleie av fritidsboligen*
- j) Overdra festeretten til andre enn ektemake eller livsarving*

*Forøvrig plikter leieren å holde tomten med påstående bebyggelse i ordentlig og forsvarlig stand. Det er dessuten ikke tillatt å foreta seg noe som generer utøvelsen av eventuelt jakt-, fiske-, beite- eller seterdrift i området.*

*Leieren er i denne sammenheng ansvarlig for handlinger begått av personer som med hans samtykke oppholder seg i fritidsboligen eller på festetomten.*



**4. FESTEAVGIFT OG ANDRE KOSTNADER**

Ved avtalens inngåelse betales et engangsbeløp, stort kr. <sup>800</sup> til dekning av grunneierens forutgående administrasjonskostnader, samt eventuelle grunnlagsinvesteringer for vei, parkeringsplass(er) og brønn(er).

Festeavgiften utgjør ved avtaleinngåelsen kr 1 200,- pr. år, og skal betales etterskuddsvis hvert år pr. 31. desember.

Alle tilleggskostnader, slik som utgifter til kartforretning/oppmåling, tinglysing osv., skal bæres av leieren. Oppgjør for utgifter som eventuelt legges ut av grunneier, skal skje innen 14 dager fra fakturadato.

**5. REGULERING AV FESTEAVGIFTEN**

Festeavgiften skal reguleres i samsvar med lovverket, p.t. hvert 10. år i festetiden. Regulering skjer i samsvar med utviklingen i konsumprisindeksen utarbeidet av Statistisk Sentralbyrå. Som basis benyttes siste tilgjengelige indeks ved denne avtales underskrift.

Begrenser tvingende regler om prisendring adgangen til regulering av festeavgifter i overensstemmelse med disse bestemmelser, skal festeavgiften, ved første regulering etter at det er blitt lovlig adgang til det, reguleres slik at den kommer i samsvar med det som ville ha gjeldt dersom bestemmelsene ovenfor var blitt fulgt gjennom hele festeperioden.

**6. PANTERETT FOR FESTEAVGIFT M.V.**

Grunneieren har panterett i festet og i byggverk leieren måtte ha på tomten for skyldig festeavgift. Panteretten skal ha 1. prioritet.

Grunneieren har rett til å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon uten først å anlegge søksmål.

**7. OVERDRAGELSE**

Overdragelse av festet til andre enn ektefelle er livsarving kan bare skje til en som grunneieren godkjenner.

Ved overdragelse av festet skal skriftlig melding sendes til grunneieren.



**8. INNLØSNING**

*Leieren har rett til å kreve innløsning når det er gått 50 år av festetiden, og senere hver gang det er gått 10 nye år, og senest når festetiden er ute. Leieren må sende skriftlig melding til grunneieren senest ett år før innløsningstiden er inne.*

*Innløsningssummen fastsettes i samsvar med tomtefestelovens bestemmelser dersom partene ikke blir enige om noe annet.*

**9. KONSESJON**

*Dersom det er konsesjonsplikt for festetomt, er det leierens ansvar å søke konsesjon. Leieren bærer alle utgiftene som er forbundet med eventuell konsesjonsbehandling.*

*Dersom konsesjon ikke blir gitt, faller festekontrakten bort.*

**10. MISLIGHOLD/OPPSIGELSE/AVVIKLING**

*Ved vesentlig mislighold av denne avtalens bestemmelser, kan kontrakten heves ved skriftlig erklæring fra den krenkede part.*

*Når festetiden er ute, eller festeforholdet skal avvikles etter heving av festekontrakten, plikter leieren å ryddiggjøre tomten og så vidt mulig tilbakelevere tomten i dens opprinnelige stand.*

*Denne festekontrakten er utstedt i 2 - to - originale eksemplarer, hvorav hver av partene beholder hvert sitt.*

*Leierens eksemplar kan tinglyses.*

Sted, dato Porsgrunn 19.7.93

x Søren Wick  
som leier

Sted, dato 26/7-93

Jan Erik Lauritzsen  
som grunneier  
JAN ERIK LAURITZSEN



[Returneres til:

**Fokus Bank as**  
3660 Rjukan

*Rett gjenpart bekreftes*  
**FOKUS Eiendomsmegling**  
Telemark as  
*Slagen*

**Skjøte<sup>1)</sup>**  
TINGLYST  
29 JULI 1993  
TINN OG HEDDAL  
SORENSKRIVEREMBETE  
DAGBOKNR.: 2959

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)<sup>2)</sup>**

Kommunenr.   Kommunnavn	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Saksjonsnr.	Ideell andel
0826 TINN	122	11	3	TINGLYST	

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn  Ja  Nei

Beskaffenhet: TINN OG HEDDAL  
SORENSKRIVEREMBETE  
DAGBOKNR.: 2984

Anvendelse av grunn:

1 Bebyggd  2 Ubebyggd

Bolig-eiendom:  B Bolig-eiendom  F Fritids-eiendom  V Forretning/kontor  I Industri  L Landbruk  K Off. vei  A Annet

Type bolig:  FB Frittligg. enebolig  TB Tomanns-bolig  RK Rekkehus/kjeda  BL Blokk-leilighet  AN Annet **Hytte.**

**2. Kjøpesum**

Kr **200.000.-**

Utløst til salg på det frie marked  Ja  Nei

Omsetningstype:  1 Fritt salg  2 Gave (helt eller delvis)  3 Ekspropriasjon  4 Tvangsauksjon  6 Skifteoppgjør  8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup>**

Kr **200.000.-**

**4. Overdras fra**

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
	<b>Egil Herberg</b>	

**5. Til**

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
	<b>Jorun Hjerta Wiik.</b>	

**6. Særskilte avtaler<sup>5)</sup>**

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

**Eiendommen overtas med avtalt innbo.**

**Kjøper bærer tinglysningskostninger ved overdragelse av eiendommen, og festekontrakten.**



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

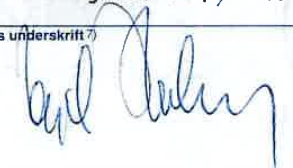
**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon**  
 Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):  
 "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiel. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."  
 Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver


