



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmedling

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

**Aktiv - tar deg videre.**

**aktiv.**  
Tar deg videre

Møsvannsveien 1211, 3660 RJUKAN

**Gjennomført og oppgradert  
rekkehus med flott beliggenhet på  
Skinnarbu med utsikt til Møsvatn**









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 3 350 000,-  
**Omkostn.:** Kr 98 190,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 448 190,-  
**Selger:** Mariann Frivold  
Stein Arve Watten Sørensen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1987  
**BRA-i/BRA Total:** 82/82 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1734 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 130, bnr. 125  
**Snr.** 1

**Oppdragsnr.:** 1307240029

# Gjennomført og oppgradert frittsbolig i rekke

Bygning oppført i 1987, ombygget og totalrenovert i 2020. Da ble innvendige overflater, nye skillevegger, innredninger, nytt kjøkken, toalettrom og badrom oppgradert. Leiligheten har en god og romslig planløsning, og inneholder gang, to soverom, innredet rom, stue/kjøkken, bad og toalettrom. Det er også verdt og merke seg en romslig terrasse med flott utsikt til Møsvatn. Nåværende eiere har brukt leiligheten som frittsbolig.

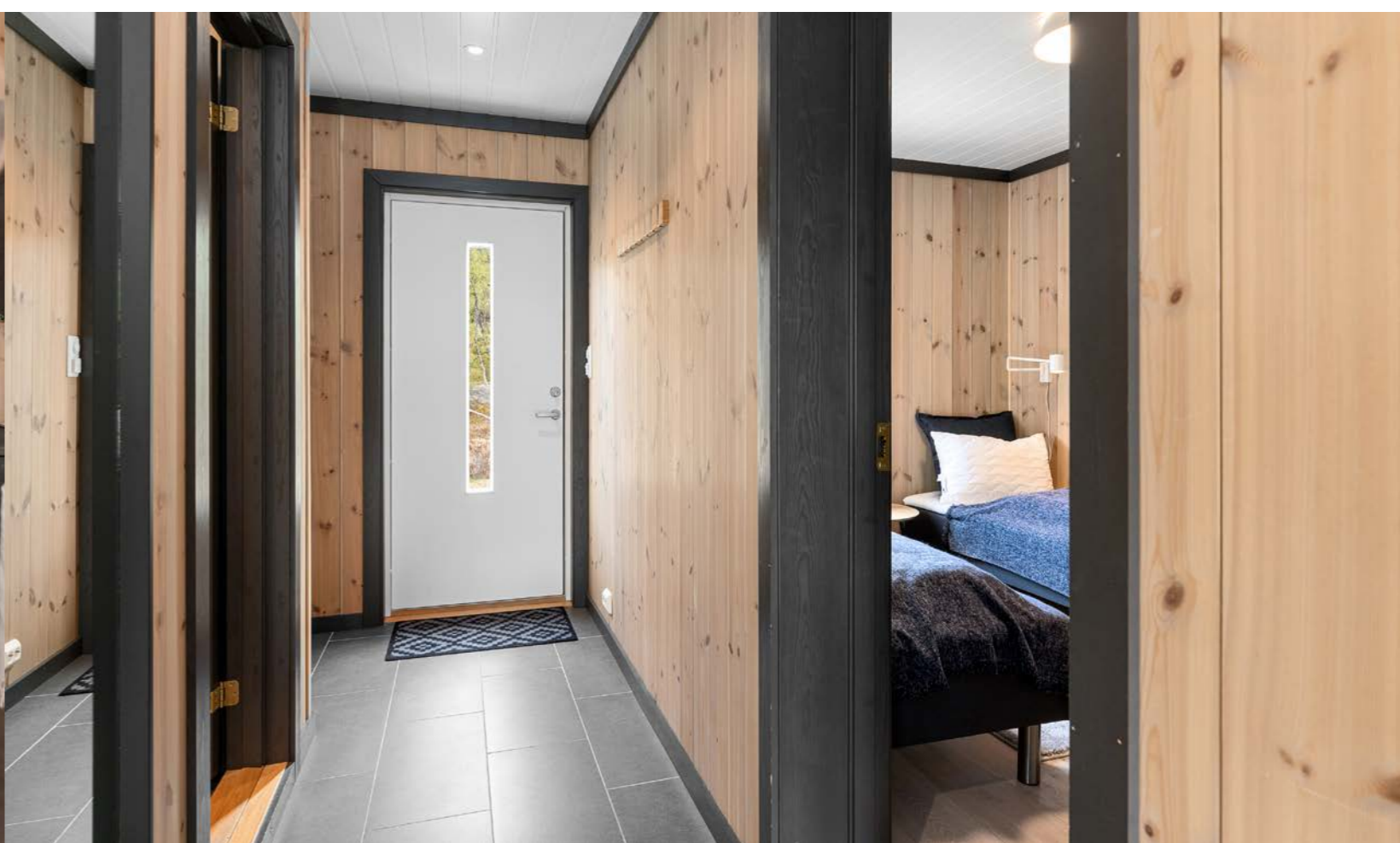
Boligen ligger fint til på Skinnarbu med nærhet til naturen og flotte turmuligheter både sommer- og vinterstid. Dette er en god mulighet til den som ønsker å oppleve nærhet til naturen, med oppkjørte skiløyper, fiskevann og merkede turstier kan man nyte godt av de naturskjønne omgivelsene i høyfjellsterrenget.



# Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	6
Plantegninger .....	21
Om eiendommen .....	24
Tilstandsrapport .....	32
Energiattest .....	63
Nabolagsprofil .....	63
Forbrukerinformasjon .....	108
Budskjema .....	110

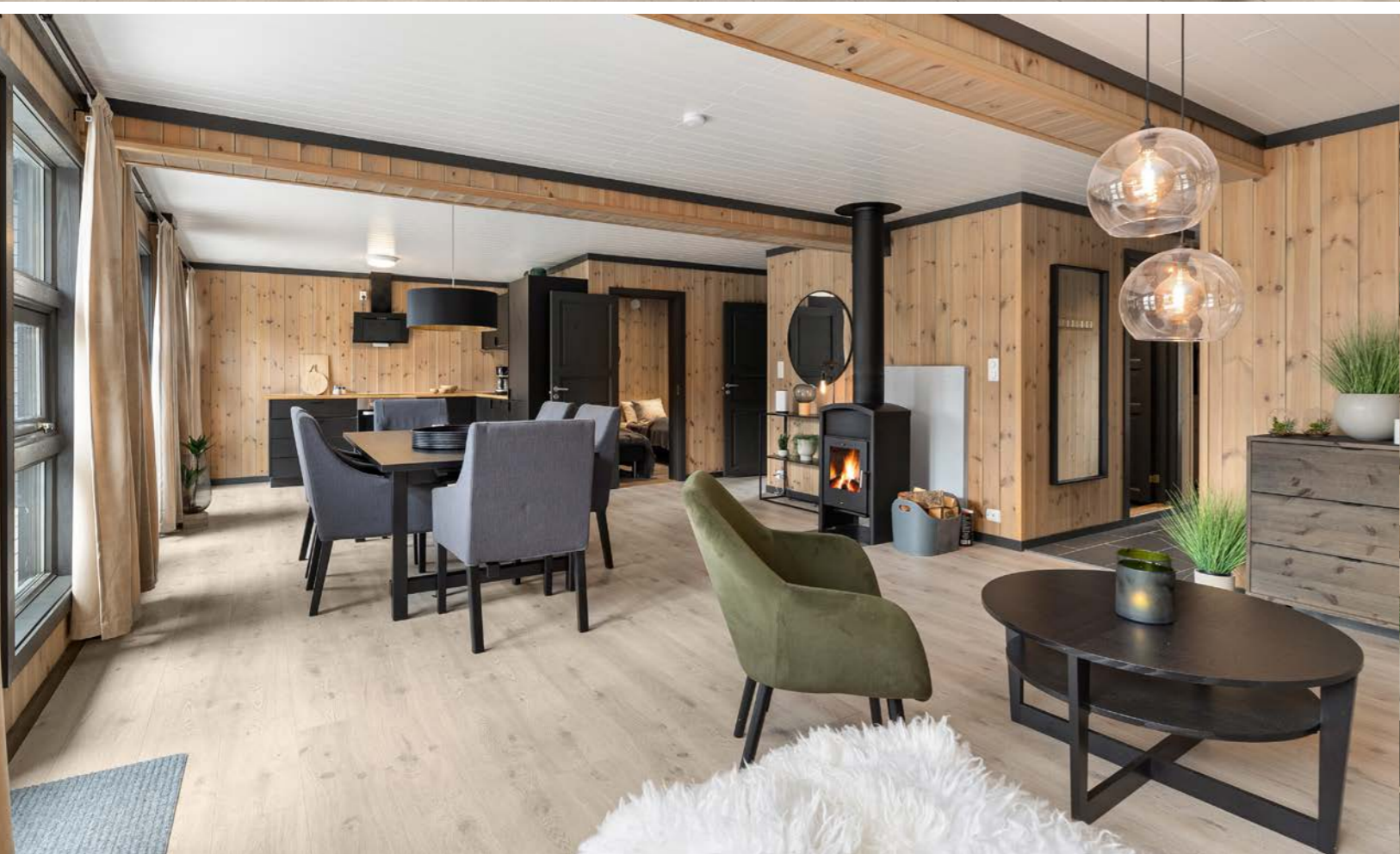
















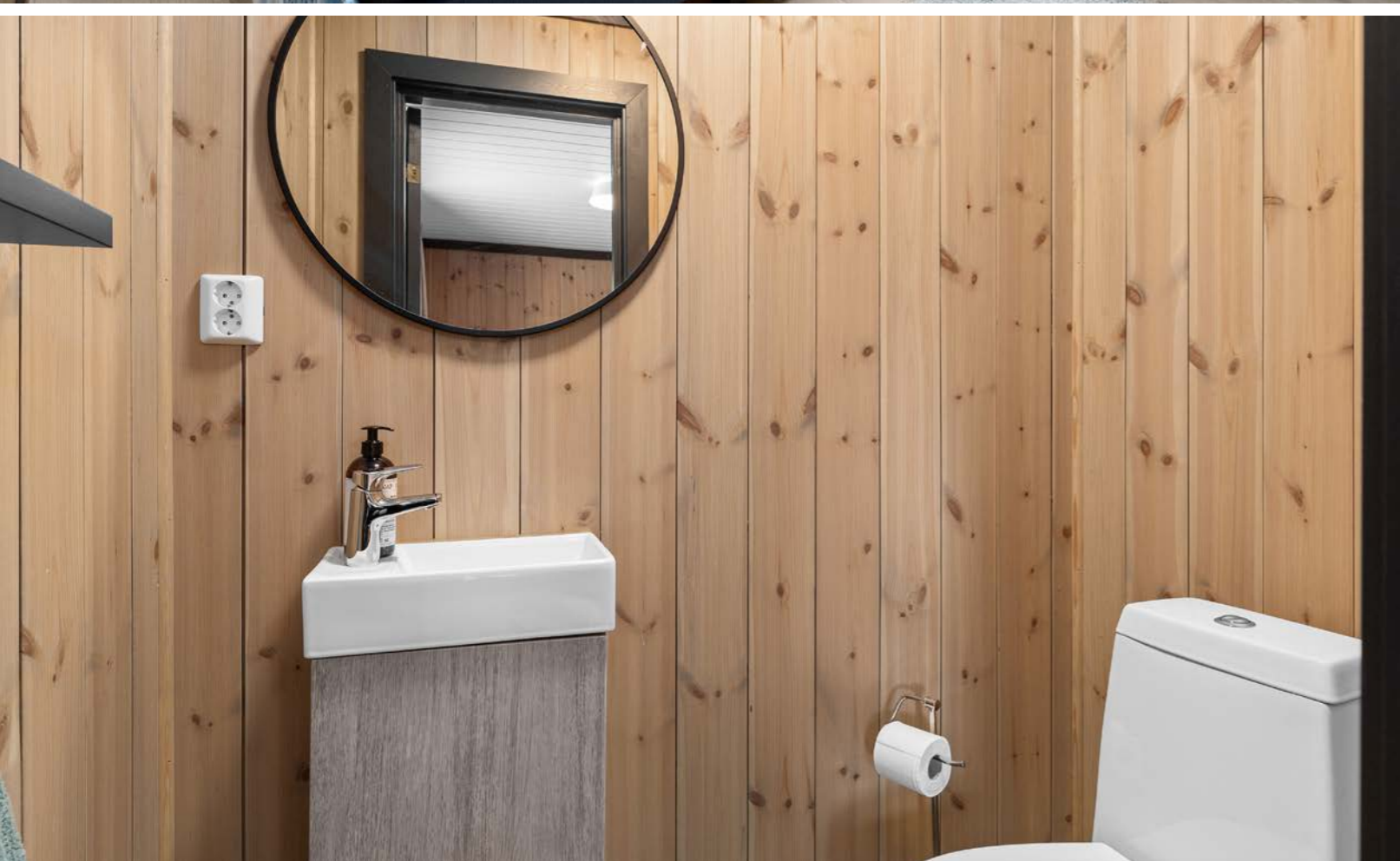




Elegant kjøkken med slette, sorte fronter, heltre benkeplate i eik og integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har en åpen løsning til stua som gir god plass til en spisegruppe.

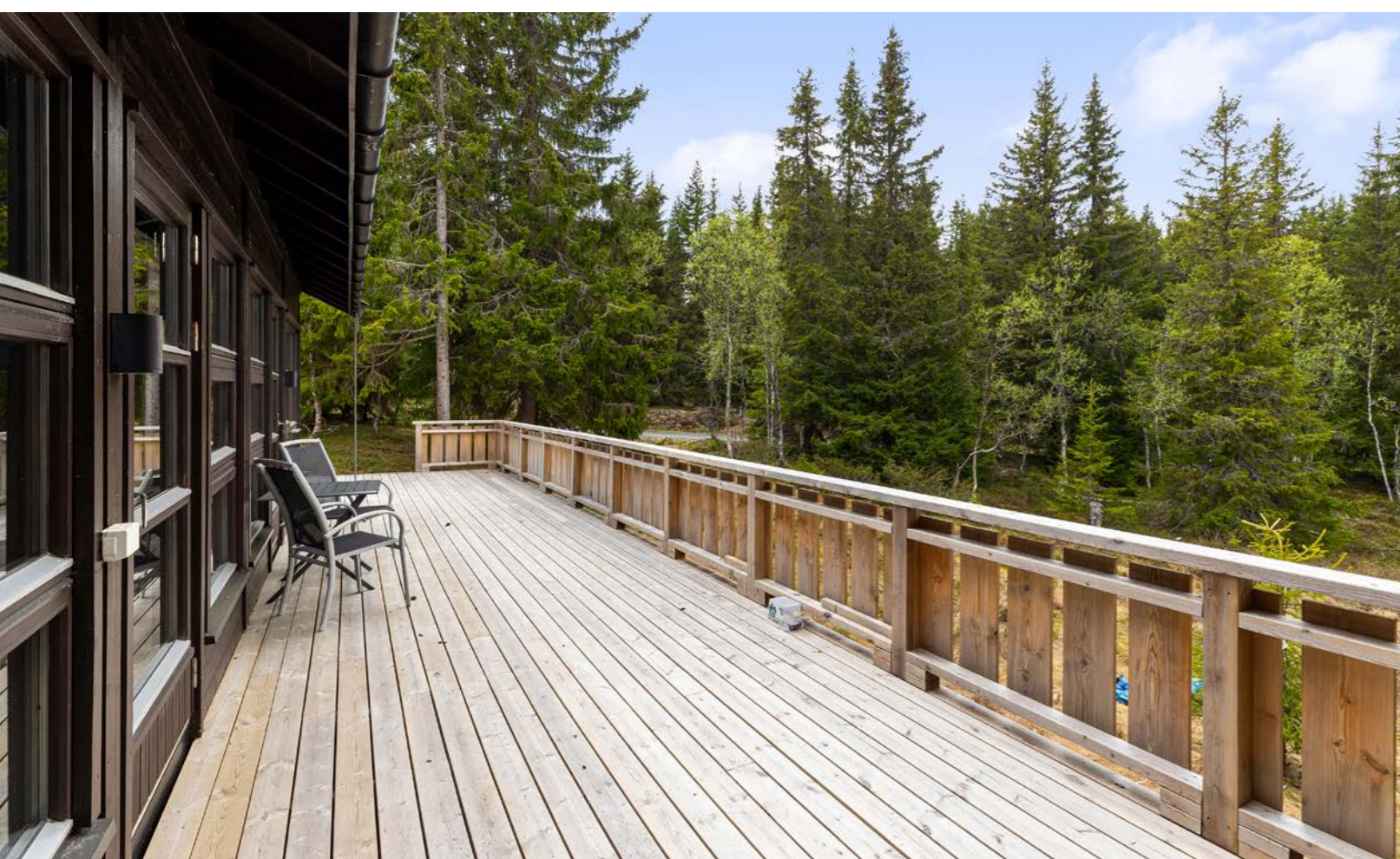






I leiligheten er det et rom som nåværende eier har innredet som gjesterom. Dette rommet har ikke tilfredsstillende rømningsvei, og er ikke godkjent som soverom.