**8. Erklæring om sivilstand m.v.**<sup>6)</sup>

Jeg/vi er ugift(e)  Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive  Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**  
 Sted, dato **Porsgrunn 19/7 1993.**

Utsteders underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
 **Egil Herberg.**

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
 **Kari S. Reidarsen**  
 Greg. Dagssonsgt. 81  
 3713 SKIEN  
 Født: 28.01.59

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
 **FOKUS Eiendomsmegling**  
 Telemark as

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

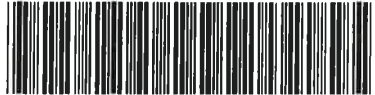
1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

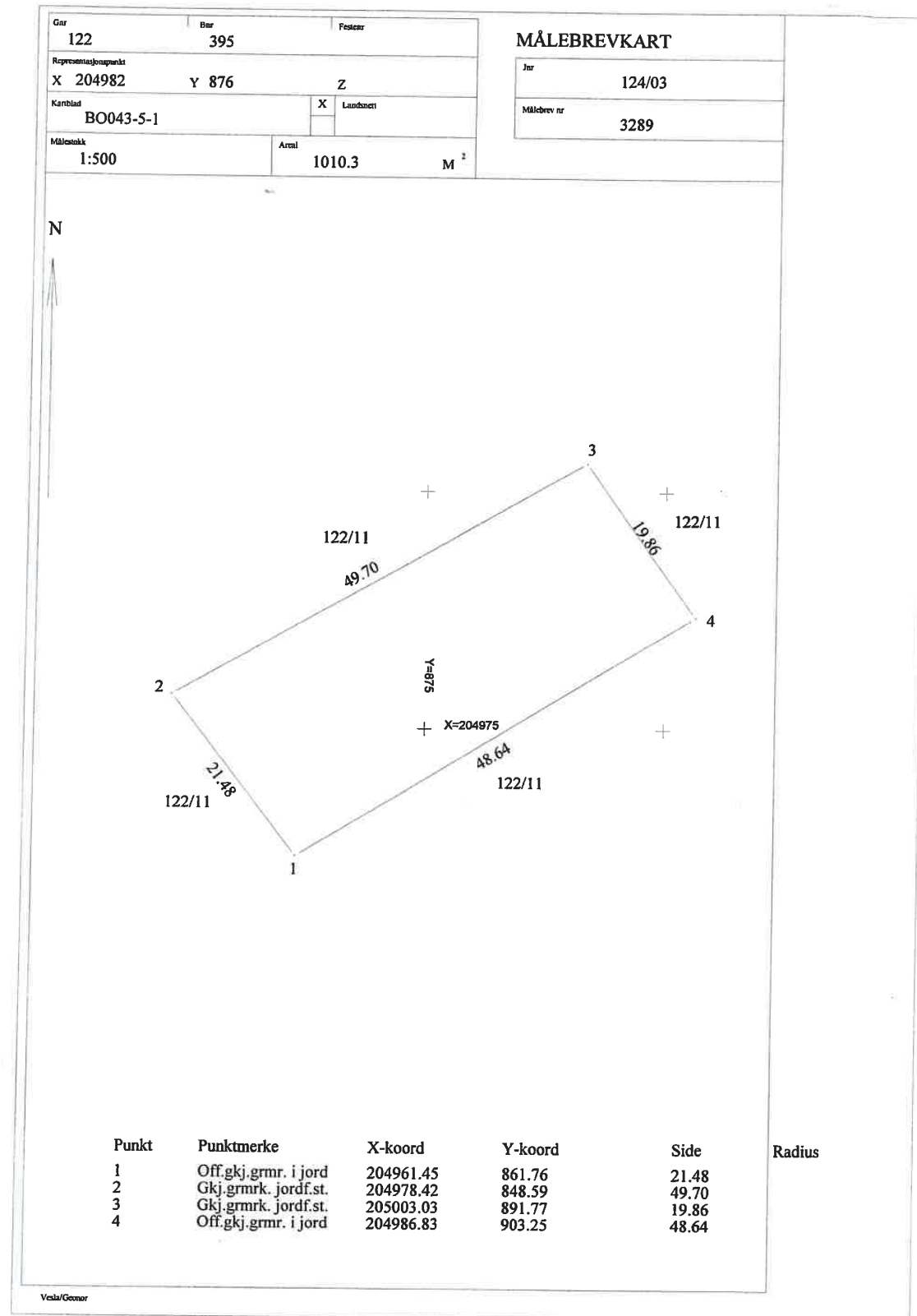
2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse



Kommune		Tinn Kommune		TINGLYST 12 SEPT. 2003 TINN OG HEDDAL TINGRETT DAGBOKNR.: 3150		MÅLEBREV <input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering med grensejustering	
J.nr.		124/03		Målebrev nr.		3289	
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.							
Målebrev over		Gnr.	Bnr.	Festenr.		Delingsloven § 4-2 første ledd. Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal- overføring etter reglene om grensejustering.	
Eiendom		122	395				
Bruksnavn/adresse		Knatten					
Areal (m <sup>2</sup> )		1010.3					
I henhold til delingsloven av 23 juni 1978 er det holdt følgende forretning							
Dato for forretningen		28.07.2003					
Rekvirent		Norsk Hydro Produksjon a.s					
Bestyrer		Per Arvid Jonassen Geotek a.s					
Forretning		Kart og delingsforretning over parsell av gnr. 122 bnr. 11 i Tinn kommune. Tomten er tidligere festetomt 3 under gnr. 122 bnr. 11.					
						Doknr: 3150 Tinglyst 12.09.2003 Emb 033 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Underskrift							
Sted	Dato	Underskrift			Underskrift		
Rjukan	14.08.2003	<i>Darvin</i>			<i>Per Arvid Jonassen</i> sen.ing.		
GAB				Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)			
Registreringsstempel				Dagbokstempel			
Påtegninger (rettelser o.l.)							
Vesta/Groser							





**TINGLYST**  
20 NOV. 2003  
TINN OG HEDDAL TINGRETT  
DAGBOKNR.: 4255

**Skjøte** <sup>1)</sup>

Retureres til

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)						
Kommunenr 826	Kommunenavn Tinn	Gnr 122	Bnr 395	Festnr	Seksjonsnr	Ideell andel
Hyttetomt						
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn			Overdragelsen omfatter transport av festeretten			
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale			Bortfe i felt fr og bel			
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja						
Beskaffenhet						
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd						
Bruk av grunn						
<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri						
Type bolig						
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet						

2. Kjøpesum	
Kr	65.000,00
Utløst til salg på det frie marked	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)	
Kr	

4. Overdras fra		
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
930187240	Norsk Hydro Produksjon a.s	1/1

5. Til			
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
210648	Jorun Wiik Hjertø	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler	
Øst! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Selger, eller de/den som til enhver tid er ansvarlig for slike tiltak, skal ha adkomst og rett til å foreta nødvendige inspeksjoner og gravingsarbeider inne på den solgte tomt i forbindelse med anlegg og vedlikehold av vann-, kloakk-, strømmett m.v. og dette uten erstatning til den nåværende eller fremtidige eier av eiendommen. Berørte areal vil bli istandsatt etter endt gravearbeid.	

Dato	Kjøpers underskrift	Eiendomsunderskrift

Nr 700047E Sem & Stenersen Prokam AS, Oslo 5-1998 Side 1 av 3



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)  
Selger og kjøpere/festere av tomter i området skal om nødvendig ha rett til gangadkomst over tomten i samsvar med etablert bruk.

Kjøper er inneforstått med at selgers hovedeiendom kan utvikles i henhold til de til enhver tid gjeldende kommunale planer.

Kjøper har rett til adkomst over selgers grunn i samsvar med etablert bruk, rett til vannkilde og parkering sommer og vinter på selgers grunn. Kjøper skal dekke en forholdsmessig del av kostnadene knyttet til opparbeidelse, drift og vedlikehold av nevnte rettigheter. Eventuelle fallrettigheter som tilligger eiendommen følger ikke med ved overdragelsen men forblir selgers.

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted Oslo Dato 6 september 2003

Kjøpers/erverters underskrift \_\_\_\_\_ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand mv 6)**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato Burkar, 11.11.03

Utsteders underskrift 6) \_\_\_\_\_ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
Norsk Hydro Produksjon a.s  
Trond S. Dahlen  
Rolf Otto Brekke

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato \_\_\_\_\_ Ektefelles/reg. partners underskrift \_\_\_\_\_ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift \_\_\_\_\_ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
Einar Listaul  
Adresse \_\_\_\_\_

2. vitneunderskrift \_\_\_\_\_ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
Gunn Lise Jonassen  
Adresse \_\_\_\_\_

Bortfesters underskrift \_\_\_\_\_ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato 6.10.2003 Kjøpers underskrift \_\_\_\_\_ Utsteders underskrift \_\_\_\_\_  
Nr 700047E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 Side 2 av 3

**10. Erklæring om sivilstand mv for hjemmelshaver 7)**

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen tomt

**11. Underskrifter og bekreftelser**

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted, dato Oslo 6.10.2003

Hjemmelshavers underskrift \_\_\_\_\_ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
JORUN HJERTØ  
Fødselsnummer/Ora nr (11/9 siffer) \_\_\_\_\_

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato 6.10.03 Ektefelles/reg. partners underskrift \_\_\_\_\_ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
Lars Andreas Wik

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift \_\_\_\_\_ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
Solveig Aas  
Adresse Endevn 13, 1181 Oslo SOLVEIG AAS

2. vitneunderskrift \_\_\_\_\_ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
Vigdis Bryhn  
Adresse Parlevn 6 B, 0850 OSLO VIGDIS BRYHN

**Noter:**

- Med dokument til tinglysning skal det følge en gjenspart skrevet på tinglysningspapir. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Feltet kan slettes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/registrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bli gjort av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

Dato 6.10.2003 Kjøpers underskrift \_\_\_\_\_ Utsteders underskrift \_\_\_\_\_  
Nr 700047E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 Side 3 av 3



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4026 - TINN  
 Gårdsnummer: 122  
 Bruksnummer: 395

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.07.2024 kl. 12:46  
 Produsert av: Marianne Engell Gvammen  
 Attestert av: Tinn kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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

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

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn: KNATTEN  
 Etableringsdato: 14.08.2003  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrunner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst Areal Kommentar  
 Beregna areal for 122 / 395 1 009,7 m2

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210648	HJERTØ JORUN	H0202	Gyldenløves gate 19B 0260 OSLO	1 / 1
Fester		210648	HJERTØ JORUN	H0202	Gyldenløves gate 19B 0260 OSLO	1 / 1

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6633863	466406		1 009,7 m2	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
Omnummerering							Omnummerert til:	4026 - 122/395				
							Omnummerert fra:	3818 - 122/395				
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	3818 - 122/395				
							Omnummerert fra:	0826 - 122/395				



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

Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste	09.09.2003			
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0826 - 122/11/3	0
		Mottaker	0826 - 122/395	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	14.08.2003			
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0826 - 122/11	-1 010,3
		Mottaker	0826 - 122/395	1 010,3