# Plantegning

1. etasje

Møsvannsveien 1211



**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: 82 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 82 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 82 m<sup>2</sup> Entre, stue/kjøkken, to soverom, innredet rom, toalettrom og bad.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1734 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet, relativt flat naturtomt.

Gårdsplassen er gruset, med adgang til de to andre enhetene.

### Beliggenhet

Boligen ligger fint til på Skinnarbu med nærhet til naturen og flotte turmuligheter både sommer- og vinterstid. Dette er en god mulighet til den som ønsker å oppleve nærhet til naturen, med oppkjørte skiløyper, fiskevann og merkede turstier kan man nyte godt av de naturskjønne omgivelsene i høyfjellsterrenget. For den eventyrlystne er det populært å ta Fjellvåken over Møsvatn og gå videre til fots innover på Hardangervidda. Skinnarbu nasjonalpark ligger en liten spasertur fra leiligheten. Man har også Krossobanen, sabotørstien og Vemork ikke langt unna. Er man glad i lengre fotturer er en tur til Gaustatoppen virkelig å anbefale.

Med beliggenhet mellom Rjukan og Rauland, er det ca. 26 km til Rauland, med sitt alpinanlegg og milelange skiløyper i silkedalen. Rauland skisenter ligger ca. 20 km unna.

Vierli aktivitets senter er ca 16 km unna.

Gaustablikk med alle sine fasiliteter ligger kun en kort kjøretur unna, ca. 35 km. Gaustaområdet er en av landets mest populære vinterdestinasjoner og har bl.a. skianlegg med hele 35 varierte nedfarter i ulike lengder og vanskelighetsgrader. Her finner man også spisesteder, kafe og butikker.

### Adkomst

Se kartskisse.

### Bebyggelsen

Området består av spredt fritidsbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Takstmann Annfinn Helleberg;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Grunnmur av betongblokker/systemblokker.

Utvendige vegger er med liggende behandlet kledning. Takkonstruksjon med selvberende takstoler med undertak. Taket er tekket med sort takstein.

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):

Nedløp og beslag:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, me det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Veggkonstruksjon

- Bordkledning går stedvis nesten helg ned i terreng.

Vinduer

- Det er ved stikkprøver registrert noen manglende justerte vindure.

Dører

- TG2 gis pga aldring på dør og glass fra før år 1987, glass er i faresone for punktering pga alder/levetid.

Balkonger

- Plattingen har fundamentering av tre stolper kan forårsake skjevheter gjennom tid. Hovet terrasse er ikke sjekket Hovet terrasse er ikke sjekket fundamentering da det er tildekket med skjermvegg.

Etasjeskille/gulv mot grunn

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Radon

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

Bad

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført dette.

Toalettrom

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks spalte/ventil ved dør. TG2 gis pga ikke tilordnet tilfredsstillende tilluft løsning.

Drenering

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

TG3 (avvik som krever tiltak):

Verditakst

Kr 3 000 000

### Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklærings skjema vedlagt salgsoppgaven.

### Innhold

Rekkehus

1. etasje: Entre, stue/kjøkken, to soverom, innredet rom, toalettrom og bad.

### Standard

Bygningen er opprinnelig oppført i 1987, bygget som seks enheter som personalboliger til hoteldriften ved Skinnarbu. I 2020 ble boligen ombygget til 3 boenheter, hvor boenhetene ble byggegodkjent og seksjonert i 2023/2024. Det har blitt utført større arbeid med ombygging og totalreovering, med innvendige overflater, nye skillevegger, nye innredninger, nytt kjøkken, toalettrom og baderom. Det er i tillegg nytt rør i rør system og nytt elektrisk anlegg.



Leiligheten er oppført som rekkehus, og har blitt brukt som fritidsbolig av nåværende eiere, da det ikke er boplikt i Tinn kommune.

Kjøkkenet er med elegant kjøkkeninnredning med sorte, slette fronter og heltre benkeplate i eik. Her er det integrerte hvitevarer som kjøle/fryse-skap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har en åpen løsning til stua, hvor det er god plass til et koselig spisebord.

Badet er med flislagt gulv med varmekabler og baderomsflater på vegger i en behagelig farge. Her har man dusjkabinett, servant med skuffer og overhengende speil og gulvmontert toalett. I tillegg har man opplegg til vaskemaskin. Vaskemaskinen følger.

Leiligheten har også et toalettrom med wc og servant, dette i tilknytning til et av soverommene.

Leiligheten har to soverom. Hvor det største soverommet har forbindelse til toalettrommet. Det er et innredet rom i leiligheten som nåværende eiere har brukt som kontor, og nå er innredet som sovealkove. Dette rommet har ikke tilfredsstillende rømningsvei til å bli godkjent som soverom.

Med utgang fra den romslige stua, er det utgang til en stor og solrik terrasse på ca 40 m<sup>2</sup>. Her kan man nyte den fine utsikten til Møsvatn i ettermiddagssolen. Det er også praktisk adkomst til terrassen direkte fra biloppstillingsplassen.

#### **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.

Boligen selges møblert med inventar, møbler, TV, vaskemaskin og komplett kjøkkenutrustning.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Boligen er totalrenovert med nye skillevegger, innvendige overflater, innredninger, rør og elektrisk.

#### **Modernisert/Påkostet år** 2020

Det er en 5G ruter i boligen. Kjøper må selv tegne abonnement.

#### **Parkering**

Parkering ved inngangen.

Vei og parkeringsplass blir brøytet vinterstid. Avgift for brøyting er 5 300,- pr. år.

Boligens parkeringsplass er utstyrt med elbil lader.

#### **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.

Leiligheten selges møblert med alt inventar, møbler, TV, vaskemaskin og komplett kjøkkenutrustning. Hvitt saueskinn som ligger på sofaen blir tatt med.

## Energi

#### **Oppvarming**

Oppvarming er basert på elektrisitet.

Vedovn i stua.

Varmekabler i gulv på bad, toalettrom, gang og kjøkken/stue.

Leiligheten har strømstøtte grunnet registrert som bolig.

#### **Energikarakter**

C

#### **Energifarge**

Oransje

## Økonomi

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

Kr 3 350 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 10 568

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

Hytterrenovasjon kr 2152,50,-

Vann etter grunnlag kr 1449,-

Fast abonnementsandel vann kr 2951,25,-

Kloakk etter grunnlag kr 1575,-

Fast abonnementsandel kloakk kr 2440,-

#### **Info eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

#### **Info formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

#### **Andre utgifter**

Avgift for brøyting av vei kr 5 300,-



### 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 130, bruksnummer 125, seksjonsnummer 1 i Tinn kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

29.01.2024 - Dokumentnr: 1029586 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/3

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.07.2023.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.07.2023.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Stikkvei inn fra fylkesvei 37 er privat.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbebyggelse, se reguleringsplan ID 1001, Skinnarbu hotell og Nedre Skinnarbu.

Se også kommunedelplan ID 0600, Øvre del av Månassdraget.

### Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

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

### Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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



#### **Budgivning utenfor forbrukerforhold**

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

83 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 350 000,00))

98 190,- (Omkostninger totalt)

3 448 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 98 190

#### **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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8 379,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, utskrift servitutt, tinglysing sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 750,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

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

#### **Salgsoppgavedato**

05.06.2024



# Tilstandsrapport

Rekkehus

Møsvannsveien 1211, 3660 RJUKAN

TINN kommune

gnr. 130, bnr. 125, snr. 1



## Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m<sup>2</sup> BRA-i: 82 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.05.2024

Rapportdato: 24.05.2024

Oppdragsnr.: 18697-1112

Referansenummer: SY2893

Autorisert foretak: Takstmann Annfinn Helleberg

Sertifisert Takstingeniør: Annfinn Helleberg



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.

## Takstingeniør Annfinn Helleberg

### Rapportansvarlig

Annfinn Helleberg  
Uavhengig Takstingeniør  
post@takstmannah.no  
950 81 510





## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført i år 19887 som brakkerigg med 6 stk brakker for personalboliger til hotelldriften ved Skinnarbu. Boligen er ombygget til 3 stk boenheter rundt år 2020. Det er utført større arbeid dels innvendig med ombygninger og totalrenovering av boenhetene med nye overflater, nye skillevegger, nye innredning, nytt kjøkken, nytt toalettrom og baderom. Det er videre tilleggs isolerte vegger med 5 cm isolasjon, tilleggsisolert krypkjeller og loft med 20 cm isolasjon utført i år 2023. Nytt røropplegg med rør i rør system, nytt elektrisk anlegg. takstobjektet fremstår tilnærmet til TEK 17 kravet med noen avvik til vinduer/ dører og isolerte yttervegger. Boenhetene er byggegodkjent og seksjonert i år 2023-24.

### Rekkehus - Byggeår: 1987

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med sort takstein fra år rundt 1987. Det er registrert noe falmet overflate på taksteinen.  
PVC takrenner ( plast) med stålblikk til skvett blikk, nedløp fra takrenner med tilordnet kjetting, funksjonen fra kjetting ansees som tilfredsstillende løsning.  
Utvendige vegger tildekket med liggende behandlet kledning.  
Takkonstruksjon oppbygget med selvberende takstoler med undertak. Loftet er tilleggs isolert med 20 cm isolasjon i år 2023.  
Vinduer av 2-lags glass dato stemplet år 1987-88, vindusrammer tildekket med beis.  
Slett malt nyere montert ytterdør med glass, det er 2 stk terrasse dører ut fra stue med glass fra år 1987.  
Terrasse ut fra stue med plass til flere sitteplasser, der tilordnet slatting på bakkenivå. Terrassen er skjermet i front med liggende bord, terrassen er oppbygget med impregnerte gulv bord.  
Plattingen er av impregnerte material, fundamentert med tre stolper 2x4" ned i bakke.  
Det er tilordnet nyere tre-trapp med repos i impregnert material med rekkverk til hovedinngangen, antas trapp er av nyere årgang.  
Sammenhengende bygninger i alt 3 stk er med forskjøvet enheter som danner skjerming av terrasser.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Alle innvendige overflater av nyere årgang anslått rundt år 2020. Gulver tildekket med laminat-gulv, vegger tildekket med behandlet panelte flater, himlinger av malt MDF panel.  
Det er målt noe høydeforskjell på gulv gjennom hele gulvplanet dels ved yttervegg mot terrassen, Det er ingen opplysninger som tilsier noe om Radonmålinger i boligen. Det er ut fra NVE sitt fare kart på Radon fremkomst Usikker aktsomhet.  
Det er isolert oppført stålpipeline til vedfyring i stue, pipen er isolert over loft. Det er ingen feieluke til stålpipeline.  
Krypkjeller av stein, jord og grus-grunn, det er foretatt utbedringer av noen tidligere skader på bjelker i krypkjelleren. Alle utførte arbeid med etasjeskille fra krypkjelleren er utført i år 2023, det er tilleggs isolert med 20 cm isolasjon i tillegg til tidligere isolert etasje skille. Totalt er etasjeskiller isolert med 40 cm.  
Det er montert nye malte fyllingsdører innvendig i boenheten. Det er registrert noen mindre malingskader enkle steder på innvendige dører.  
Alle innvendige overflater er nye i år 2020 etter større ombygning med sammenslåing av to-enheter til en boenhet med modernisering, det er foretatt utvidelse av tildeligere 2 stk boenheter til en boenhet. Det er tidligere fremvist bilder over utførte arbeid med forsterkning av drager til takkonstruksjon og ut-lektninger av yttervegg for tilleggs isoleringer.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

#### Bad

Badet er oppbygget etter TEK17 kravet, det foreligger ingen fremvist dokumentasjon eller andre opplysninger om badet. Det er ved befaring kontrollert overflater med fuktmåler uten noen tegn på fuktutslag.  
Vegger av våtromplater med flismønster, takhimling av MDF malt panel.  
Gulv tildekket med fliser, det er målt fallretning for avrenning av vann mot sluk under dusjkabinett på 10 mm, dette konkludert som tilfredsstillende Preakseptabel løsning. Det er tilordnet opp-kant mot dørterskel som tilfredsstillende kravet til våtromskravet.  
Sluk er ikke sjekket da den er plassert under dusjkabinett, det foreligger ingen dokumentasjon på membran eller utført arbeid. Det er ikke sjekket sluk med vannenting med slukmansjett pga montert dusjkabinett.  
Vegghengt innredning med skuffer og nedfelt servant-vask, gulvmontert toalett, dusjkabinett med buet dører, opplegg for vaskemaskin med tilordnet avrenning.  
Veggmontert elektrisk styrt vifte. Det er registrert noe skjemmende tilpasning av tak-listverk rundt elektrisk vifte på vegg. Tillufts-løsning til baderommet er noe begrenset, det anbefales tilordning med luftespalte i dør.  
Det er ingen fukt registrert i vegg ved hulltaking.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med malte glatte dører med tilfredsstillende skapplass, benkeplate av heltre laminert Eikeplate lakkert med montert platetopp og vask tilpasset benkeplaten. Det nytt vann og avløp tilkoblet kjøkkenbenken.  
Veggmontert ventilator over platetopp av farge sort.