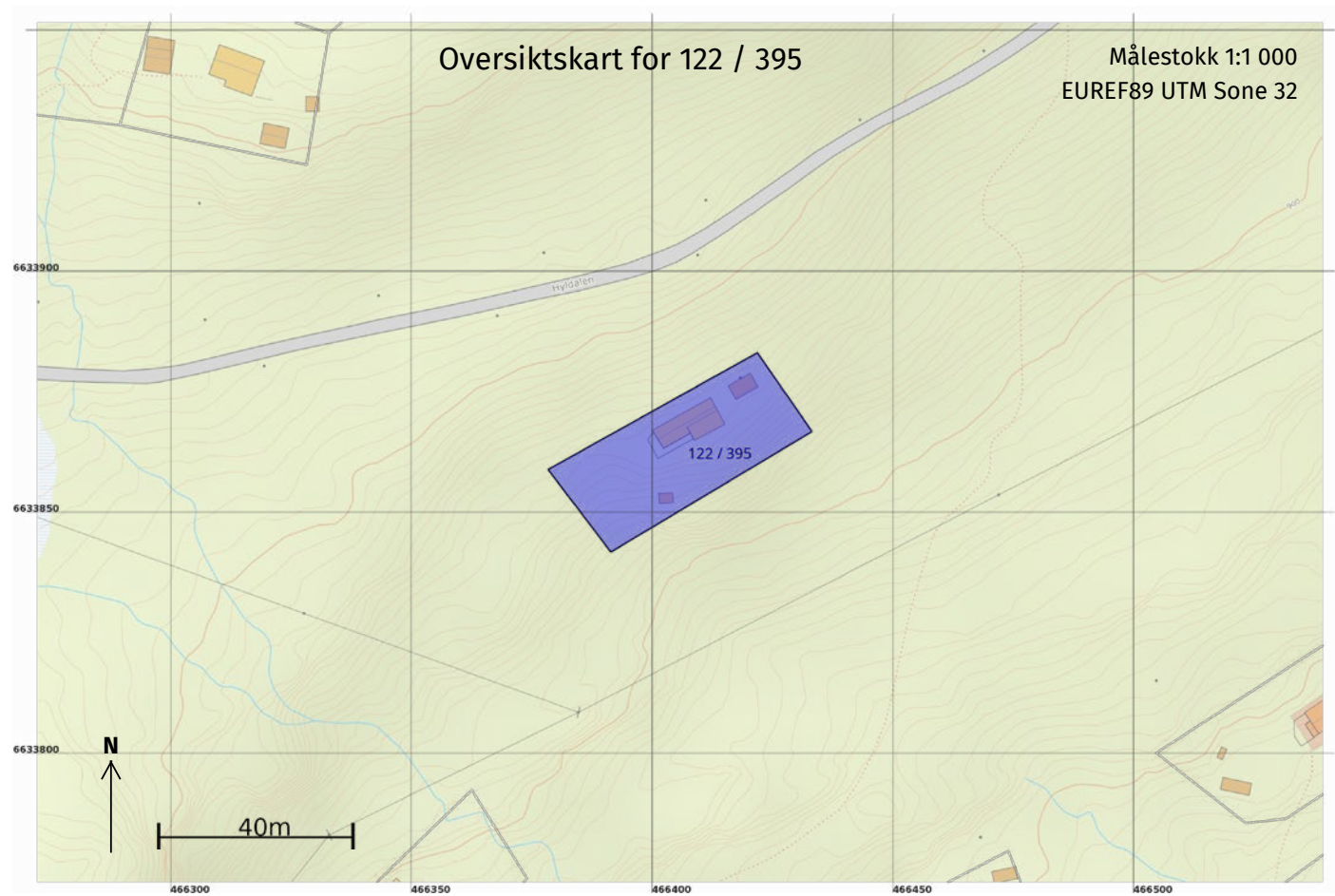
#### Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Hylaldalen	2140	211		Grunnkrets: 0319 Hjerдалen Stemmekrets: 6 Rjukan Kirkesokn: 05140401 Rjukan Postnr.område: 3660 RJUKAN Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6633866	466406		

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningssnr:</b> 165 835 018	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<b>Datoer</b>					
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:					
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:					
Nord: 6633870 Øst: 466412	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:					
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:					
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:					
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0								
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0								
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0								
Oppvarming:										
<b>Etasjer</b>										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Bruksenheter</b>										
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet		
2140 Hylaldalen 211	H0101	Fritidsbolig	0	0		0	0	122/395		





04.07.2024 12:46

Matrikkelbrev for 4026 - 122 / 395

Side 5 av 7



04.07.2024 12:46

Matrikkelbrev for 4026 - 122 / 395

Side 6 av 7





#### Areal og koordinater

Areal: 1 009,7 Arealmerknad:  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6633863 Øst: 466406

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6633842,56	466391,39	21,48	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	6633859,65	466378,38	49,68	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	6633883,85	466421,77	19,85	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	6633867,55	466433,10	48,62	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

Årlige kommunale avgifter for gnr.122 bnr.395 Hyldalen 211er kr.2567,50,-. Faktura tilsendes 4 ganger per år. Ønskes det endring av hyppigheten på faktureringen, vennligst ta kontakt med Servicetorget på tlf. 35082600.

#### KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2024:

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

Hytterrenovasjon kr. 2152,50,-

##### FEIEAVGIFT (momsfritak):

Hytte tilsyn pipe/ildsted kr.106,-

Hytte feieavgift kr. 309,-

Hilsen Servicetorget



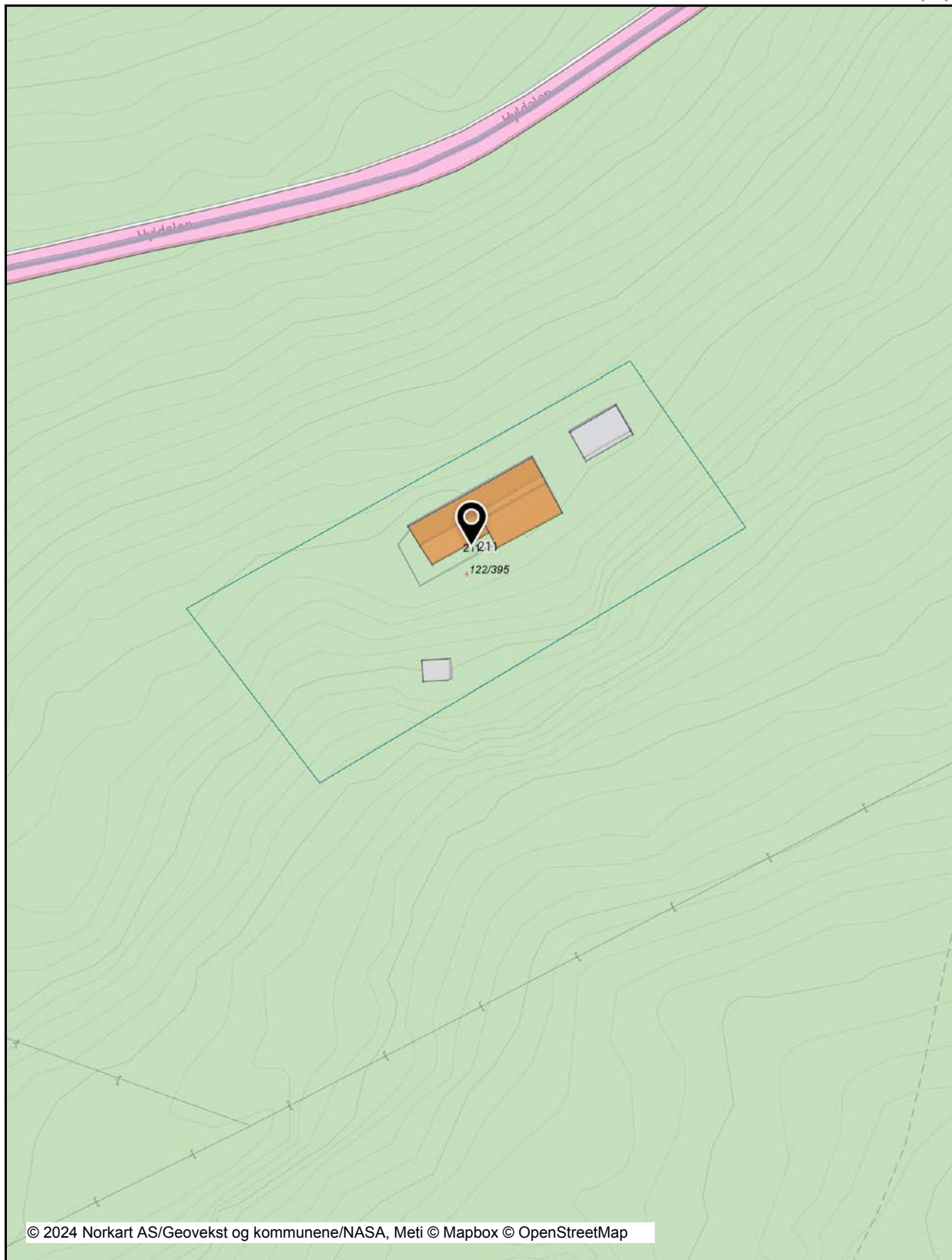


# Hyldalen 211

Dato: 05.07.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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



# Hyldalen 211

Dato: 05.07.2024

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de  
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som



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







## INNHOLD

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

## 1. INNLEDNING

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

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

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

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



## 2. UTFORDRINGER

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

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

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

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

- **Samordning arealbruk og vassdragshensyn**

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

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

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

- **Skinnarbu**

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Utvikling av Gvepseborgområdet**

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



### 3. HOVEDMÅL

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

#### Hovedmål

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

#### Delmål vassdrag

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

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

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

#### Delmål næring og reiseliv

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

#### Delmål hyttebygging

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

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

#### Delmål kulturverdier og naturressurser

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



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

##### 4.1 Skinnarbuområdet

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

Aktørene i utviklings samarbeidet har definert to hovedutfordringer som suksessfaktorer:

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

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

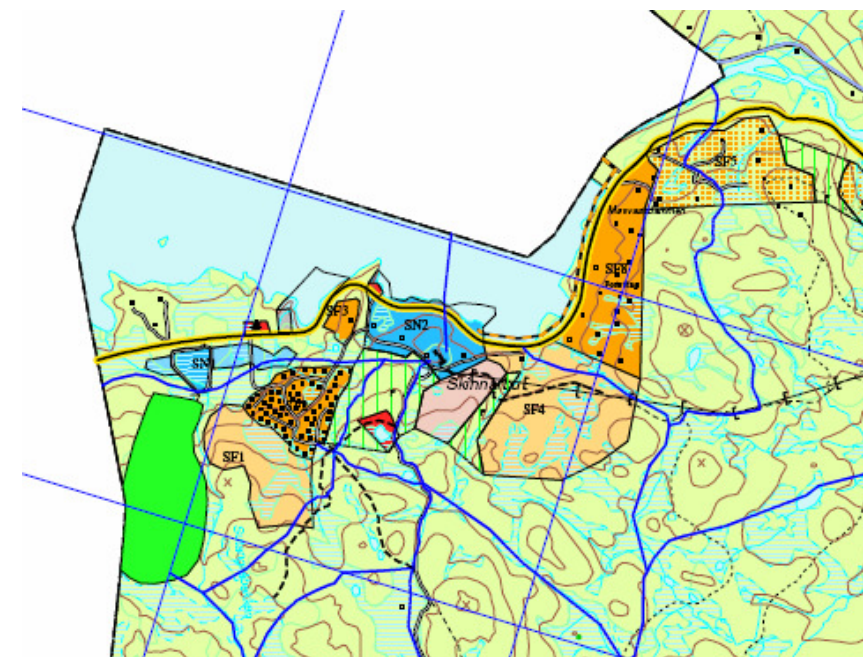
I revidert forslag til kommunedelplan er det for Skinnarbuområdet vist arealløsninger som søker å utgjøre et kompromiss mellom utbyggingsbehov og natur- og landskapshensyn.