[Gå til side](#)

#### SPESIALROM

Det er eget tilordnet toalettrom inn fra soverom, gulv tildekket med fliser og varmekabel, vegger tildekket med panelte behandlet flater,

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er nytt vann og avløp tilordnet i boenheten, det er eget rør skap til ( rør i rør systemet) montert på vegg. Det er ingen fremvist dokumentasjon på rørinstallasjonen, Avløpsrør av pvc plast rør innvendig i boenhet fra år 2020, avløpsrør er tilkoblet eksavløpsrør i krypkjeller av plast fra antatt år 1987.  
Det er registrert montert veggventiler / luftluker. Bad og wc rom med elektrisk avtrekksvifter. Det kan ansees noe svekket tillufts løsning til toalettrom og baderom.  
Det er felles vann og avløpsnett fordelt på 3 stk boenheter ( tidligere 6 stk) i rekke med fordeling til boenhetene i krypkjeller. Røropplegg innbefatter annen faggruppe, det foreligger ingen dokumentasjoner ved befaring. Det er registrert noen isolerte rør med varmekabel i krypkjeller. Det er foretatt kontroll av elektrisk anlegg den 03.05.2024, noen punkter registrert ikke tilfredsstillende som blir opprettet snarest ifølge eier.  
Det er registrert montert røykvarslere og brannslukning apparat i bygningen.

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Det anses som kjent byggegrunn av stein, løsmasser og grusmasser i området.  
Det er registrert noen tilordnet nyere drenering av grunnmur på front siden, andre sider av grunnmur med ukjent drenering.  
Grunnmur av betongblokker / systemblokker. Det foreligger ingen flom eller skredfare kart over området.  
Det antas alder rundt år 1987 på vann og avløpssystem tilkoblet bygningen. vann og avløpssystemet er tilkoblet kommunalt nettverk med pumpestasjon ved Skinnarbu.  
Det er tilordnet gruset parkeringsmulighet ved siden av egen boenhet på tomten. Uteområdet ved boenhetene er av gruset bilatkomst/ plass, andre deler av tomten er naturtomt/ terreng

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	82 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 000 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

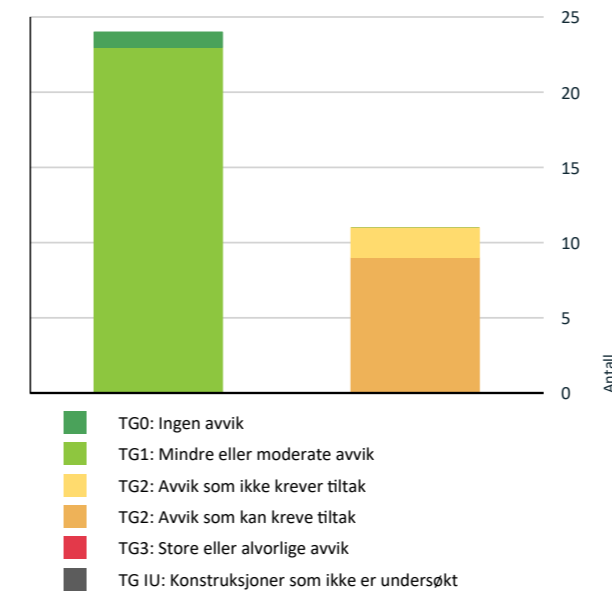
[Gå til side](#)

### Rekkehus

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

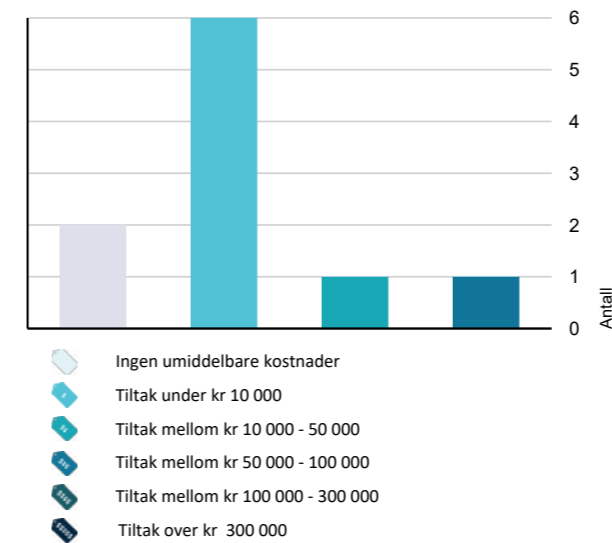
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Rekkehus

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### REKKEHUS



**Byggeår**  
1987

**Anvendelse**  
Innredet fritidsbolig

**Standard**  
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2020	Modernisert	Fritidsboligen er ombygget i år 2020, det er foretatt tilleggs-isolering av boenheten i år 2023
------	-------------	---

### UTVENDIG

#### Taktekking

Taket er tekket med sort takstein fra år rundt 1987. Det er registrert noe falmet overflate på taksteinen.



Tak tekket med takstein.



Tak tekket med takstein.

#### TG 2 Nedløp og beslag

PVC takrenner ( plast) med stålblikk til skvett blikk, nedløp fra takrenner med tilordnet kjetting, funksjonen fra kjetting ansees som tilfredsstillende løsning.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er noe aldrende takrenner av plast PVC, det er registrert noen utskiftninger av deler med tappestykke og skjøter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Stigetrinn for feier er krav og må monteres. Det er ikke andre behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kjetting som nedløp.

## Tilstandsrapport

#### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon oppbygget med selv bærende takstoler med undertak. Loftet er tilleggs isolert med 20 cm isolasjon i år 2023.



Kjetting som nedløp.

#### TG 2 Veggkonstruksjon

Utvendige vegger tildekket med liggende behandlet kledning.

#### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Bordkledning går på tett mindre punkt nesten helt ned i terreng som kan bli påført noe vannsprut ved nedbør. Det er registrert noen sprekker og mindre skader i kledning og hjørnebelistning til kledningen, noe ujevnheter med tetning avslutningen av kledning mot naboseksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Noen tilpasninger og reparasjon av sprekker og skader av kledning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utvendige overflater.



Utvendige overflater.



Tilleggsisolert loft.



Tilleggsisolert loft.

#### TG 2 Vinduer

Vinduer av 2-lags glass dato stemplet år 1987-88, vindusrammer tildekket med beis.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved stikkprøver registrert noen manglende justerte vinduer. Vinduer er registrert fra år 1987-88, alder på vindusglass kan være i faresone for punkteringer. Noen registrert utvendige slitt vindus behandling, utvendig belistning/ foringer med behov for justering enkelte steder registrert. Vindus pakninger registrert noe hardnet som kan forårsake noe svekket tetning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noen utskiftninger av glass til vinduer pga alder, tidsrammen for utskiftning av glass er vanskelig å si noe om men er faresone for punkteringer i glass.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Tilstandsrapport



Vinduer av 2-lags glass



Vinduer av 2-lags glass

### TG 2 Dører

Slett malt nyere montert ytterdør med glass, det er 2 stk terrasse dører ut fra stue med glass fra år 1987.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG2 gis pga aldring på dør og glass fra år 1987, glass er i faresone for punkteringer pga av alder/ levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrassedør ut fra stue.



Hoveddør.

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

Terrasse ut fra stue med plass til flere sitteplasser, der tilordnet slatting på bakkenivå. Terrassen er skjermet i front med liggende bord, terrassen er oppbygget med impregnerte gulv bord. Plattingen er av impregnerte material, fundamentert med tre stolper 2x4" ned i bakke.

#### Vurdering av avvik:

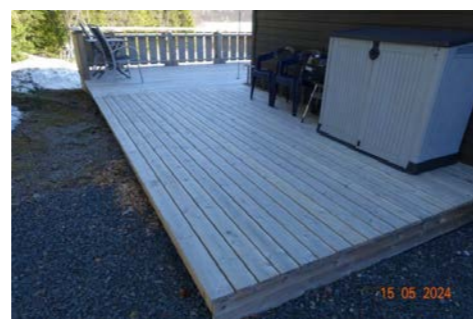
- Det er påvist andre avvik:

Plattingen har fundamentering av tre stolper kan forårsak skjevheter gjennom tid. Hovet terrasse er ikke sjekket fundamentering da det er tildekket med skjermvegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Platting.



Terrasse ut fra stue.

## Tilstandsrapport

### TG 1 Utvendige trapper

Det er tilordnet nyere tre-trapp med repos i impregnert material med rekkverk til hovedinngangen, antas trapp er av nyere årgang.

### TG 1 Andre utvendige forhold

Sammenhengende bygninger i alt 3 stk er med forskjøvet enheter som danner skjerming av terrasser.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

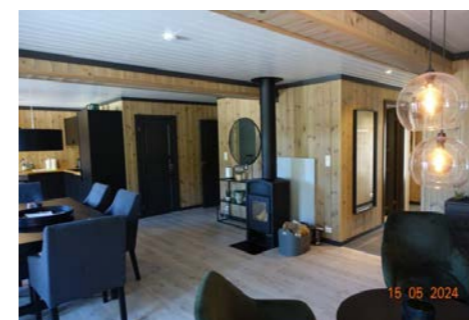
Alle innvendige overflater av nyere årgang anslått rundt år 2020. Gulver tildekket med laminat-gulv, vegger tildekket med behandlet panelte flater, himlinger av malt MDF panel.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: Det er tidligere opplyst att alle innvendige overflater er fra år 2020 etter totalrenoveringer.



Innvendige overflater.



Innvendige overflater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt noe høydeforskjell på gulv gjennom hele gulvplanet dels ved yttervegg mot terrassen,

#### Vurdering av avvik:

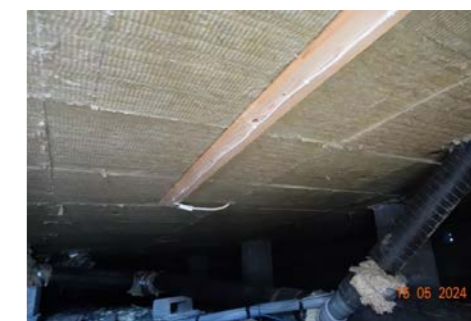
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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 til i fremtiden skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



Tilleggsisolert etasjeskille.



Tilleggsisolert etasjeskille.

### TG 2 Radon

Det er ingen opplysninger som tilsier noe om Radonmålinger i boligen. Det er ut fra NVE sitt fare kart på Radon fremkomst Usikker aktsomhet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TG 1 Pipe og ildsted

Det er isolert oppført stålpipes til vedfyring i stue, pipen er isolert over loft. Det er ingen feieluke til stålpipes.



## Tilstandsrapport

Årstall: 2020

### TG 1 Kryp Kjeller

Kryp kjeller av stein, jord og grus-grunn, det er foretatt utbedringer av noen tidligere skader på bjelker i kryp kjelleren. Alle utførte arbeid med etasjeskille fra kryp kjelleren er utført i år 2023, det er tilleggs isolert med 20 cm isolasjon i tillegg til tidligere isolert etasje skille. Totalt er etasjeskille isolert med 40 cm.



Kryp kjeller.



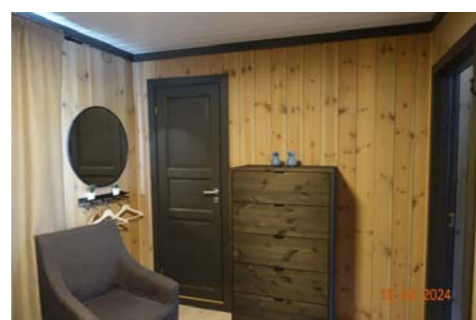
Kryp kjeller.

### TG 1 Innvendige dører

Det er montert nye malte fyllingsdører innvendig i boenheten. Det er registrert noen mindre malingskader enkelte steder på innvendige dører.



Innvendige dører.



Innvendige dører.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Alle innvendige overflater er nye i år 2020 etter større ombygning med sammenslåing av to-enheter til en boenhet med modernisering, det er foretatt utvidelse av tidligere 2 stk boenheter til en boenhet. Det er tidligere fremvist bilder over utførte arbeid med forsterkning av drager til takkonstruksjon og ut-lektinger av yttervegg for tilleggs isoleringer.

Årstall: 2020

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er oppbygget etter TEK17 kravet, det foreligger ingen fremvist dokumentasjon eller andre opplysninger om badet. Det er ved befaring kontrollert overflater med fuktmåler uten noen tegn på fuktutslag.

Årstall: 2020

## Tilstandsrapport



Baderom.



Baderom.

### ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av våtromplater med flismønster, takhimling av MDF malt panel.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulv tildekket med fliser, det er målt fallretning for avrenning av vann mot sluk under dusjkabinett på 10 mm, dette konkludert som tilfredsstillende Preakseptabel løsning. Det er tilordnet opp-kant mot dørterskel som tilfredsstillende kravet til våtromskravet.

Årstall: 2020

### ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er ikke sjekket da den er plassert under dusjkabinett, det foreligger ingen dokumentasjon på membran eller utført arbeid. Det er ikke sjekket sluk med vanntesting med slukmansjett pga montert dusjkabinett.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

TG2 gis pga det er ingen fremvist dokumentasjon på uavhengig kontroll og dokumentasjon på oppbyggelse av baderommet. Sluk i gulv under dusjkabinett ansees som vanskelig med renhold,

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig. Tilgang til sluk ansees som vanskelig både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt innredning med skuffer og nedfelt servant-vask, gulvmontert toalett, dusjkabinett med buet dører, opplegg for vaskemaskin med tilordnet avrenning.

Årstall: 2020

### ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte. Det er registrert noe skjemmende tilpasning av tak-listverk rundt elektrisk vifte på vegg. Tilluftsløsning til baderommet er noe begrenset, det anbefales tilordning med luftespalte i dør.

Årstall: 2020

### ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ingen fukt registrert i vegg ved hulltaking.

Årstall: 2020

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte glatte dører med tilfredsstillende skaplass, benkeplate av heltre laminert Eikeplate lakkert med montert platetopp og vask tilpasset benkeplaten. Det nytt vann og avløp tilkoblet kjøkkenbenken.

Årstall: 2020



## Tilstandsrapport



Kjøkken innredning.



Kjøkken innredning.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Veggmontert ventilator over platetopp av farge sort.

Årstall: 2020



Veggmontert ventilator.



Veggmontert ventilator.

## SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er eget tilordnet toalettrom inn fra soverom, gulv tildekket med fliser og varmekabel, vegger tildekket med panelte behandlet flater,

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- TG2 er gitt pga ikke tilordnet tilfredsstillende tillufts løsning

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom.



Toalettrom.

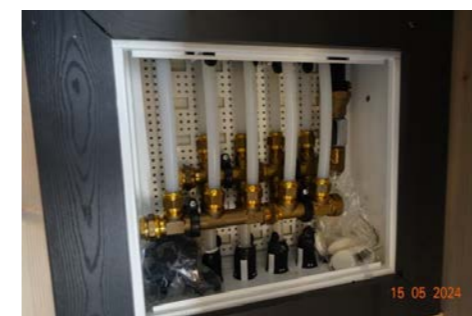
## Tilstandsrapport

### TEKNISKE INSTALLASJONER

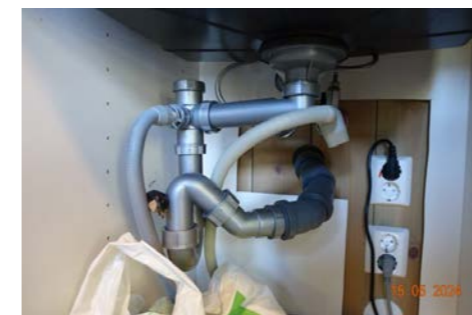
#### TG 1 Vannledninger

Det er nytt vann og avløp tilordnet i boenheten, det er eget rør skap til (rør i rør systemet) montert på vegg. Det er ingen fremvist dokumentasjon på rørinstallasjonen,

Årstall: 2020



Rør skap.



Røropplegg kjøkkenbenk.

#### TG 1 Avløpsrør

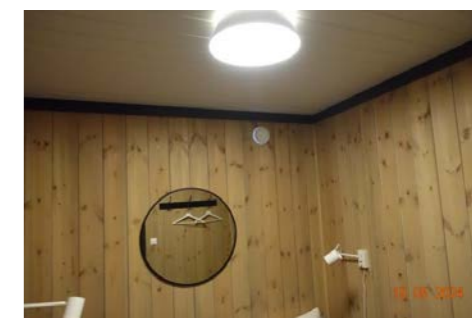
Avløpsrør av pvc plast rør innvendig i boenhet fra år 2020, avløpsrør er tilkoblet eksavløpsrør i krypkjeller av plast fra antatt år 1987.

#### TG 1 Ventilasjon

Det er registrert montert veggventiler / lufteluker. Bad og wc rom med elektrisk avtrekksvifter. Det kan ansees noe svekket tillufts løsning til toalettrom og baderom.



Elektrisk styrt vifte.



Veggventil.

#### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er felles vann og avløpsnett fordelt på 3 stk boenheter ( tidligere 6 stk) i rekke med fordeling til boenhetene i krypkjeller. Røropplegg innbefatter annen faggruppe, det foreligger ingen dokumentasjoner ved befaring. Det er registrert noen isolerte rør med varmekabel i krypkjeller.

#### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er foretatt kontroll av elektrisk anlegg den 03.05.2024, noen punkter registrert ikke tilfredsstillende som blir opprettet snarest ifølge eier.

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)?  
Ja



## Tilstandsrapport

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ny montert elektrisk anlegg i boenheten år 2020.**

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

Elektrisk anlegg er sjekket av el-tilsynet i år 2024.

### 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Det er registrert montert røykvarsler og brannslukning apparat i bygningen.

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det anses som kjent byggegrunn av stein, løsmasser og grusmasser i området.

#### TG 2 Drenering

Det er registrert noen tilordnet nyere drenering av grunnmur på front siden, andre sider av grunnmur med ukjent drenering.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ukjent drenering av grunnmur, noen deler av drenering av nyere årgang antatt etter nyere ombygning i år 2020, platting og terrasse dekker over grunnmur, dersom dreneringen er fra 1987 andre steder en synlige punkter er det konkludert med mer enn halvparten av forventet levetid på drenering overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er registrert manglende klemlist på nyere drenering av grunnmuren.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Drenert deler av grunnmur.



Drenert deler av grunnmur.

#### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongblokker / systemblokker.

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan antydnes noen svekket ventilering av grunnmur mot platting, det er antatt tettet lufteluker i grunnmuren. Noen mindre sprekker og skader registrert i enkelte grunnmurs blokker.

### Konsekvens/tiltak

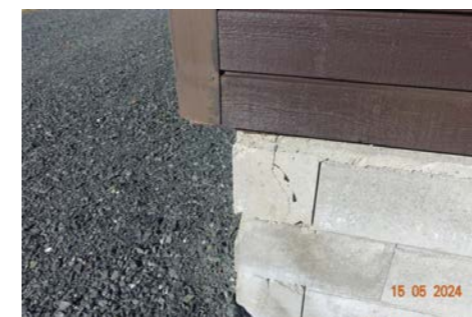
- Tiltak:

Skader med sprekker registrert på grunnmurs blokker antatt påført fra yttersiden av ukjent årsak, noen sprekker i betong/ systemblokker ansees som ikke noen setningsskader antatt fra byggetiden.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Grunnmur av systemblokker.



Grunnmur av systemblokker.

#### TG 0 Terrenghold

Det foreligger ingen flom eller skredfare kart over området.

#### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det antas alder rundt år 1987 på vann og avløpssystem tilkoblet bygningen. vann og avløpssystemet er tilkoblet kommunalt nettverk med pumpestasjon ved Skinnarbu.

#### TG 1 Andre tomteforhold



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>82 m<sup>2</sup>/82 m<sup>2</sup></b>  <i>Rekkehus: Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Toalettrom, Bad</i>  <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<b>Markedsverdi</b> <b>Kr 3 000 000</b>  Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.  <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 3 200 000</b>  Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.  <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<b>Markedsverdi</b> <b>3 000 000</b>  <b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>3 000 000</b>

### Markedsvurdering

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

## Beregninger

<b>Årlige kostnader</b>		
Kommunale utgifter, forsikring, vedlikehold, brøyteutgifter.	Kr.	30 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>
<b>Teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Rekkehus</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 460 000
<b>Sum teknisk verdi - Rekkehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 840 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 840 000</b>
<b>Tomteverdi</b>		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	350 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 200 000</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

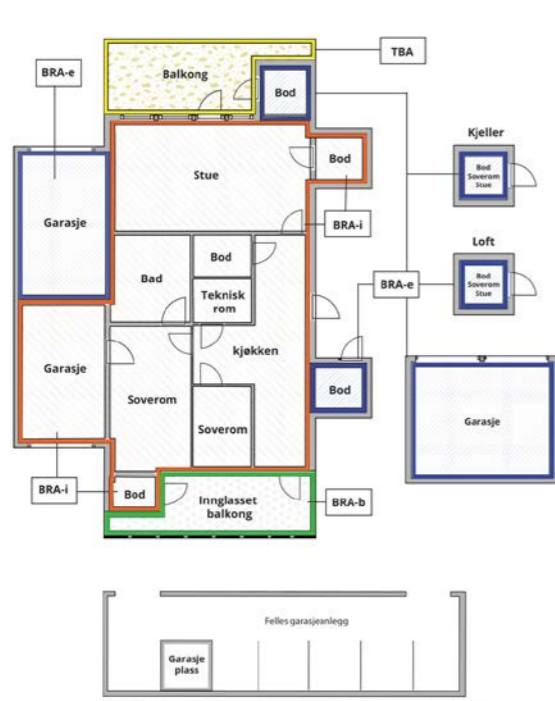
## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealet 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

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	82			82			82
<b>SUM</b>	<b>82</b>						<b>82</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>82</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Stue/kjøkken, 2 stk Soverom + innredet rom, Toalettrom, Bad		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Takstobjektet er ombygget ferdigstilt i år 2020. Det er tilleggs isolert krypkjeller og loft i år 2023.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2024	Annfinn Helleberg	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	130	125	0	1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Møsvannsveien 1211

#### Hjemmelshaver

Frivold Mariann, Sørensen Stein Arve Watten

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Takstobjektet er beliggende ved Skinnarbu i nærområdet til Skinnarbu-Hotell. Området ligger ca 25 km vest for sentrum av Rjukan med butikker, skoler, legesenter, apotek m. m. Det er egen biloppstillingsplasser ved takstobjektet. Tomten er frittliggende tett ved Møsvatn konkludert dels solrik. Det er flere frittliggende hytter i nærområdet, med ett konsentrert hytteområde ved Møsvatn-Fjellpark i kort avstand fra stedet. Det er store fine friluftareal til bruk sommer og vinter i området med flere tilordnet turløyper sommer og vinter i området.

#### Adkomstvei

Eiendommen er beliggende i kort avstand fra Riksvei 37 gjennom området, det er gruset felles vei med kort avstand fra riksveien gjennom området frem til tomten.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset uteområde med mulighet for biloppstillingsplasser, andre deler av tomten av naturtomt. Tomten ligger ca 950-1000 moh. Området er konkludert dels solrik. Tomten er ikke oppgitt i areal, ut fra kartmåling er areal på tomten ca 1694 m<sup>2</sup> fordelt på 3 stk eiere.

#### Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst 3 stk seksjonerte boenheter til eiendommen.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.05.2024		Gjennomgått	0	Nei



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•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.

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

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

- Rom som ligger utenfor 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

Norsk takst, 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/SY2893>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Viken	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1307240029	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Stein Arve Watten Sørensen	Mariann Frivold
<b>Gateadresse</b>	
Møsvannsveien 1211	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Søderberg & Partners
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: SAWS, MF

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Total renovering

Arbeid utført av: Telemark Bygg og Anlegg v/ Sjur Fredriksen Skien

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse: Ja badet er total renoveret

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse: Tinn Kommune

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny kloakk pumpestasjon installert i 2022

Arbeid utført av: Brødrene Alseth Austbygda og Rørlegger Svein Dagalid Rauland

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse: Tak gjennomføringer er tettet , utført av Snekkermester Marius Løseth Austbygda.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Jo Inge Johnsen, elektriker

Arbeid utført av: Brødrene Johnsen Elektroservice Skien

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse: Ei inspeksjon fra Stannum 3 mai 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse: Eeasy 35 amp kurs

Initialer selger: SAWS, MF

2

Document reference: 1307240029

Document reference: 1307240029



14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Isolering
Arbeid utført av	Marius Løsnes Austbygda

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse 

Takstmann Annfinn Helleberg Rjukan
------------------------------------

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

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

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

#### Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1307240029

Document reference: 1307240029

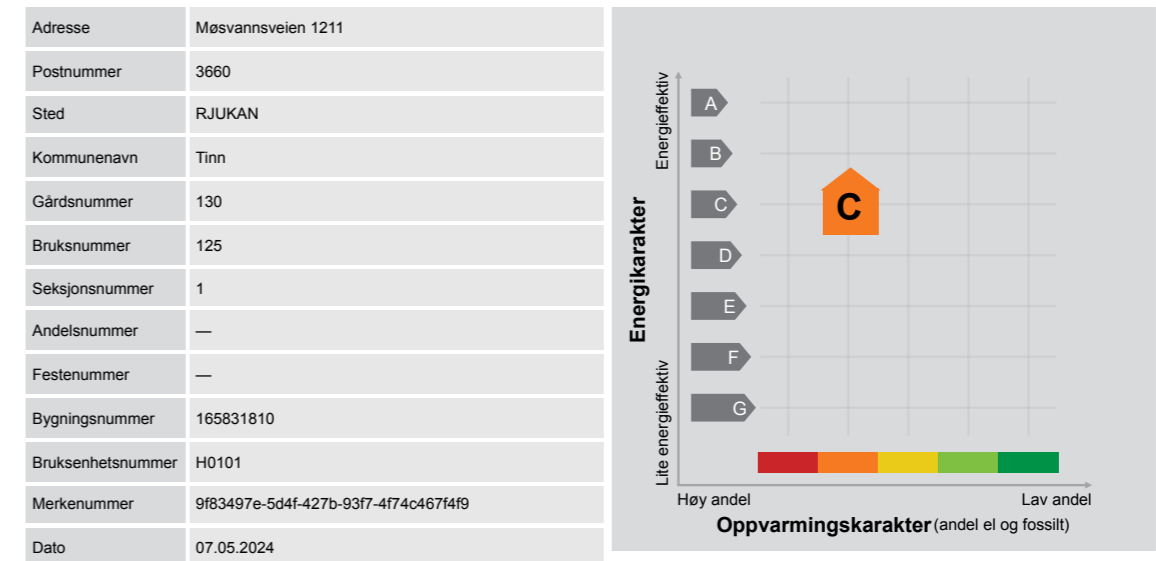


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stein Arve Watten Sørensen	84129391b09d1e8b9e8b661 dcfadcdc36c351727	07.05.2024 10:33:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mariann Frivold	0c5f5b46522b0c94af07794 30300359f9db74149	23.05.2024 11:10:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1307240029

- 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>



**Energimerket** angir boligens energistandard.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Følg med på energibruken i boligen

- Vask med fulle maskiner
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2020
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	90
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Møsvannsveien 1211  
Postnummer: 3660  
Sted: RJUKAN  
Kommune: Tinn  
Bolignummer: H0101  
Dato: 07.05.2024 10:59:57  
Energimerkenummer: 9f83497e-5d4f-427b-93f7-4f74c467f4f9

Kommunennummer: 4026  
Gårdsnummer: 130  
Bruksnummer: 125  
Seksjonsnummer: 1  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 165831810

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Brukertiltak

### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til spareusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til spareusj eller allerede har spareusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye spareusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4026 - TINN  
 Gårdsnummer: 130  
 Bruksnummer: 125  
 Festenummer:  
 Seksjonsnummer: 1

Utskriftsdato/klokkeslett: 07.05.2024 kl. 12:27  
 Produsert av: Marianne Engell Gvammen  
 Attestert av: Tinn kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (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: Seksjon  
 Bruksnavn:  
 Etableringsdato: 29.01.2024  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Sameiebrøk: 1 / 3 i matrikkelenhet 130 / 125  
 Formål seksjon: Boligseksjon

**Kulturminne**

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
91199	Kulffremstillingsanlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		070356	FRIVOLD MARIANN	H0202	LOMVIVEIEN 20 1364 FORNEBU	1 / 2
Hjemmelshaver		260554	SØRENSEN STEIN A WATTEN	H0202	LOMVIVEIEN 20 1364 FORNEBU	1 / 2

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Seksjonering	02.01.2024	Tinglyst		31.01.2024	0826gvm 15.01.2024
Seksjonering	2023/3928		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Etablert/Endret	4026 - 130/125	
			Etablert/Endret	4026 - 130/125/0/1	
			Etablert/Endret	4026 - 130/125/0/2	
			Etablert/Endret	4026 - 130/125/0/3	