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

Utsnitt vises på neste side.

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

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



Figur1. Planforslag (se også samlet utkast til plankart)

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

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

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

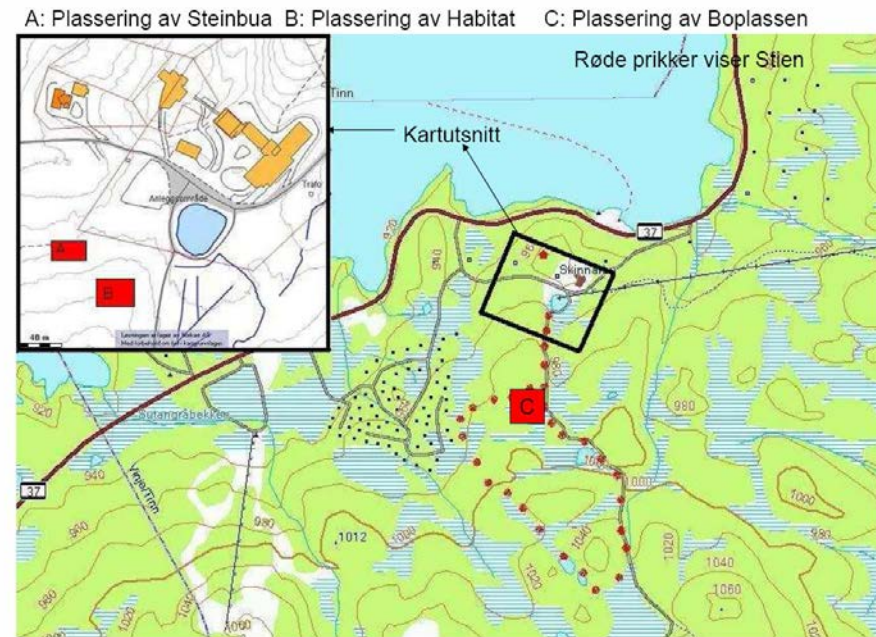


Bilde 1 Skinnarbuområdet sett fra Villreinsenteret

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



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



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

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

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

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

#### 4.3 Hylldalen

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

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

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

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

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

#### 4.4 Hjerdalen

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





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

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

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

#### 4.5 Gvøpseborg

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

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

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

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

#### 4.6 Gausdalen

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

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

#### 4.7 Våer

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## 5. VASSDRAG

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

God vannkvalitet i vassdraget er uansett en viktig målsetning.

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

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

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

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

Møsvatn: Opprettholde dagens vannkvalitet

Tilløpsbekker til Møsvatn: Opprettholde dagens kvalitet

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Ferdselsundersøkelser

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

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

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

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

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

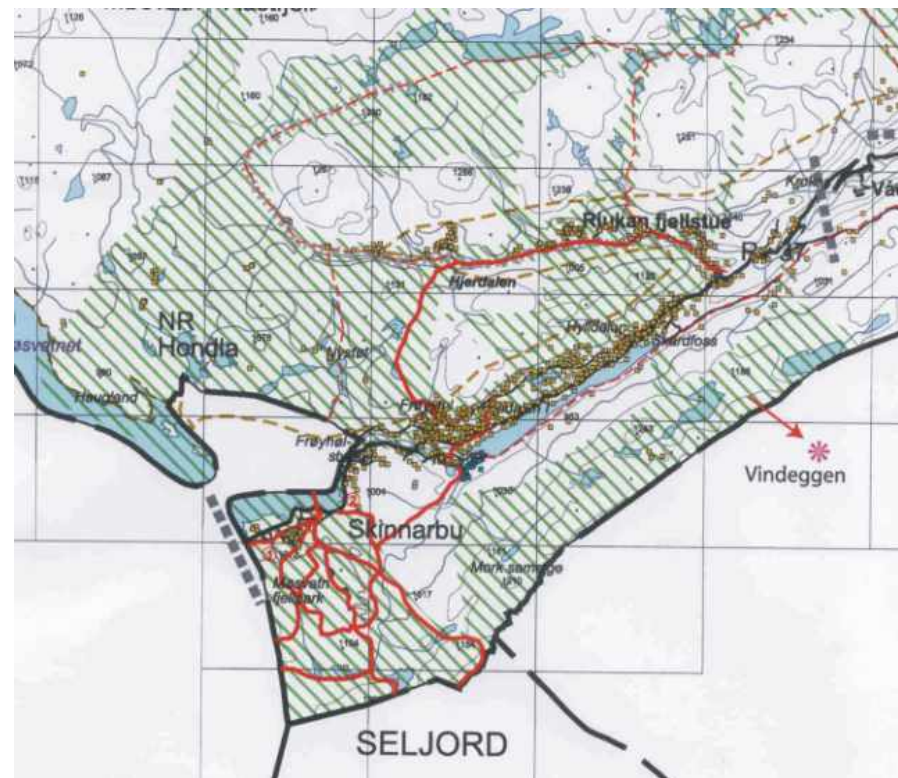


Hovedkonklusjonene fra ferdselsundersøkelsen er:

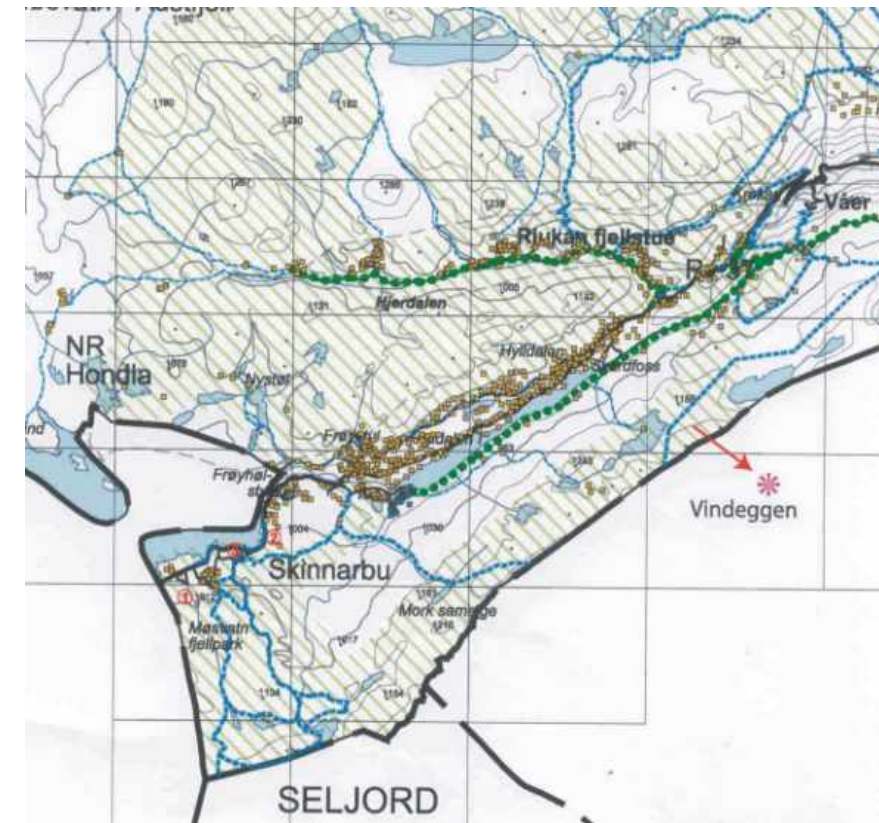
- Hovedtyngden av ferdsel fra hytter både sommer og vinter skjer i merkede/oppkjørte stier og løyper. Bading og båtturer på vannene er også vanlige aktiviteter, samt sykling og jakt.
- Det foregår spredt sporadisk ferdsel fra hytter utenfor merkede/oppkjørte stier og løyper. Ferdselskartene gir en grov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

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

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



Figur 5 Resultat fra ferdselsundersøkelsen – vinter



Figur 6 Resultat fra ferdselsundersøkelsen - sommer

## 7. BIOLOGISK MANGFOLD

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

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

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

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

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

Dominerende naturtype(r) Verdi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 8. KONSEKVENSER FOR VILLREIN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. KULTURMINNER

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

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

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

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

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

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

## 10. LEVENDE STØLSMILJØ

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

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

### Bergstaulen

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

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

### Selstali seter

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

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

### Frøystaul (Aamot)

Setra hører til gården Haddeland (119/1).

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

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

### Vigfit

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

Seterdrifta er avhengig av tilgang på utmarksbeite.

### Generelt

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



## 11. SAMFUNNSSIKKERHET

Problemstillinger knyttet til samfunnssikkerhet innenfor planområdet kan være relatert til:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utbyggingsområdets naturlige vegetasjon skal så langt som mulig bevares.

#### 1.2 Risiko og sårbarhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nye områder kan bygges ut med middels eller høy sanitærstandard.

Det er krav om 2 parkeringsplasser pr enhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.4 Områder for næringsbebyggelse

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

Maksimal utnyttning er %BRA=30.

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

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

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

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

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

## 2.5 Områder for boligbebyggelse



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

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

### 2.6 Områder for bevaring

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

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

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

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

#### Driftsbygninger

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

#### Friluftsområde

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

#### Fritidsboliger

Utbygging av eksisterende hytter i LNF-områder krever dispensasjon.

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

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

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

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

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

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

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

Fradeling tillates ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inntil det er vedtatt nye planer er følgende reguleringsplaner gjeldende:

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

Disposisjonsplaner som skal videreføres er innarbeidet i planen.

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



## Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 05.07.2024

## Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Tinn kommune

## Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 122 Bruksnr.: 395

Adresse: Hyldalen 211, 3660 RJUKAN

Referanse: 1307240040

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

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

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

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

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



# Nabolagsprofil

Hyldalen 211

## Høyde over havet

913 m



## Offentlig transport

Skarfosshøgda Linje 143	6 min	2.4 km
Rjukan fjellstue Linje 143, 209	7 min	3.1 km

## Avstand til byer

Rjukan	19 min
Notodden	1 t 26 min
Kongsberg	1 t 47 min
Drammen	2 t 24 min
Skien	2 t 30 min
Oslo	2 t 56 min

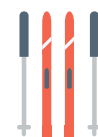
## Ladepunkt for el-bil

Rjukan VGS	19 min
Best Rjukan	19 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 38 m