#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

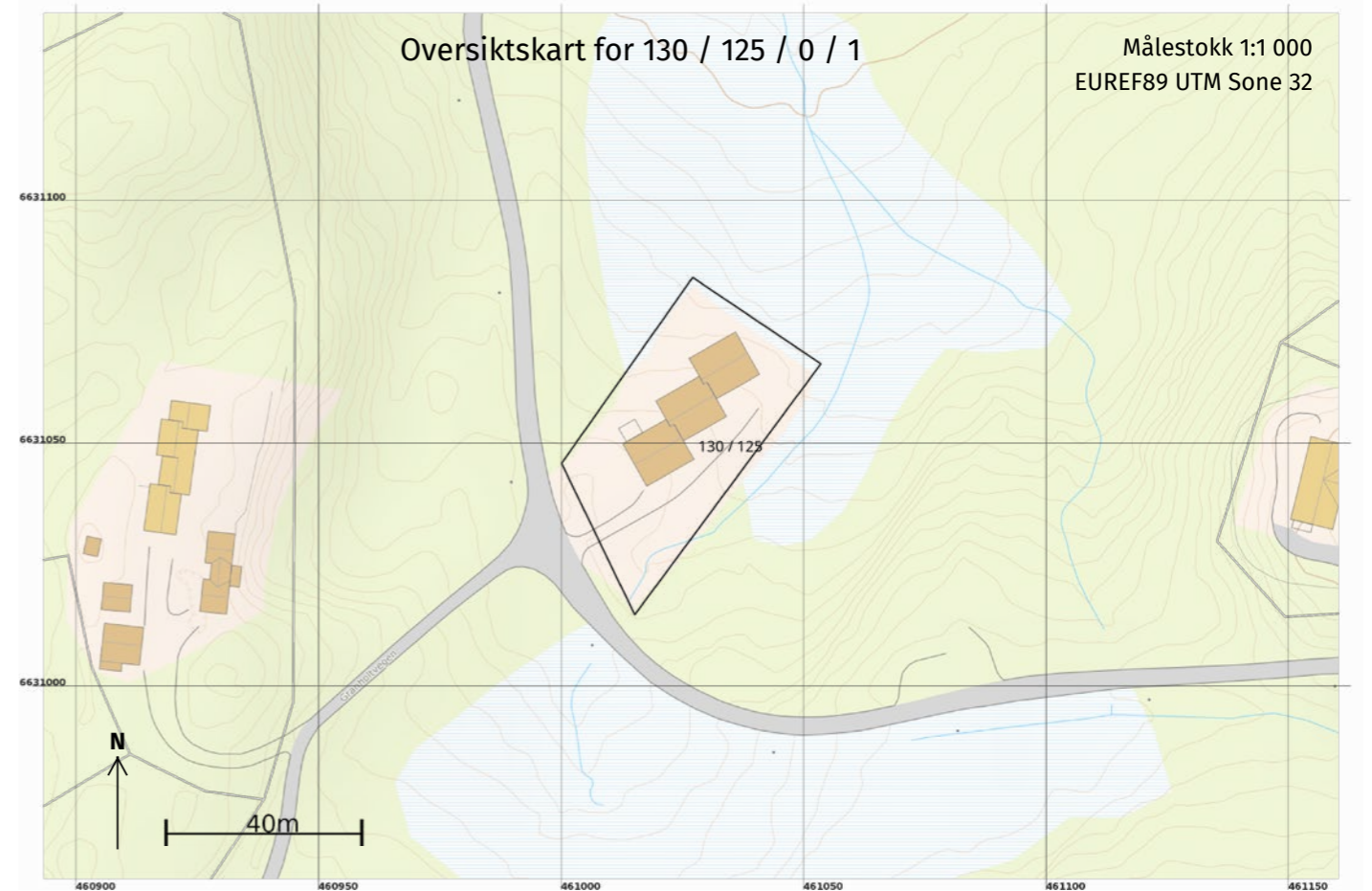
<b>Byggningsnr:</b> 165 831 810	Bebygd areal:	89	Ant. boliger:	1	<b>Datoer</b>	
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	83	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	06.07.2022
Repr.punkt:	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal totalt:	83	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Nord: 6631048 Øst: 461020	Bruttoareal bolig:	89	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningsendringskode:	Bruttoareal annet:	0	Alternativt areal:	0	Ferdigattest:	11.07.2023
Bygningstype: Rekkehus	Bruttoareal totalt:	89	Alternativt areal 2:	0		
Næringsgruppe: Bolig						
Bygningsstatus: Ferdigattest						
Energikilder: Elektrisitet						
Varmepumpe						
Oppvarming: Elektrisk						
Annen oppvarming						

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	83	0	83	89	0	89	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2835 Møsvannsveien 1211	H0101	Bolig	83	4	Kjøkken	1	1	130/125/0/1





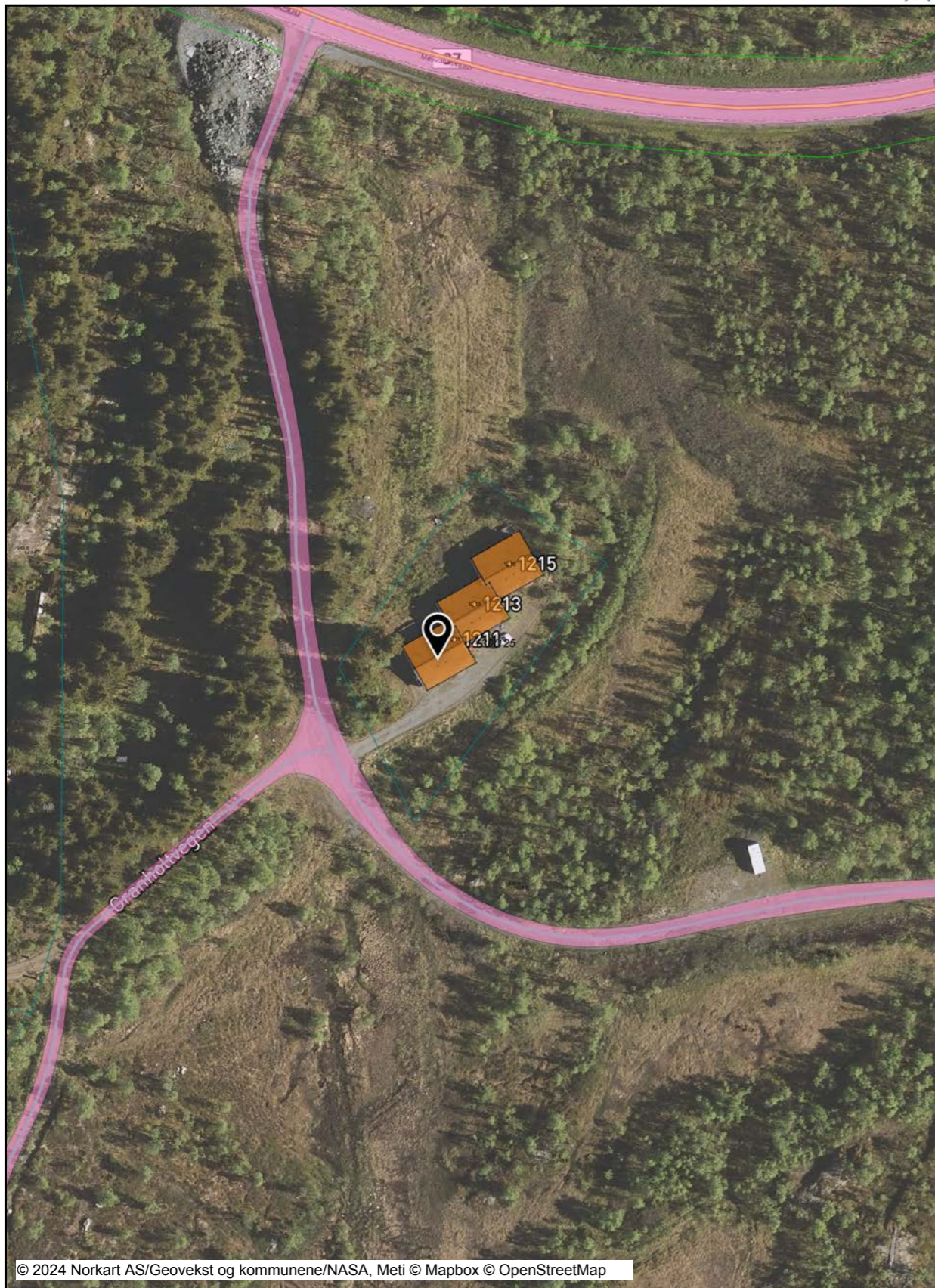


### Fotokart 130/125

Dato: 13.05.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

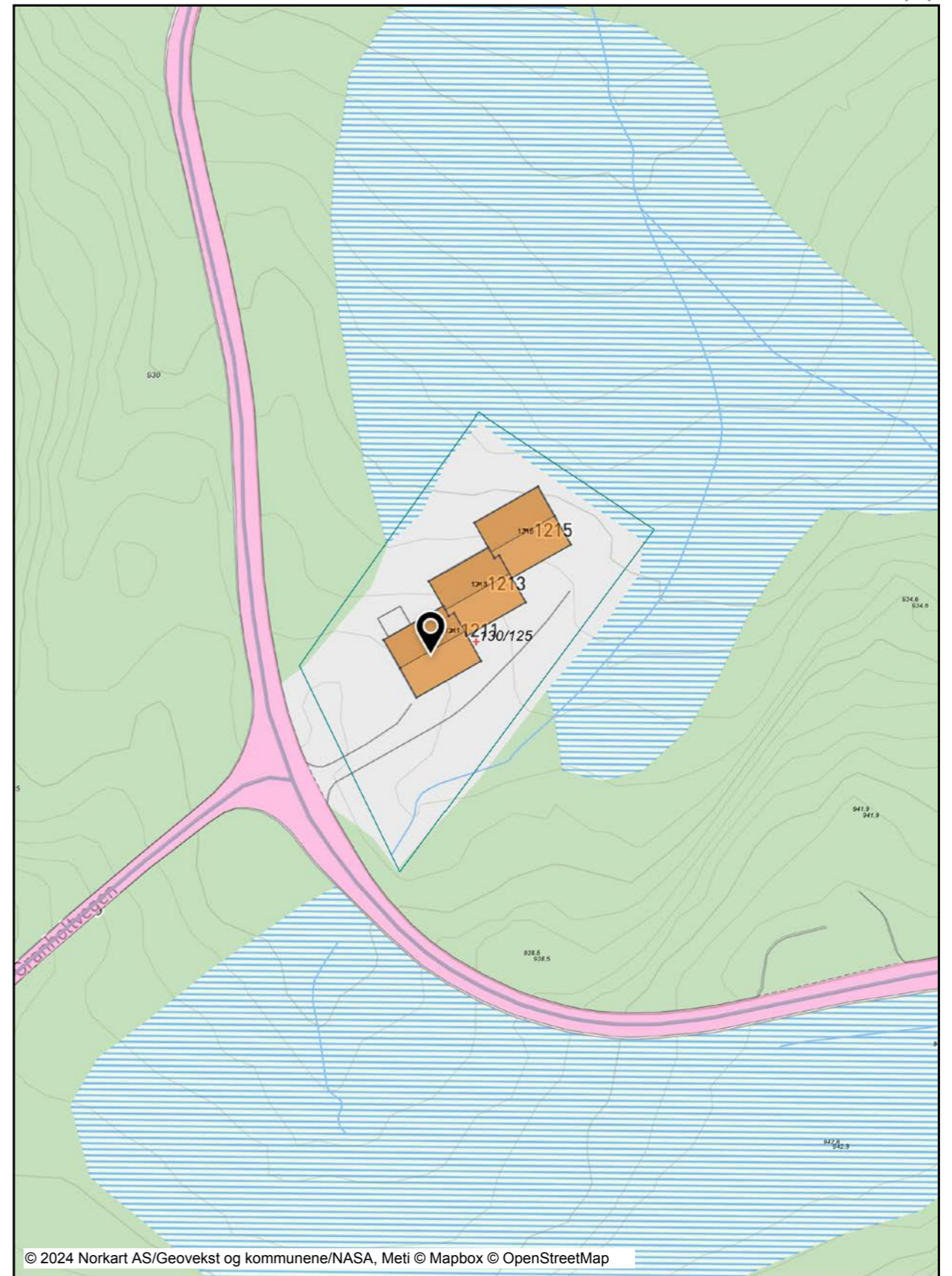


### Situasjonskart 130/125

Dato: 13.05.2024

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



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





## Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 13.05.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Tinn kommune

### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 130 Bruksnr.: 125 Seksjonsnr.: 1

Adresse: Møsvannsveien 1211, 3660 RJUKAN

Referanse: 1307240029

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

<b>Kommentar</b>
Stikkveien inn fra fylkesvei 37 er privat.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

### REGULERINGSPLAN FOR SKINNARBU HØGFJELLSHOTELL OG NEDRE SKINNARBU.

BESTEMMELSER DATERT: 17.FEBRUAR, ENDRET 26.APRIL 1999, REVIDERT ETTER PLANVEDTAK 24.JUNI 1999.

ENDRING AV REGULERINGSPLAN OG BESTEMMELSER VEDTATT I KOMMUNESTYRET 21.09.00 LIGGER SIST I DOKUMENTET.

#### 1. Målsetting med planen:

Planen skal være et overordnet styringsredskap for område. Planen skal legg til rette for utbygging av Hardangervidda informasjonssenter. Planen skal legge til rette for turistbasert næringsutvikling i planområdet som utgjør hovedinnfallsport til Hardangervidda nasjonalpark..

#### 2.GENERELLE BESTEMMELSER

Planområde reguleres til:

##### Byggeområder PBL. §25.1

- HO1 og HO4 – område for hotell/tyngre turistbedrift med tilhørende anlegg.
- I – område til informasjonssenter, allmennyttig formål.
- B- område for boligutvikling.
- F - område for fritidsbebyggelse

##### Trafikkområder PBL. §25.3

- Kjørevei
- Område for tur/gangvei.

##### Fareområder PBL § 25.5

Høyspenningsanlegg

##### Spesialområder PBL. §25.6

FR – friluftsområder

SI – spesialområde Innhegning til dyrehold (fjellrev)

##### Fellesområder PBL §25.7

adkomstvei

PI – område for felles parkering

P2 – område for felles parkering

H/SB – Havn og alternativ småbåthavn

SB – eksisterende båtplass

##### Kombinert formål

F/P – område for parkering i kombinasjon med grønne friområder.

Dersom det under arbeid framkommer automatisk fredede kulturminner skal arbeidet straks stanses og fylkeskulturseksjonen varsles.



### 3. BYGGEOMRÅDER

#### 3.1 HO hotell med tilhørende anlegg

I område HO1 og HO4 tillates oppført hotell/tyngre turistbedrift m/tilhørende anlegg.

Bebyggelse skal ha en god etisk utforming i samsvar med byggets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares innenfor område

I område HO2 og HO3 skal det opparbeides aktivitetsområde for hotellet, med nødvendige tiltak som skilting/benker. Tiltakene skal utføres på en tiltalende måte i tråd med de naturlige forutsetningene her. Område skal fungere som utgangspunkt for turløyper både sommer og vinter.

#### 1 – Informasjonssenter for Hardangervidda nasjonalpark

I område I tillates oppført bygninger til informasjonssenter for Hardangervidda nasjonalpark med tilhørende anlegg.

Bebyggelse skal ha en arkitektur som kan tilpasses de spesielle terrengforhold som finnes i dette område. Bebyggelse blir liggende på en høyde noe som setter høye krav til landskapstilpasning av bebyggelsen. Materialbruk, farge og form skal vektlegge dette spesielt. Innenfor området tillates etablert permanente utstillinger tilknytning til den virksomheten informasjonssenteret driver. En detaljert plan over utforming og plassering av utstillinger samt opparbeidelse av uteområdene omkring sentret skal forelegges kommunen for godkjenning.

#### B- Boligområde:

I område B tillates oppført boliger som frittliggende eneboliger, kjedehus eller rekkehus.

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for hele område før utbygging kan skje.

Utnyttelse og tetthet i område skal vurderes i bebyggelsesplan med vekt på terrengforhold og landskapspassering. Det skal undersøkes om grunnen inneholder helsefarlige radonkonsentrasjoner.

I bebyggelsesplanen skal vurderes utbyggingsform/høyder/etasjetall og eventuell sokkeletasje med hensyn på terrengforhold av bebyggelsen. Det vil være spesielt viktig å underordne seg informasjonssenterets visuelle betydning ved bygging av bolig nedenfor dette bygget. BYA maksimum 10%.

I bebyggelsesplan skal det også vurderes behovet for nærleikeplass.

Boligen skal fortrinnsvis være tjenesteboliger tilknyttet bedriftene i området.

Det skal avsettes totalt 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Det tillates oppført frittliggende garasje på inntil 25 m<sup>2</sup> i samme stilen som boligen.

#### H - Fritidsbolig:

Bestemmelsene for B-området gjelder så langt de passer.

#### N- turisbasert næringsområde

Områdene N er turistbaserte næringsområder. Her tillates oppført nærbutikk, herberg og tilhørende anlegg med hensyn på turist/reiselivsutvikling. I tillegg tillates nødvendige anlegg for havnefunksjoner her.

Det skal utarbeides situasjoner for hele utfyllingsområdet ved utbygging. Bestemmelser under F/P gjelder så langt de passer.

#### Generelle retningslinjer for alle byggeområdene i planen:

Med bakgrunn i områdets helhetlig profil og utvikling som turistområde bør det utvikles en norm for skilting og utstyr som er felles for hele område. Med informasjonssenteret som hovedattraksjon kan formspråk hentet fra dette senteret danne utgangspunktet for en slik felles profil.

### 4. TRAFIKKOMRÅDER

#### Kjøreveger med følgende bredder reguleres:

Riksveg 37: Vegbredde (3,5m kjørefelt x 2) + 0,5m skulder på hver side. Det avsettes i tillegg en sone på hver side av vegen til grøfter/snøopplag slik at regulert areal til trafikkformål får en bredde på 16m.

Byggegrense mot riksvei er på hver side fra senterlinje vei, med uttak av område ved Nedre Skinnarbu kai og næringsområde er byggegrensa 30m.

Lavkjørsel mot riksvei er det vist frisisiktsoner på plankartet. I disse sonene skal det være fri sikt 0,5m over tilstøtende veg.

Ved etablering av ny avkjørsel mot boligområde skal eksisterende avkjørsel vest for denne stenges. Ny avkjørsel skal godkjennes av Statens vegvesen før bruk.

Ved etablering av nye veiføringer skal skjæringer og fyllinger tilståes og beplantes på en tiltalende måte.

Tur/gangvei langs Møsvatn: bredde 2-3m. Vegen kan etableres som en turvei, fortrinnsvis uten fast dekke.

### 5. FAREOMRÅDER

Et område på 6m til hver side av høyspentlinjen er regulert som fareområde- høyspentanlegg. Ingen bygninger eller installasjoner, utenom høyspentanlegget tillates innenfor denne sonen. Planen viser nytt tilbygg til hotell som illustrasjon i planen. Før utbygging av dette må høysent linjen flyttes eller legges i jordkabel gjennom planområde.

### 6. SPESIALOMRÅDER

Område FR reguleres til friluftsområder.

F/P reguleres til parkering i kombinasjon med grønne friområder.



Det skal utarbeides en situasjonsplan for hele område F/P, P2, Nog M. En skal ved hjelp av vegetasjon, voller og eventuelt stein gi området en kvalitetsheving. Det skal gies best mulige vekstbetingelser for grønt med hensyn på klimaforhold og trivsel i området. Situasjonsplanene skal detaljbeskrive voller, beplantning og vektbetingelser. Planen skal godkjennes av kommunen. Fremføring av strømforsyning til hver enkelt enhet skal utføres som jordkabel. Plasser for vognene skal innbyrdes på en strukturert og ryddig måte. Parkeringen skal ikke taes i bruk før de grønne områdene er ferdigstilt.

#### M Molo/anløpsed for turistbåt.

Området regnes til molo og brygge for turistbåt. Innenfor området kan det etableres bensinpumpe på angitt sted.

#### SF- Område for innhegning av dyr (fjellrev) for utstilling.

Innenfor området kan det bygges nødvendige installasjoner/bygninger som er nødvendig for revehold. Området kan gjerdes inn med innhegning i nødvendig høyde og form. Fjernvirkingen av inngjerdingen skal vurderes. Området og spesielt selve inngjerdingen skal utformes /benyttes på en måte som gjør at det ikke vil virke skjemmende for omgivelsene omkring.

## 7. FELLESONMRÅDER

Området P1 reguleres til felles parkering for Skinnarbu hotell HO og informasjonssenter I. Planen viser retningsgivende illustrasjon av parkering. Plassering og utforming av busslommer, både stoppesteder og parkering er regulert inn i planen. De regulerte parkeringsområdene skal opparbeides før informasjonssenteret taes i bruk.

Område P2 er felles parkering for aktivitet tilknyttet Nedre Skinnarbu, Næringsområdene, M molo og brygge, F/P. Bestemmelsene for F/P gjelder for dette området så langt det passer. Grøntanlegg, voller og vegetasjon som klimaskjerm og trivselsskjerm i tilknytning til parkeringsplassen skal opparbeides samtidig med parkeringsplassen. Vegetasjonsområdene skal utgjøre større felter som illustrert på planen.

Adkomstveg: Vegbredde (1,75x2)+0,5m skulder på hver side. Det avsettes en bredde på 6,5m regulert trafikkareal. Byggegrense mot vei er satt til 10m fra vegmidte.

#### H/SB Fellesområde havn og alternativ småbåthavn.

I område tillates det anlagt alternativ plassering av småbåthavn. Tiltaket må detaljprosjekteres før endelig plassering bestemmes. Det skal utarbeides en detaljert plan for tiltaket der hensynet til nødvendig innkjøringsområde for turistbåt, og mulig parkering av sjøfly er lagt inn. Tiltaket skal vektlegge estetisk utforming.

#### SB Område for eksisterende småbåthavn

Småbåthavnen skal ikke videreutvikles med fysiske inngrep.

### **Føresegner til reguleringsplan:**

revidert 22.05.00

#### **Del av Skinnarbu<sup>2000</sup>, Tinn kommune, Telemark**

I medhald av Plan- og bygningslova (PBL) av juni 1985, nr. 77, med revisjonar, §§ 22 - 28-2, er det utarbeidd reguleringsplan for del av Skinnarbu i Tinn kommune med det føremål å sikre utbyggingsareal til base for Statens naturoppsyn, SNO og utleigehytter for Olav Skinnarland på teig innafor gnr 130, bnr 15 og 20.

#### **Felles føresegner**

- Før bygge- eller anleggstiltak vert sett i gang skal det utarbeidast teikningar og skisser, om nødvendig illustrasjonsplan og teknisk plan, som syner detaljert dei tiltak som skal setjast i verk. Teikningar (skisser og illustrasjonar) skal vere ferdige før utbygging tar til. Teikningane skal leggast fram for kommunen for godkjenning.
- All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsamt. Område som ikkje skal nyttast til veg, parkering, byggegrunn, uteareal skal først tilbake til opphavleg utsjånad. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.
- Det kan setjast opp gjerde, hekk eller liknande mot vegar, parkeringsplassar, skråningar o.l. Grøntanlegg skal primært ha naturmaterialar og planter som naturleg høyrer heime i fjellstroka.
- Kommunaltekniske anlegg skal i størst mogleg grad leggast vegtraseane.
- Etter at reguleringsplanen er vedtatt er det ikkje lov til å etablere privatrettslege avtalar i strid med planen.

#### **Byggeområde**

##### **Felles føresegner byggeområda:**

- Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet. Nye bygningar skal ha eit moderne formspråk. Utforming av nye bygningar skal vurderast særskilt i forhold til Nasjonalparksenteret sitt uttrykk
- Plassering og utforming av bygningar og andre anlegg skal godkjennast av kommunen.
- Kommunen skal sjå til at alle bygningar og konstruksjonar får eit tiltalende ytre på alle frittstående sider. Nye bygningar si form, fasade, vindaugeinndeling, materialar, farger og murar skal harmonere med dei omkringliggjande bygningane og naturen. Taktekkinga skal ha ei matt farge. Dominerande fasademateriale skal vera tre og stein.
- Internt køyreareal og parkeringsplassar skal byggast og ferdigstillast seinast samstundes med tomtene. Teikningar, skisser/illustrasjonar, skal syne omfang av terrenginngrep og korleis det skal setjast i stand. Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar til kvar hytte-eining.
- Ein skal ikkje påføre omkringliggjande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å oppføre bygningane, parkering, tilkomstveg og uteareal.
- Ikkje utbygde delar av tomta skal gis ein tiltalende utforming.
- Vass-, straum- og avlaupsanlegg bør om mogleg leggast i same trase som vegar. Anlegga skal vere ferdigstilt før eller samtidig med at bygging vert starta opp.
- Det kan oppførast mindre konstruksjonar for avfall, oppslagstavler o.l., i samband med parkering etter godkjenning av kommunen.

#### **Offentlege bygg, Statens Natur Oppsyn**

- Området skal nyttast til oppføring av kontor-, overnattings- og lagerbygningar for Statens Naturoppsyn.
- Det er fastsett følgjande krav til utnyttinga av området:
  - Maksimalt bebygd areal: BYA = 25 %.



- Maksimal mønehøgde: 10 meter
- Maksimal gesimshøgde: 7 meter, og
- Takvinkel mellom 22 og 38 grader

### Utleiehytter

- a) Det blir stilt krav om bebyggelsesplan før utbygging kan ta til. Områda kan nyttast til oppføring av utleiehytter og tilhørande anlegg som overbygde biloppstillingsplassar, skistaller/leikeskur, overbygde uteopphaldsplasser, og fellesbygg og anna bygg som naturleg høyrer til utleieverksemda. Det er ikkje tillatt å gjerde inne hyttene.
- b) Bebyggelsen skal ha:  
 Maksimal mønehøgde: 6 meter  
 Maksimal gesimshøgde: 5,50 meter  
 Takvinkel: blir fastsett i bebyggelsesplan  
 Maksimalt bebygd areal: BYA=12 %.

### Spesialområde

#### Friluftsområde

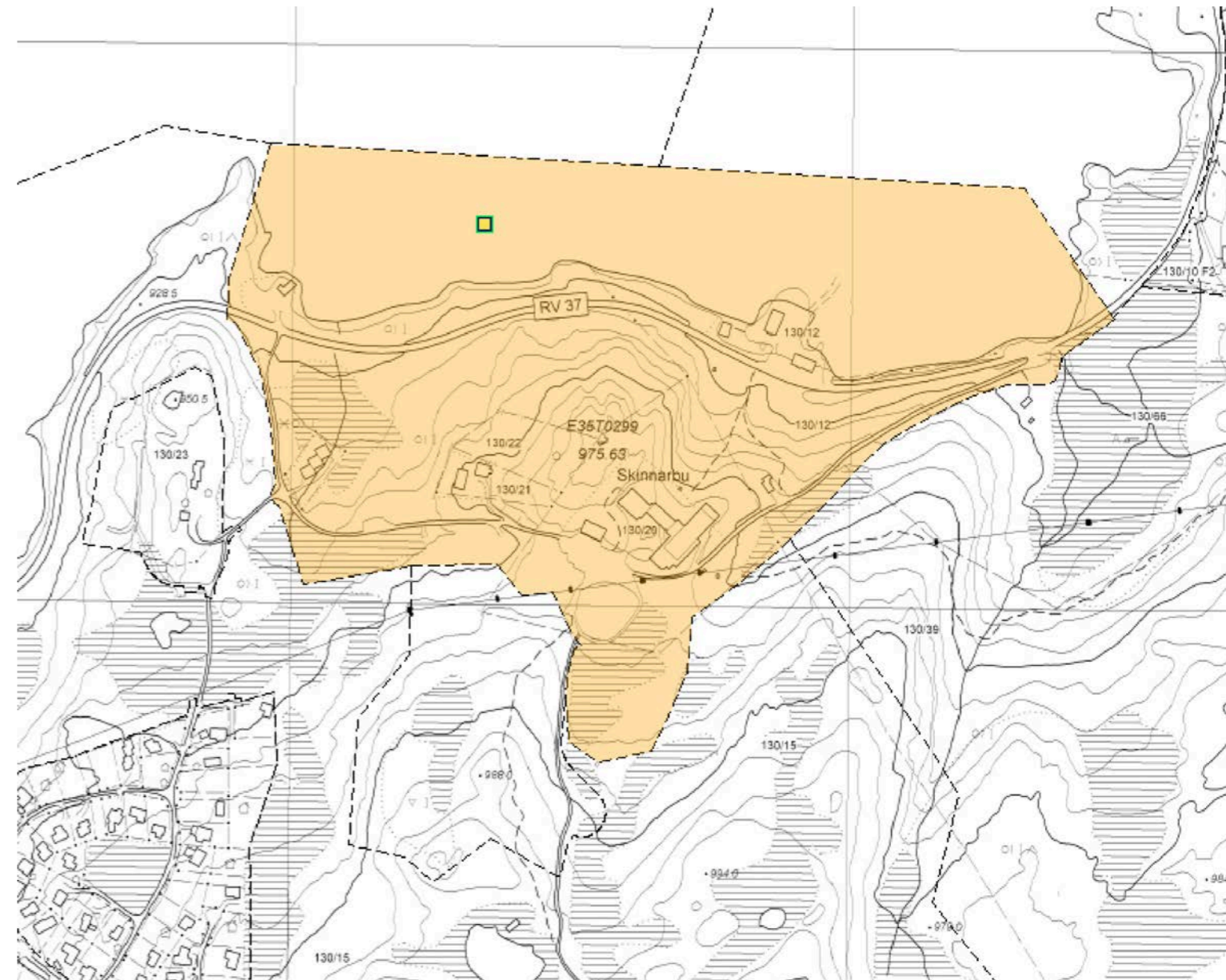
- a) Innanfor område avsett til Friluftsområde kan det opparbeidast tiltak som gagnar friluftslivet.
- b) I friluftsområdet kan det gravast ned straumkablar og eventuelt vass- og kloakkleidningar. Slike anlegg skal i størst mogleg grad følgje stigar og løypetrasear. Utbyggar pliktar å utføre arbeida skånsamt slik at terrenget ikkje blir påført unødige inngrep.
- c) Det er ikkje høve til å påføre terreng eller vegetasjon skade, utover lett skjøtselsarbeid og tilrettelegging som fremjar friluftslivet og områdebruken til rekreasjon og uteopphald.

#### Privat veg

- a) Privat veg V1 kan opparbeidast med ei breidde på inntil 4 meter inklusive 0,25 meter skulder til kvar side. I tillegg er det regulert inn ei byggjegrænse på 4 meter til kvar side for snøopplag.
- b) Privat veg V2 - Eksisterande veg. Det er regulert inn ei byggjegrænse på 4 meter for snøopplag.
- c) Privat veg V3 (hovudveg) kan opparbeidast med ei breidde på inntil 5 meter inklusive 0,5 meter skulder til kvar side. I tillegg er det regulert inn ei byggjegrænse på 4 meter til kvar side for snøopplag.
- d) Privat veg V4 kan opparbeidast med ei breidde på inntil 3 meter inklusive 0,25 meter skulder til kvar side. I tillegg er det regulert inn ei byggjegrænse på 4 meter til kvar side for snøopplag.

### Dispensasjon

- a) Når særlege grunner ligg føre kan kommunen dispensere frå føresegnene innafør ramma av gjeldande føresegner i Plan- og bygningslova.







Årlig kommunale avgifter for gnr.130 bnr.125 snr.1, Møsvannsveien 1211, 3660 Rjukan vil bli kr. 10567,75  
Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 42 m2.  
Faktura tilsendes 4 ganger pr. år.  
Ønskes det endring av termin hyppigheten, ta kontakt med Servicetorget på tlf 35082600

#### KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2024:

**RENOVASJON (m/mva):**  
Hytterenasjon kr 2152,50

**VANNAVGIFT (m/mva):**  
Vann etter grunnlag kr. 1449,-  
Fast abonnementsandel vann kr. 2951,25

**KLOAKKAVGIFT (m/mva):**  
Kloakk etter grunnlag kr. 1575,-  
Fast abonnementsandel kloakk kr. 2440,-

Hilsen Servicetorget



**TINN KOMMUNE**  
Planavdelingen

**Ferdigattest**

Vår Ref: 2021/3486

Administrativt vedtak byggesak - nr. 161/2023

### Ferdigattest for sammenføring av boligenheter ved Møsvannsveien 1211, 1213 og 1215 - 130/125

Ansvarlig søker: TAKSTMANN ANNFINN HELLEBERG  
Tiltakshaver: May-Leen Vedal  
Astrid W. Ellefsen  
Mariann Frivold

Søknad mottatt: 21.06.2023

Etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

Vedtak		
Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Vedtak nr.:
Delegert myndighet plansjefen - Rammetillatelse	06.07.2022	210/2022
Ferdigstillelse		
Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:	
21.06.2023	TAKSTMANN ANNFINN HELLEBERG	
	Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn.	
	Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Ansvarlig søker har erklært at tiltaket tilfredsstillende kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.	
	Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.	
	Klagerett: Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.	