Alpin

- Gaustablikk skisenter
- Kjøretid: 32 min
- Skitrekk i anlegget: 13



## Aktiviteter

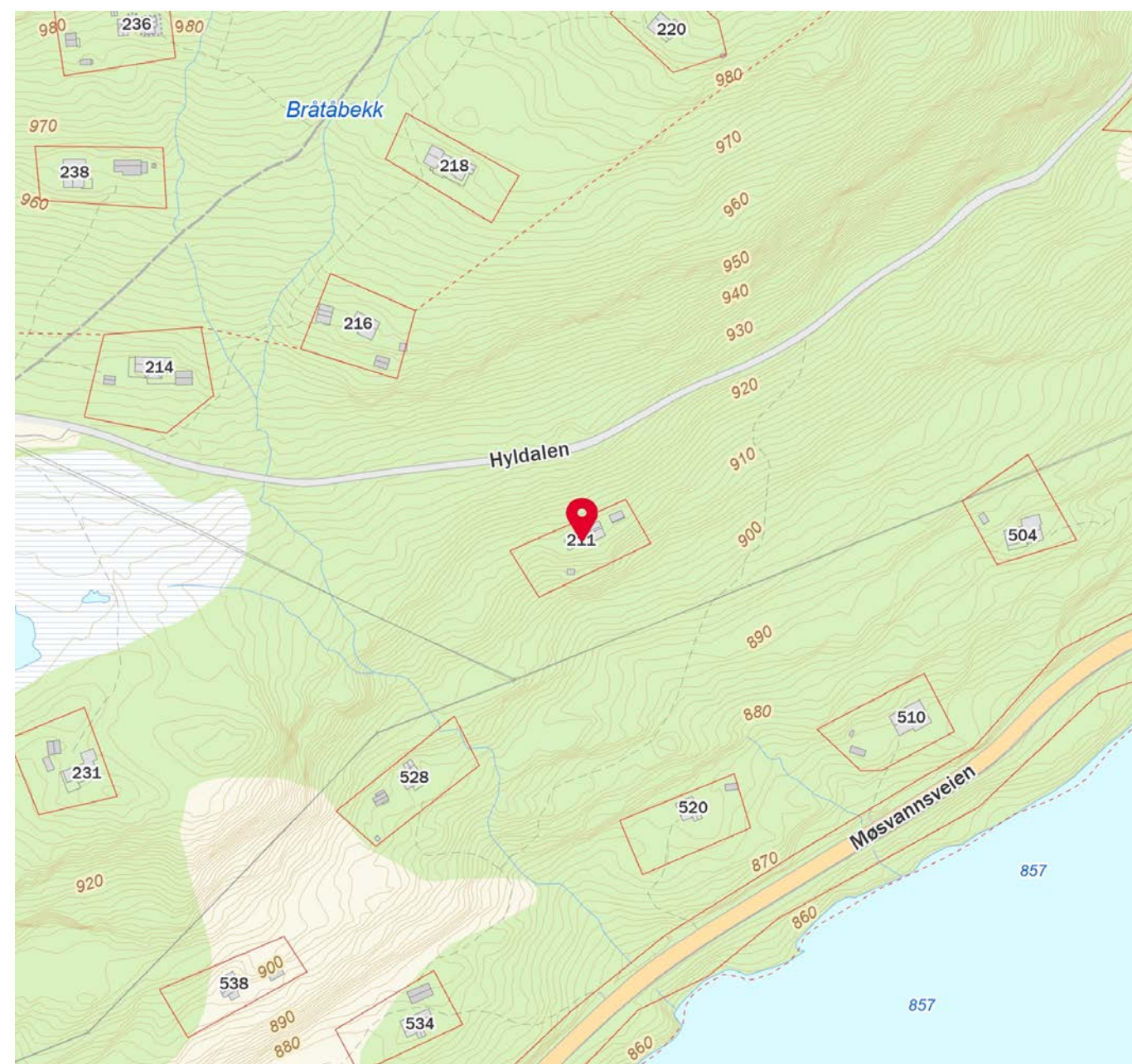
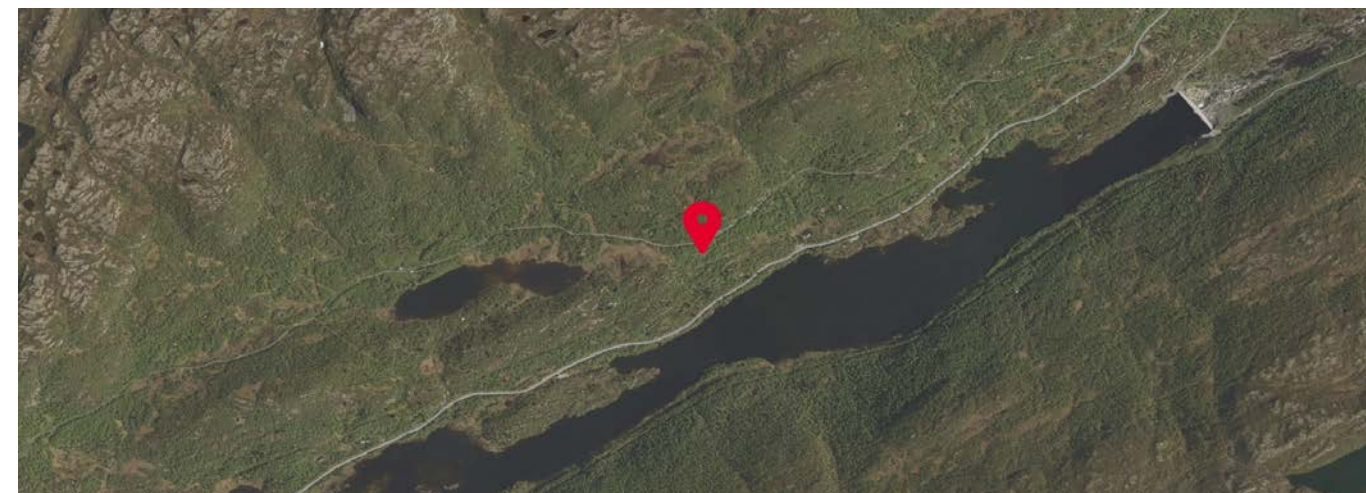
Strikkhopp frå Vemorkbrua	14 min
Akebakke	18 min
Rjukanbadet	22 min
Selstali Seter	31 min
Rjukan Golfklubb	33 min
Basseng - Rauland Høgfjellshotell	31 min

## Sport

Vår balløkke Ballspill	14 min	8.8 km
Bråvollparken balløkke Ballspill	19 min	13.6 km
Rjukanbadet/Trimrom	22 min	

## Dagligvare

Kiwi Rjukan Sentrum Søndagsåpent	19 min	13.9 km
Rema 1000 Rjukan Søndagsåpent	19 min	14.1 km







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast 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.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.  
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
5. Megleren vil 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

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





**aktiv.**  
Tar deg videre