Underskrift	
Rjukan, den 11.07.2023	
Eli Samuelsen fagleder, Planavdelingen	Svein Olav Hagen ingeniør

Brevet er godkjent og signert elektronisk.

Kopi til:

Servicetorg  
May-Leen Vedal  
Astrid Weider Ellefsen  
Mariann Frivold

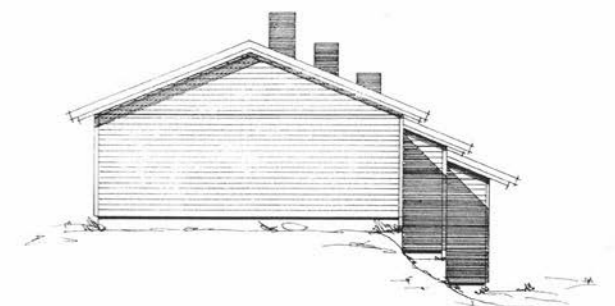
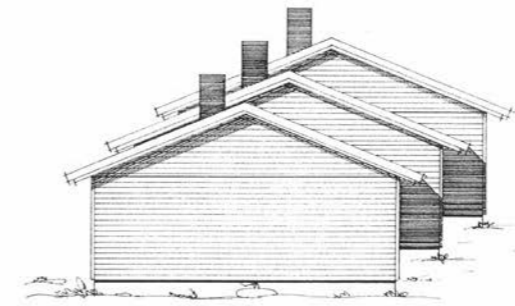
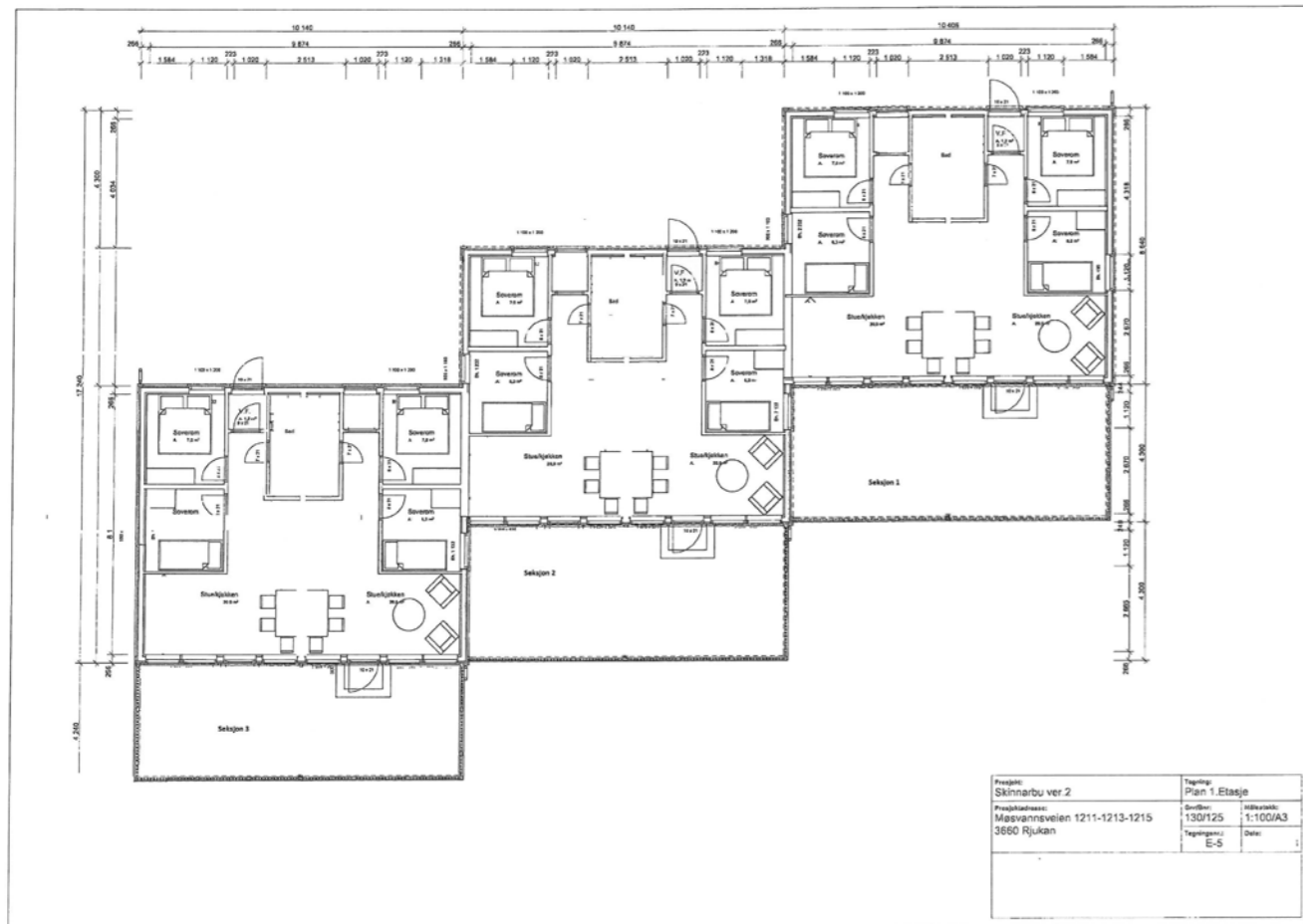
Postboks 14  
Refsnesbakken 4 C  
Vindfinnvegen 91  
Lomviveien 20  
1518 Moss  
5582 Ølensvåg  
1364 Fornebu

Postadresse: Postboks 14  
Besøksadresse: Sam Eydesgate 92


Telefon: 35 08 26 00  
Telefaks: 35 08 26 05  
www.tinn.kommune.no

E-post: Postmottak@tinn.kommune.no  
Org.nr: 864 963 552

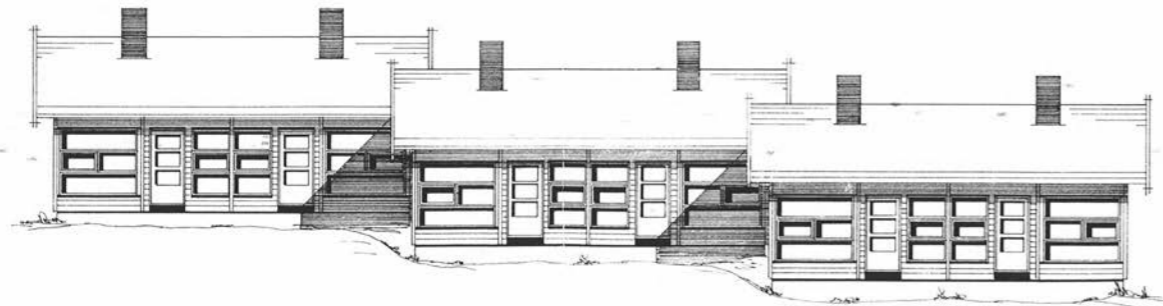




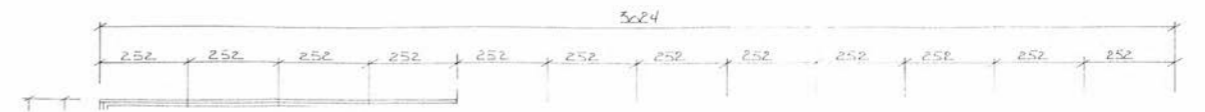
"DENNE TEGNING ER  
MOELVEN BYGG GRUPPEN A.Å.  
EIENDOM.  
TILLATES IKKE KOPIERT ELLER  
BENYTTET AV ANDRE."

SKINNARBU HØYFJELLSHOTELL HYBLER 6 stk. 86 B	Målestokk	1:100	Tegn.: LT.J.
			Trac.:
	Erstatning for:		Dato : 15.8.86
	Erstattet av:		
	Prosjekt nr.:		
	Tegning nr.:	1-11577-1	





PLAN:  
 5 1/2" DOBBELFALSET PANEL  
 1000 TAKH. 240









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

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Møsvatn		130/15		
Arbeidsart	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg		11.5.87	2.6.87	116/87
Byggherre	Adresse		Tif.	
Trygve Skinnarland	Møsvatn, 3660 Rjukan			
Anmelder	Adresse		Tif.	
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	

Vi har besikket arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Det monteres røykvarsler og håndslukkingsapparat i hver av de 6 leilighetene.

Tinn komm. sentraladm.  
" " El.verk  
" " Tekn. etat  
" ligningskontor

Sted og dato	Stempel
Rjukan, 14. nov. 88.	Tinn Bygningsråd
	<i>Kjartan Tore Bredesen</i>
	Underskrift

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggesøknadsmyndighet

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

Trykt på selvkopierende papir



Attestert kopi av dok.nr. 2024/1029586/200  
Uthentet 2024-05-22 12:30

Side 1 av 8

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614728537  
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing		Navn		Adresse	
Organisasjonsnr	864963552	TINN KOMMUNE		Postboks 14, 3661 RIJUKAN	
Rekvirent(er) av forretning		Navn		Bruksnr	
Fødselsdato/Orgnr	260554	SØRENSEN STEIN A WATTEN	H0202	LOMVIEN 20, 1364 FORNEBU	
	070259	VEDAL MAY-LEEN	H0301	Refsnesbakken 4C, 1518 MOSS	
	070356	FRIVOLD MARIANN	H0202	LOMVIEN 20, 1364 FORNEBU	
	280681	ELLESEN ASTRID WEIDER		Bjølgerudveien 82, 3370 VIKERSUND	

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert		Knr		Bnr		Snr		Formålskode		Tilleggsareal bygning		Eksklusivt utareal	
	4026	130	125	0	1	1 / 3	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	4026	130	125	0	2	1 / 3	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
	4026	130	125	0	3	1 / 3	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24.



Doknr: 1029586 Tinglyst: 29.01.2024  
STATENS KARTVERK

15.01.2024 11:13

Side 1 av 1



## Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvierten (kommunen)																			
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.																			
Kommunens navn			Kommunens adresse									Kontaktperson							
TINN			Postboks 14, 3661 Rykkar									Marianne Guarnaud							
1. Opplysninger om innsenderen																			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaver(e).																			
Navn						Fødselsnr./Org.nr.			E-postadresse										
May-Leen Vedal									mayleenvedal@icloud.com										
Adresse						Postnummer			Poststed			Telefonnummer							
Refsnesbakken 4c						1518			Moss			41678522							
2. Opplysninger om eiendommen																			
Kommunens nr.			Kommunens navn			Gårdsnr.			Bruksnr.			Festnr.							
3818			Tinn			130			125										
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))																			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			Navn												Eierandel (oppgis som brøk)				
			Marianne Frivold												1/6				
			Stein Arve Sørensen												1/6				
			May-Leen Vedal												1/3				
			Astrid Weider Ellefsen												1/3				
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksati seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3	B	1		15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 3				Nevner: 3															
Dato		Innsenderens underskrift																	
22/11-23		May-Leen Vedal																	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen	
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.	
Alt areal utenfor hver seksjonert bolig er felles areal.	
6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet	
b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboelendomme eller fra egen tilleggsdel	
c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnet	
d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret	
f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til	
g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspålagt tiltak i eksisterende bygg	
h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal	
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.	
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365	
7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller	
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller	
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
Dato	Innsenderens underskrift
22/11-23	May-Leen Vedal

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4



**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Revisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameleandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Fornebu 11/12-23	Marianne Frivold	Marianne Frivold
Fornebu 11/12-23	Stein Arve Sørensen	Stein Arve Sørensen
Moss 27/11-23	May-Leen Vedal	May-Leen Vedal
Vikosund 6/12-23	Astrid Weider Ellefsen	Astrid Weider Ellefsen

**11. Kommunens saksbehandling**

a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommun.nr. 4026	Kommunens navn TINN	Gårdsnr. 130	Bruksnr. 125	Festenr.
Dato 2/11-24	Underskrift Marianne Fergell Ørsmoen	Stempel TINN KOMMUNE		

Dato 27/11-23 Innsenderens underskrift May-Leen Vedal

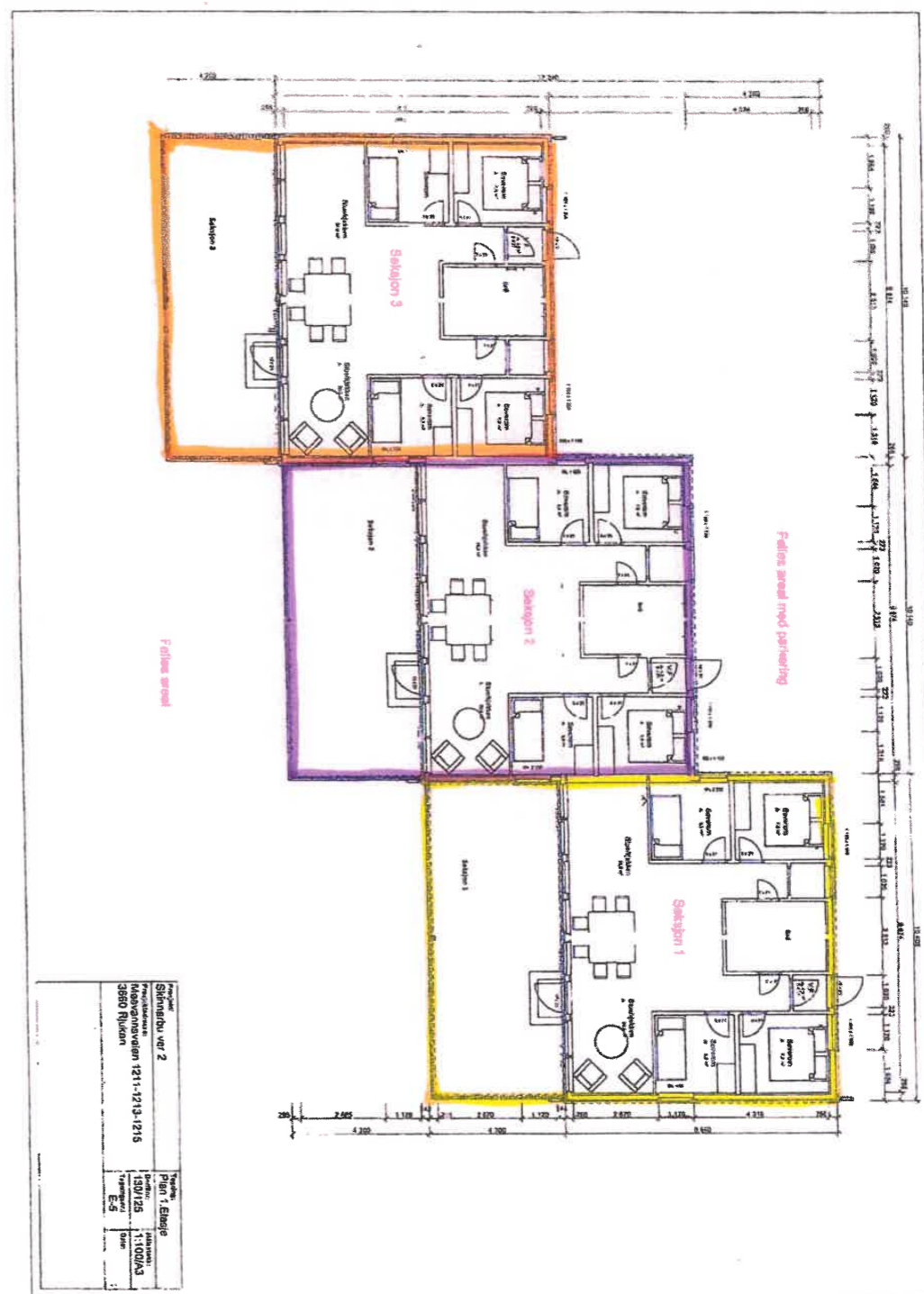
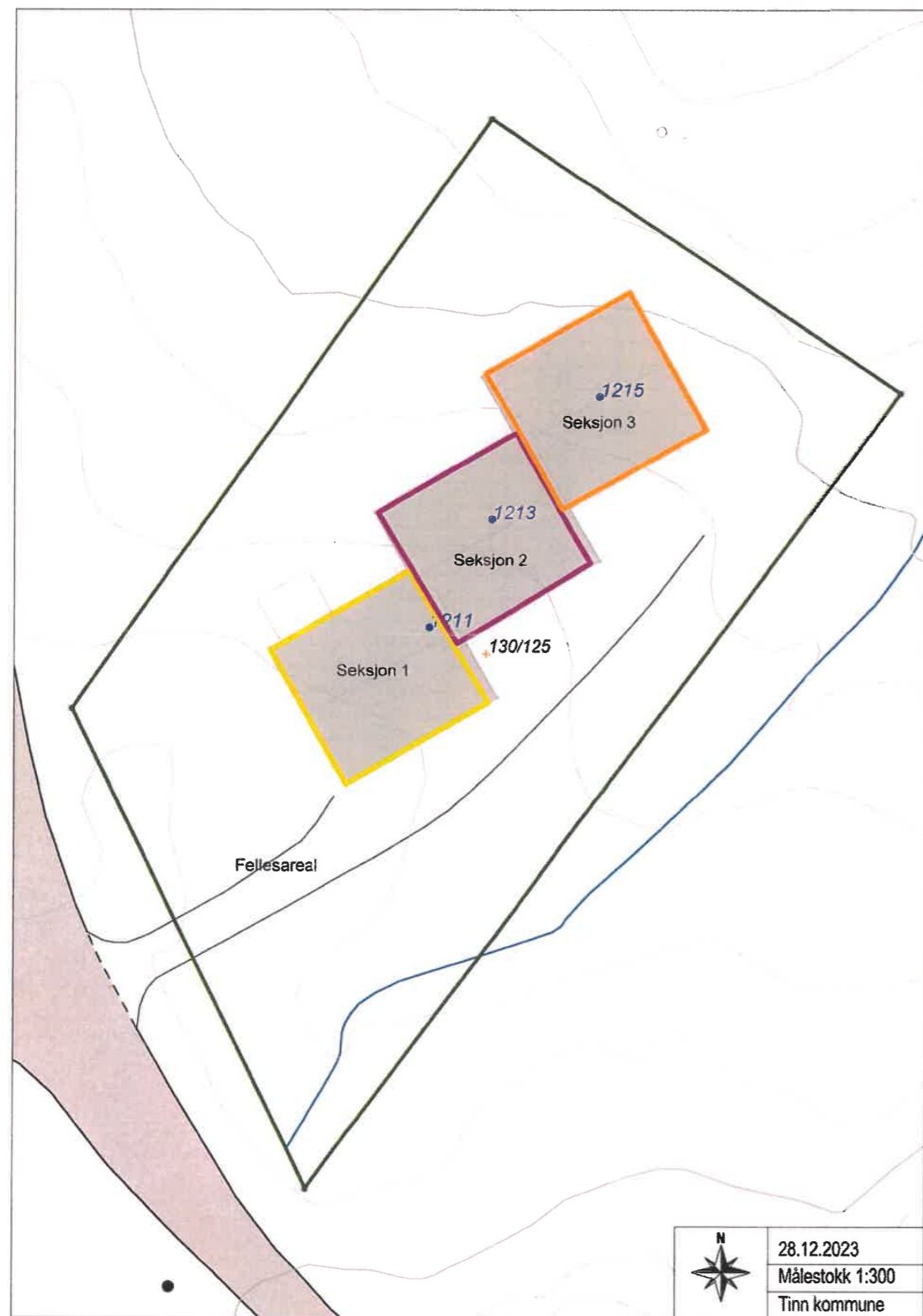
**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse**

Eiendommen søkes oppdeilt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Samelebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = sanitetseksjon bolig	SB = sanitetseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61			85					109				133			157
62			86					110				134			158
63			87					111				135			159
64			88					112				136			160
65			89					113				137			161
66			90					114				138			162
67			91					115				139			163
68			92					116				140			164
69			93					117				141			165
70			94					118				142			166
71			95					119				143			167
72			96					120				144			168
73			97					121				145			169
74			98					122				146			170
75			99					123				147			171
76			100					124				148			172
77			101					125				149			173
78			102					126				150			174
79			103					127				151			175
80			104					128				152			176
81			105					129				153			177
82			106					130				154			178
83			107					131				155			179
84			108					132				156			180
Sum tellere:				Nevner =											

Dato 27/11-23 Innsenderens underskrift May-Leen Vedal







### Fordeling av sameieandeler ved seksjonering

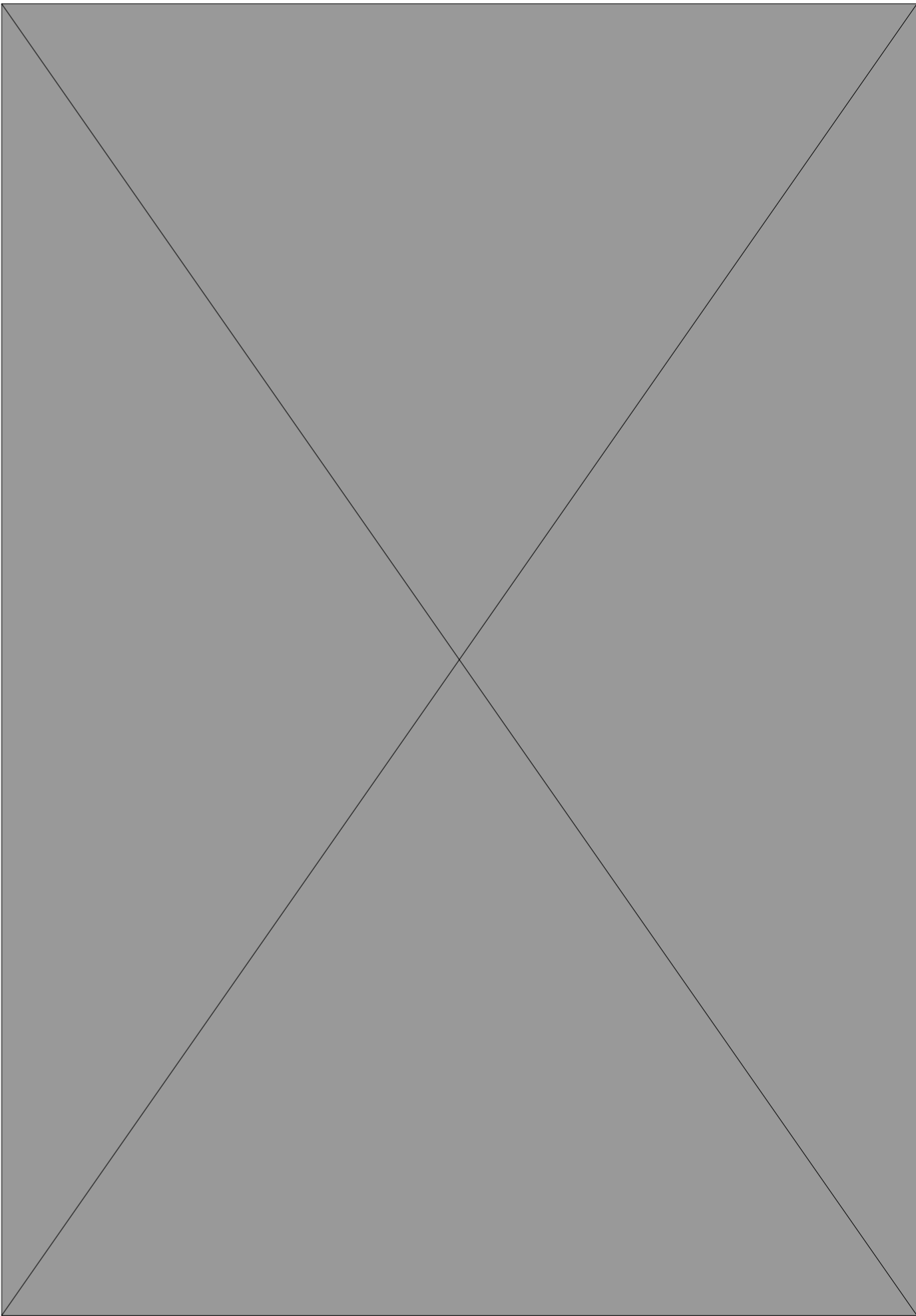
Innsenders navn (rekvirent): May-Leen Vedal		Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Refsensbakken 4c		
Postnummer: 1518	Poststed: Moss	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	

Dette er et veiledende skjema som kun kan brukes ved fordeling av seksjoner mellom sameiere i forbindelse med seksjonering av en eiendom.  
 Skjemaet kan brukes i tilfeller der hjemmelsforholdet til den enkelte seksjon (sameiebrøk) samsvarer med den/de enkelte seksjonseieres hjemmelsforhold før seksjoneringen.

Dersom seksjoner skal overføres til nye eiere, eller eierforholdet mellom sameierne skal endres, må det fylles ut skjøte. Se [Rundskriv for Tinglysingen kapittel 12.1 problemstilling nr. 3](#).  
 Dette skjemaet sendes inn som vedlegg til seksjoneringssøknaden.

1. Eiendom i sameie			
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
3818	Tinn	130	125

2. Fordeling av seksjoner mellom sameierne			
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
	Marianne Frivoll	29/11-23 <i>Marianne Frivoll</i>	1
	Stein Arve Sørensen	29/11-23 <i>Stein Arve Sørensen</i>	1
	May-Leen Vedal	27/11-23 <i>May Leen Vedal</i>	2
	Astrid Weider Ellefsen	6/12-23 <i>Astrid Weider Ellefsen</i>	3







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmepumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. Vegglamper, krokhangte 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 **PLUS**

- 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.

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

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS 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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett 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. PLUS-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 PLUS.

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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.





# 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.



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 boligselgerforsikringsselskap. 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.

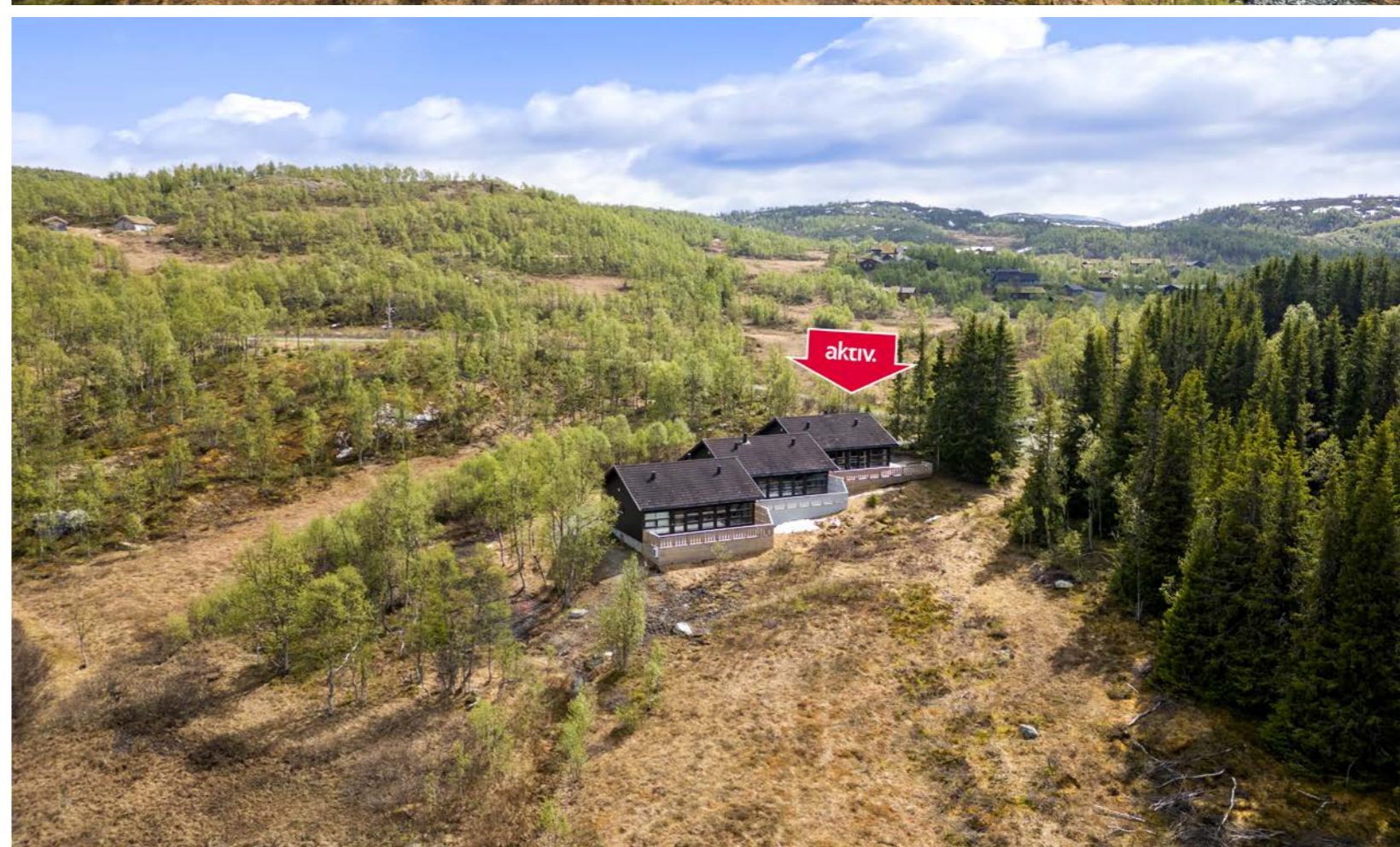
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## 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.





For eiendommen:

**Adresse:** Møsvannsveien 1211  
3660 RJUKAN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje  
**Saksbehandler:** Marie Langseth

**Oppdragsnummer:** 1307240029

**Telefon:** 975 54 902  
**E-post:** marie.langseth@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 05.06.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon