



aktiv.

Håkanesvegen 120, 3658 MILAND

**Trivelig, oppgradert hytte med
beliggenhet på Mæl - Flott utsikt
over Tinnsjøen**



Eiendomsmegler

Marie Langseth

Mobil 975 54 902

E-post marie.langseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 290 000,-
Omkostn.: Kr 33 600,-
Total ink omk.: Kr 1 323 600,-
Selger: Harald Yngseth

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 85/87 kvm
Tomtstr.: 1788.28 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 39
Oppdragsnr.: 1307250071

Trivelig, oppgradert hytte med beliggenhet på Mæl - Flott utsikt over Tinnsjøen

Boligen er fra 1960, hvor det har blitt utført en rekke oppgraderinger. Blant annet er underetasjen pusset opp med nye overflater, badet og gang. Hytta inneholder blant annet to stuer, kjøkken, et soverom, bad med forbrenningstoalett og en romslig veranda med flott utsikt over Tinnsjøen. Her har man innlagt strøm.

Håkanesvegen 120 ligger i naturskjønne omgivelser i Miland, Tinn kommune, med enkel tilgang til både natur og byliv. Eiendommen er ideelt plassert for de som ønsker å kombinere friluftsliv med praktiske fasiliteter. Gaustablikk ligger 13 min kjøretur unna, som tilbyr ulikt utvalg av skiaktiviteter, restauranter, bakeri, hotell osv. Rjukan ligger 16 min unna med blant annet apotek, matbutikker og serveringssteder. Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	6
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	85
Budskjema	92





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 87 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 37 m² Gang/vindfang, rom for vask/do, stue

BRA-i: 48 m² Stue, kjøkken, vindfang, soverom

BRA-e: 2 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det foreligger enkle fasader og plantegninger av fritidsboligen, datert 17.10.2007 som markerer utvidelse av terrasse.

Utvendig bod på sokkel med sikringsskap, settes som BRA-e og S-rom.

Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1788.28 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt. Beliggende på Miland, Tinn kommune. inntil fylkesveg 37 med utsikt over Tinnsjø. Ligger i skrånende terreng med gangveg på ca 30 m fra parkering. Naturtomt omgitt av naturlig vegetasjon. Noe støy fra fylkesvei kan forekomme. Uteområde er skrånende, tilpasset sokkel og noe ulendt. Det er tilhørende, brønn, båt plass ved Tinnsjø og vedrett.

Beliggenhet

Håkanesvegen 120 ligger i naturskjønne omgivelser i Miland, Tinn kommune, med enkel tilgang til både natur og byliv. Eiendommen er ideelt plassert for de som ønsker å kombinere friluftsliv med praktiske fasiliteter.

For de som er glad i vintersport, er Gaustablikk skisenter kun 13 minutters kjøretur unna, og tilbyr et variert utvalg av skitrekk. I tillegg er det kort vei til Rjukan Golfklubb, som ligger bare 4 minutter unna, og Roll aktivitetsområde med fotballbane, som er 13 minutter unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplasser ved Mæl rasteplass og Mæl sentrum, begge innen 1 km avstand. Dette gir enkel tilgang til linje 185 og 209, som gjør det lett å komme seg rundt i området.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Spar Atrå, som ligger 11 minutter unna, eller Kiwi Rjukan, som er 12 minutter unna. Begge butikkene tilbyr posttjenester og har søndagsåpent, noe som gir fleksibilitet i hverdagen.

For de som ønsker å utforske nærliggende byer, er Rjukan kun 16 minutters kjøretur unna, mens Notodden, Kongsberg, Skien, Drammen og Oslo ligger innen rimelig kjøreavstand, med henholdsvis 49 minutter, 1 time og 6 minutter, 1 time og 42 minutter, 1 time og 46 minutter, og 2 timer og 13 minutter.

Handelshuset Rjukan, Vitusapotek Rjukan og Rjukan Vinmonopol er alle 16 minutter unna, og gir et bredt utvalg av varer og tjenester. For el-bil eiere er Rjukan Supercharger kun 13 minutter unna, noe som gjør det enkelt å lade bilen.

Eiendommen tilbyr en perfekt balanse mellom rolig natur og praktisk nærhet til nødvendige fasiliteter, og er et ideelt valg for de som ønsker å nyte det beste av begge verdener.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består av spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er opprinnelig bygget i 1960. Konstruksjonen er av bindingsverk med statikk fra byggeår. Eiendommen er fundamentert på stedlig grunn bestående av fjell, stein, sand og grus.

Ytterkledningen består av tømmermannspanel med liggende trepanel i gavler.

Konstruksjonen er av bindingsverk med statikk fra byggeår. Takkonstruksjonen er en saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

- Grunnmur er uisolert plasstøpt betong fra byggeår. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Drenering

-Usikker dreneringsløsning. Terreng på baksiden må utbedres slik at det faller fra grunnmur.

Yttervegger og veggkonstruksjon

-Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Etterslep på utvendig vedlikehold. Ytterkledning er fuktutsatt der den står nærme bakkenivå. Værbitte overflater.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Ingen snøfangere på yttertak. Ingen lufttilgang ved raft.

Innvendig Loft

- Vepsebol, muselort. Ingen lufttilgang ved raft, ingen dokumentasjon på bruk av diffusjonsåpent undertak. Ingen dampsperre mot varmt rom.

Terrasser, balkonger, trapper o.l.

- Lave rekkverk under 1 m, 4 m ned til bakkenivå. Noe skjevheter på terrassegulv der den ligger over eksisterende støpt terrasse.

Etasjeskillere

- Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Knirk i gulv. Nivåforskjell på gulv mellom kjøkken og stue.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Vinduer og ytterdører

- Vinduer fra byggeår 1960, anses utgått på levetid og danner grunnlag for TG3.

Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Verditakst

Kr 1 290 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Sokkeletg:

BRA-i 37 kvm: Gang/vindfang, rom for vask/do og stue

BRA-e 2 kvm: Utvendig bod

1. Etasje:

BRA-i 48 kvm: Stue, kjøkken, vindfang og soverom

TBA 40 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken 1.etg:

Kjøkkeninnredning fra 1996 med overskap og underskap av patinert furu med ett-speils profilerte fronter. Benkeplaten er i laminat med furuimitasjon og har en nedfelt dobbelt stålkum. Det er lys og kontakt under overskap, og en avtrekksvifte som er ført inn i lufteventil på pipe. Det er ikke innlagt vann. Kjøkkenet har vanlige hvitevarer. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Innvendige overflater:

I sokkelen har gang/vindfang, rom for vask/do og stue overflater fra 2025. Rommet for vask/do er utstyrt med en Cinderella hyttedo. Det er brukt flis innvendig på nedfylt grunnmur.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Fritidsboligen har ikke innlagt vann.

- Avløpsrør: Det er ikke innlagt avløp.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og vinduer. Det er avtrekk fra rom for vask, og en avtrekksvifte fra kjøkkenet som er ført inn i en lufteventil på pipen.

- Varmtvannstank: Fritidsboligen har ingen varmtvannsbereder.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer fra 2023 er plassert i utvendig

bod. Anlegget er et 230 V anlegg. Det elektriske anlegget er opprinnelig fra byggeår 1960, med åpent anlegg renoveret i 1996 i 1. etasje og skjult anlegg på sokkel fra 2025. Det er både ujordet og jordet stikkontakter. Det er fremlagt samsvarserklæring.

Selger opplyser om at det følger en båtplass ved Tinnsjøen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- påkostet og renoveret alle innvendige rom i sokkeletg i 2025
- støpt gulv mot grunn og lagt varmekabel i 2025.
- Nytt rom for vask med ny Cinderella do på sokkel.
- Hvit slett baderomsinnredning med vask. Ett høyskap. Speil med lys.
- Innerdører fra 2025.
- Alle overflater tak, vegger og gulv er nyrenoveret i 2025.
- Overflater, himling, vegger og gulv på sokkel etg, 2025.
- Gulv mot grunn med varmekabel i sokkel etg, 2025.
- Hoveddør på sokkel er hvit fabrikk malt med profilert dørblad, og smårutet ruglet glass fra 2025.
- Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2025, delvis
- skjult el-anlegg på sokkel fr 2025.

2023:

- 230 V sikringsskap med automatsikringer fra 2023
- Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2023, delvis

2022:

- Hvitt fabrikk malt topphengslet kjellervindu innsatt i mur fra 2022.

2010:

- Hvite fabrikk malte husmorvinduer i kjeller, innsatt i mur med ventil fra 2010.
- Hvite fabrikk malte fastkarmvinduer i kjeller, innsatt i mur med ventil fra 2010.

1996:

- Overflater plan 1, 1996.
- Kjøkkeninnredning, 1996.
- Innerdører fra 1996.
- Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 1996, delvis

1990:

- Hvit kostmalt og lakkert trehvit hoveddør med smårutet, ruglet glass i 1.etg fra 1990-tall.

1985:

- Hvite kostmalte husmorvinduer med ventiler fra 1985 i 1.etg.
- Hvit kostmalt og lakkert trehvit terrassedør fra antatt 1985.

Parkering

Parkering på

Forsikringsselskap

Eika

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Eiendommen ligger i et område utsatt for steinsprang, snøskred og flomskred.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 290 000

Kommunale avgifter

Kr 2 568

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:
Renovasjon og feieavgift.

Totalt: kr 2567,50,-.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

Formuesverdi primær

Kr 340 000

Formuesverdi primær år

2023

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 101, bruksnummer 39 i Tinn kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Eiendommen er tilknyttet privat nett.

Eiendommen er tilknyttet privat nett.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: LNF-område - Nåværende

Følger Kommunedelplan Kommunedelplan Vestfjorddalen, ikrafttredelse 29.10.1998. 1788.28 kvm er i kommuneplanen avsatt til LNF-område - Nåværende.

Berørte datasett:

Aktsomhet steinsprang: Utløpsområde, Aktsomhet snøskredfare: Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3, Aktsomhet jord- og flomskred: Jord- og flomskred aktsomhetsområde

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

32 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

33 600 (Omkostninger totalt)
49 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
52 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 323 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 339 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 342 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 33 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 3000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9 749,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, fotograf og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 750,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

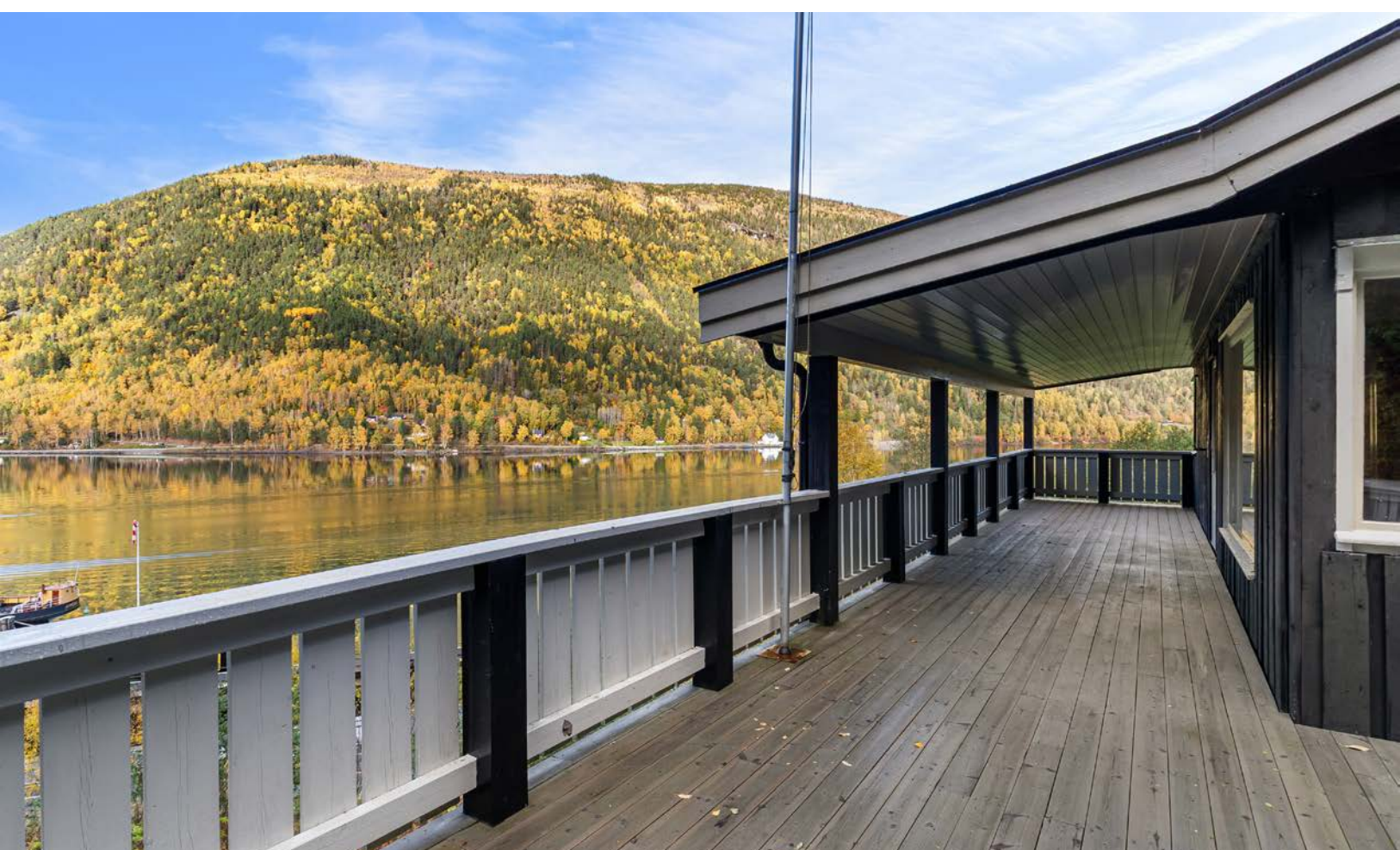
Viken Eiendomsmegling AS avdeling Tinn, organisasjonsnummer 987548177
Sam Eydes gate 89, 3660 Rjukan

Salgsoppgavedato

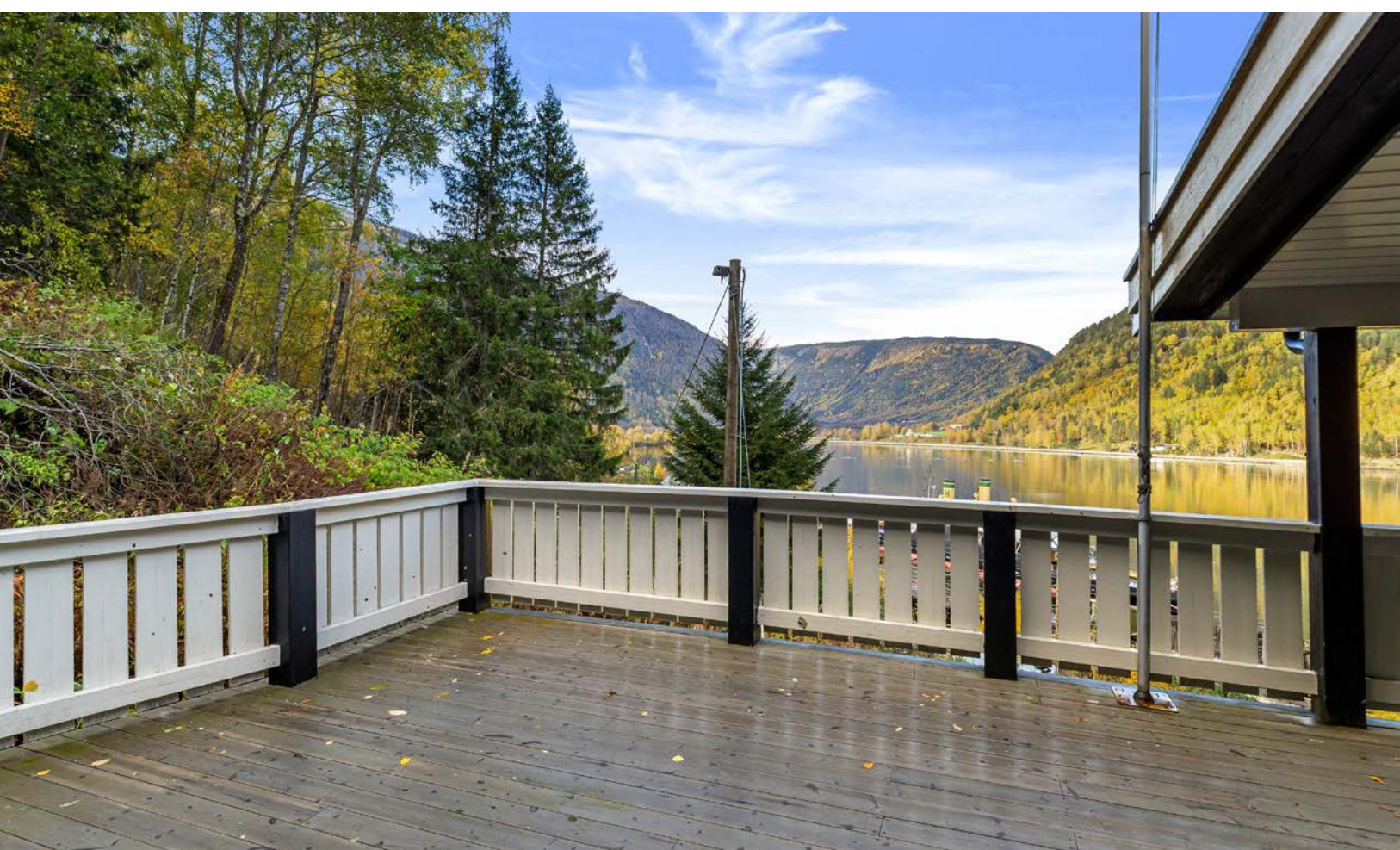
08.10.2025



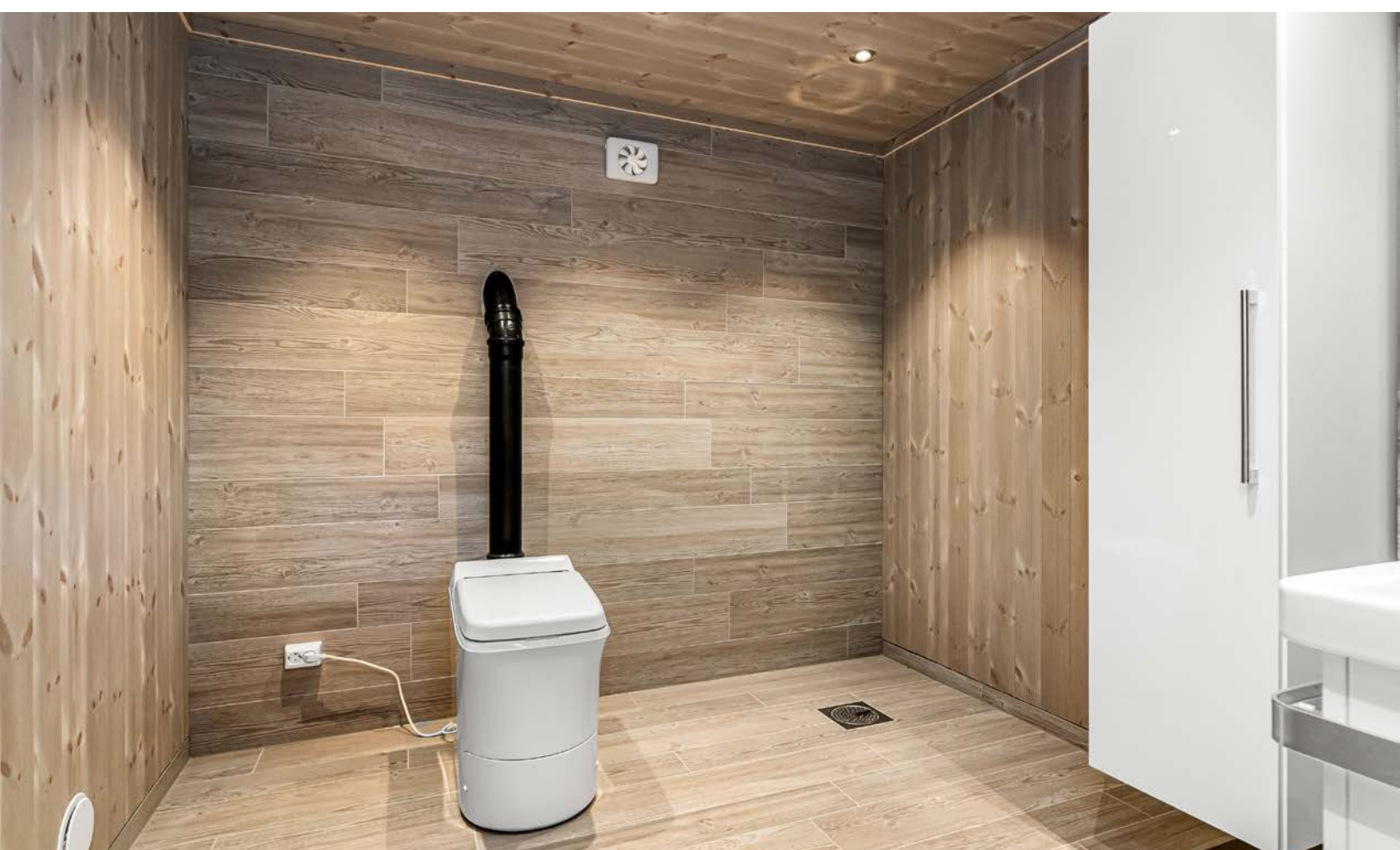


















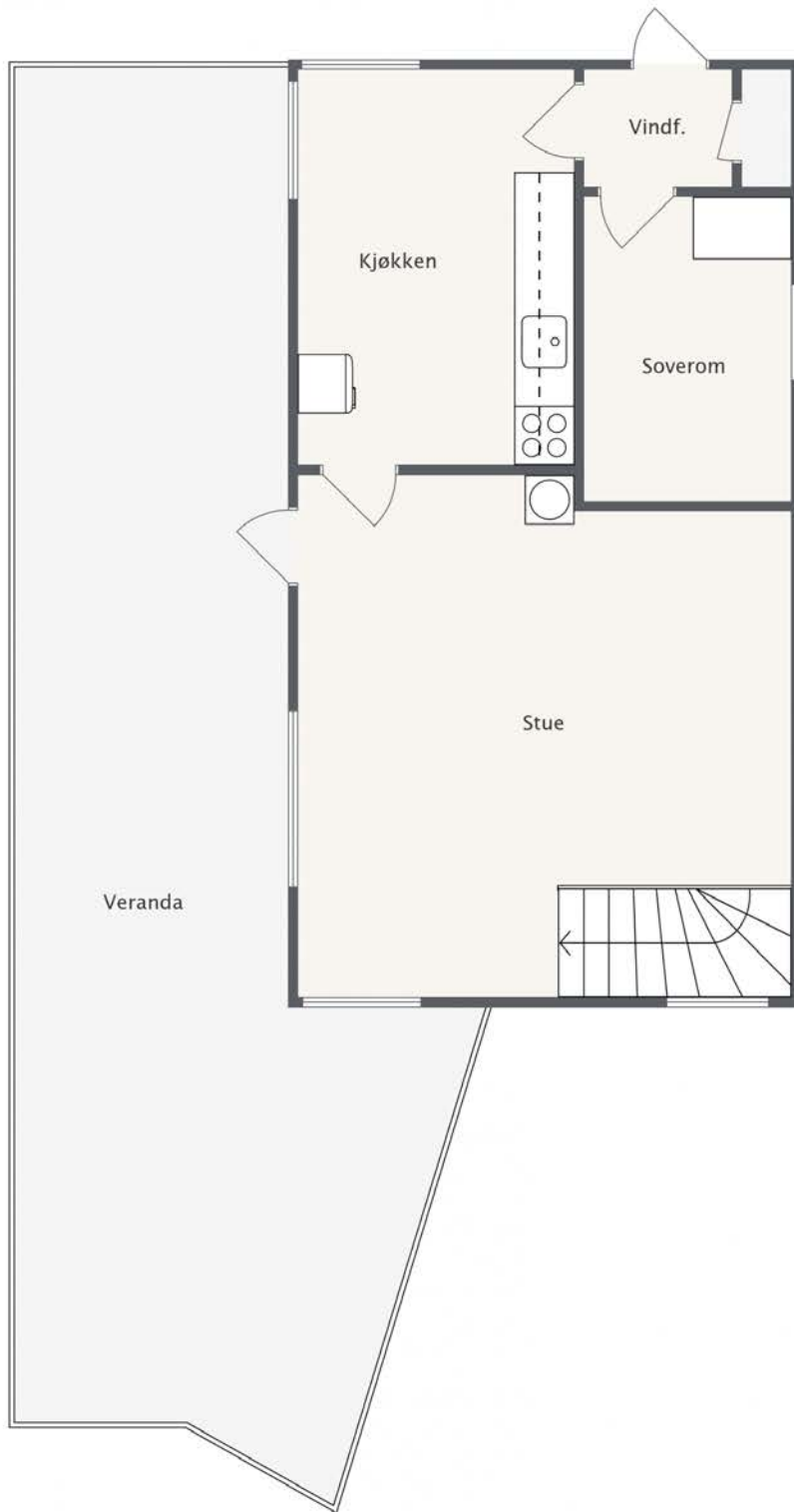








1. etasje



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

1. etasje



U. etasje



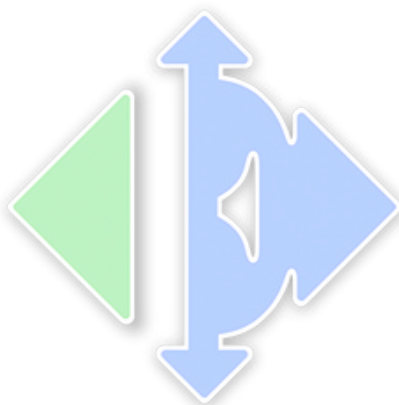
U. etasje



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

Vedlegg

Fritidsbolig 1 etg med sokkel
Håkanesvegen 120
3658 Miland



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 30/09/2025

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
90012125
busy-bee@online.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:101, Bnr: 39
Hjemmelshaver:	Harald Yngsett
Tomt:	1788,3 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig til privat. Sti siste 30 m
Vann:	Ikke innlagt vann. Brønn
Avløp:	Ikke innlagt avløp
Regulering:	Planid 3200. Kommunedelplan Vestfjorddalen, Tinn
Offentl. avg. pr. år:	Kr 2 568,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1960
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.09.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Harald Yngsett
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende på Miland, Tinn kommune. inntil fylkesveg 37 med utsikt over Tinnsjø. Ligger i skrånende terreng med gangveg på ca 30 m fra parkering. Naturtomt omgitt av naturlig vegetasjon. Noe støy fra fylkesvei kan forekomme. Uteområde er skrånende, tilpasset sokkel og noe ulendt. Det er tilhørende, brønn, båtplass ved Tinnsjø og vedrett.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn. Fjell, stein, sand og grus. Grunnmur av plasstøpt betong som er satt med naturstein i sokkelfront. Grunnmur har kjeller med plasstøpt betonggulv mot grunn. Grunnmur har en vinkel der det er tilbygget utvendig bod. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel med liggende trepanel i gavler. Gesimskasser av dette trebord på både langsider og gavler. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og sokkel. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av duk, teknet med Plannja alu-taksteinsplater. Takkonstruksjonen er trukket ut med slakere vinkel over overbygget terrasse. Takkonstruksjonen er trukket ut med vinkel til overbygget inngangsparti plan 1. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etg med sokkel, opprinnelig bygget i 1960. Fritidsboligen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt. for vesentlige endringer etter byggeår. Fritidsbolig uten innlagt vann og avløp, men med strøm. Enkel standard, men i god stand. Fritidsboligen fremstår normalt vedlikeholdt, men påkostninger til videre vedlikehold må uansett påberegnes både innvendig og utvendig. Fritidsboligen er nylig påkostet og renoveret alle innvendige rom i sokkeletg i 2025 der det også er støpt gulv mot grunn og lagt varmekabel i 2025. Nytt rom for vask med ny Cinderella do på sokkel. Fritidsboligen kan tas i bruk som den er uten påkostninger. Den har takteking av alu-plater fra 1996. Rom under terreng med eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger/fritidsboliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 01.09.2016, ref grunnbok. Det medfølger rett til båt plass ved Tinnsjøen og vedrett.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selger/hjemmelshavers opplysninger, opplysninger fra megler og PropCloud.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Sokkeletg: Takhøyde er fra 2,27 m til 2,38 m.

- Gang/vindfang har panel i tak med spot, panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel.
- Rom for vask/do har panel i tak med spot, flis på nedfylt grunnmursvegg, panel på resterende vegger. Flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Ventil i tak og ventil i bunn av vegg. Avtrekksvifte på yttervegg. Cinderella hyttedo med utlufting via grunnmur, ut i blendet vindu. Pusset pipe med sotluke. Hvit slett baderomsinnredning med vask. Ett høyskap. Speil med lys.
- Stue har panel i tak med spot, synlig innkasset dragere. Panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Lagringsspot med lys og lufteventil under trapp. Pusset pipe og åpen peisgrue. Flislagt plasstøpt trapp med sving i bunn til 1.etg. Ventiler i vindu.
- Utvendig bod har plasstøpt betong i tak, plasstøpt betong i vegger, det ligger en finerplate mot grunn. Bryter for Elvestadledning. 230 V sikringsskap med automatsikringer fra 2023.
- Listverk: Beiset listverk. Glatte taklister, glatte gulvlister, glatte gerikter. Innerdører. Hvite fabrikkmalte tunge MDF-dører med ett speil. Vanlige dørterskler. Dampelister i karm. Glass i dørblad mellom vindfang og stue. Innerdører fra 2025. Noe justering må påberegnes. Generelt: Alle overflater tak, vegger og gulv er nyrenoveret i 2025. Ingen bruksmerker. Det kan med fordel settes inn flere ventiler i yttervegg. Ikke håndløper på begge sider på innvendig trapp. Det forutsettes at innerdør med glass helt ned har sikkerhetsglass.

1.etg: Takhøyde er fra 2,28 m til 2,32 m.

- Stue har plater i tak med malt tapet og falske malte dragere, plater med malt tapet på vegger og brystningspanel, samt vegg med hel panel (panel lagt i 45 grader). Laminatgulv. Flislagt støpt trapp med sving i bunn til sokkel. Det er pusset pipe og brannmur. Vedovn med glass. Vedovn står på skiferflis. Terrassedør. Panelovn.
- Kjøkken har takess, panel på vegger (panel lagt i 40 grader), laminatgulv. Ventiler i vindu.
- Vindfang har takess, panel på vegger, laminatgulv. Plassbygget kott/skap. Loftsluke med stige.
- Soverom har plater i tak med malt tapet, panel på vegger, laminatgulv. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu. Panelovn. Plassbygget køyeseng. Dobbel plassbygget skap.
- Listverk: Trehvitt listverk. Hultaklister. Glatte og profilerte gerikter. Glatte gulvlister. Profilerte brystningslister. Kosmetisk krypt i listverk. Innerdører: Lakkerte heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Innerdører fra 1996. Justering av heltredører må påberegnes. Skyvedør mellom stue og kjøkken. Slett dørblad fra byggeår 1960 med respatex på ene siden. Skyvedør går trangt. Generelt: Alle overflater fra 1996. Normale bruksmerker. Noe mer bruksmerker på gulv. Knirk i gulv. Nivåforskjell på gulv mellom kjøkken og stue. Noe planavvik på trebjelkelag fra byggeår +/- 0 til 10 mm. Noe små svanker på gulv ved vindfang. Det kan generelt monteres flere ventiler i yttervegger. Rekkverk på trapp har større åpninger enn 100 mm.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å beskrive fritidsboligens tilstand for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje med sokkel etg. opprinnelig bygget i 1960. Fritidsboligen fremstår som bygget med opplysninger om følgende endringer:

- Terrasse med delvis overbygg, 1996.
- Taktekking av takplater med underlagspapp, sløyfer, lekter, takrenner og beslag, 1996.
- Overflater plan 1, 1996.
- Kjøkkeninnredning, 1996.
- Brønn, 2000.
- Utvidelse av terrasse i 2007.
- Overflater, himling, vegger og gulv på sokkel etg, 2025.
- Gulv mot grunn med varmekabel i sokkel etg, 2025.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	2 980 000,-	
- Fradrag:	999 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 981 000,-	1 981 000,-

Tomteverdi:		350 000,-
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 1 290 000,-
--	--	----------------------

Låneverdi:		1 032 000,- (80%)
------------	--	--------------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 14 828,-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Sokkeletg	37	2	0	0	37	2
1.etg	48	0	0	40	48	0
SUM BYGNING	85	2	0	40	85	2
SUM BRA	87					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Sokkeletg: Gang/vindfang, rom for vask/do, stue.

1.etg: Stue, kjøkken, vindfang, soverom.

BRA-e:

Sokkeletg: Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det foreligger enkle fasader og plantegninger av fritidsboligen, datert 17.10.2007 som markerer utvidelse av terrasse. Utvendig bod på sokkel med sikringsskap, settes som BRA-e og S-rom. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Rom for vask med do har overflater fra 2025, rommet er ikke bygget som komplett våtrom og vurderes ikke som våtrom, fritidsboligen har ingen innlagt vann eller godkjent utslipp.

ANDRE MERKNADER:

Det er ingen snøfangere på yttertak. Noe ulendt tilkomst fra sokkel til plan 1 via utvendig plassbygget steintrapp opp til hoveddør. Ytterdør på sokkel er å foretrekke brukt.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømrer
- Førskalingssnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

30/09/2025



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentert på stedlig grunn. Fjell, stein, sand og grus. Grunnmur av plasstøpt betong som er satt med naturstein i sokkelfront. Grunnmur har kjeller med plasstøpt betonggulv mot grunn. Grunnmur har en vinkel der det er tilbygget utvendig bod.

Merknader: Grunnmur av uisolert plasstøpt betong fra byggeår. Grunnmur har rom under terreng som nylig er innredet. Natursteinsatt sokkel som er vedlikeholdspunkt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen krypekjeller.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ingen drenering i form av grunnmursplast og dreneringsrør. Drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser. Taknedløp er ført vekk fra grunnmuren.

Merknader: Dreneringsløsning i stedlig grunn fra byggeår. Usikker dreneringsløsning. Det er rom under terreng som nylig er renoveret, det er ingen tegn til fukt innvendig på befaringsdagen, og det er brukt flis innvendig på nedfylt grunnmur. Uisolerte plasstøpte betongvegger under bakkenivå, er risikokonstriksjon for fukt. Terreng på baksiden må utbedres slik at det faller fra grunnmuren. Ny komplett dreneringsløsning er utfordrende grunnet terreng og grunnmur med sokkel. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel med liggende trepanel i gavler. Gesimskasser av tette trebord på både langsider og gavler.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Etterslep på utvendig vedlikehold. Ingen luftet konstruksjon. Ytterkledningen er fuktutsatt der den står nærme bakkenivå. Noe påbegynnende råte der ytterkledningen ligger helt ned mot bakkenivå. Noe vridde og sprukket kledningsbord. Værbitte overflater. Skjøter på kledningsbord som er fuktutsatt. Ingen vannbrett ved omramming på vindu med blyglass. Ingen luftespalte ved raft eller gesimskasse til yttertak. Det er tegn på at deler av eldre terrasse ved kjøkken er innbygget som del av kjøkken senere enn byggeår.

3. Vinduer og ytterdører**TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvitt fabrikk malt topphengslet kjellervindu innsatt i mur fra 2022. Hvite fabrikkmalte husmorvinduer i kjeller, innsatt i mur med ventil fra 2010. Hvitt fabrikk malt topphengslet kjellervindu innsatt i mur fra 2022. Hvite fabrikkmalte fastkarmvinduer i kjeller, innsatt i mur med ventil fra 2010. Hoveddør på sokkel er hvit fabrikk malt med profilert dørblad, og smårutet ruglet glass fra 2025. Enkel plassbygget boddør med glass inn til utvendig bod. Hvite kostmalte sidehengslet vindu og fastkarmvinduet fra byggeår 1960 i 1.etg. Hvite kostmalte husmorvinduer med ventiler fra 1985 i 1.etg. Hvit kost malt og lakkert trehvit hoveddør med smårutet, ruglet glass i 1.etg fra 1990-tall. Hvit kost malt og lakkert trehvit terrassedør fra antatt 1985.

Merknader: Fabrikkmalte vinduer og hoveddør på sokkel gis TG 1. Hvite fabrikkmalte husmorvinduer fra 1985, hvit kost malt og lakkert trehvit terrassedør fra antatt 1985, samt hoveddør fra 1990-tall gis TG 2. Bruksmerker og slitasjer på hoveddør fra 1990-tall. Husmorvinduer og fastkarmvinduer er værbitte utvendig og krever vedlikehold. Ingen vannbrett ved omramming på vindu med blyglass. Vinduer fra byggeår 1960 anses utgått på levetid og danner grunnlag for TG 3. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilerings/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av duk, tekket med Plannja alu-taksteinsplater. Takkonstruksjonen er trukket ut med slakere vinkel over overbygget terrasse. Takkonstruksjonen er trukket ut med vinkel til overbygget inngangsparti plan 1. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Tegpipe over yttertak nær mønet med heldekkende pipekledning og bøyler på topp. Feietrinn. Feieplattform. Pipe er 1,4 m over mønet.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Konstruert for lett takkonstruksjon. Ingen lufttilgang ved raft. Vedlikeholdspunkt der taksperrer er koblet sammen ved overbygget terrasse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1996

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av duk fra 1996, tekket med Plannja alu-taksteinsplater fra 1996. Hvite sløyfer og lekter.

Merknader: Takteking og undertak fra 1996. Noe bulker på mønepanner. Noe værbitte vindski. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag, luftehatt. Heldekkende pipekledning med bøyle på topp. Overband på takrennekroker. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur. Takrenner og beslag antatt fra takrenovering i 1996.

Merknader: Takrenner, nedløp og beslag har sin funksjon. Takrenner må renskes, og overgangsbeslag ved overbygget inngangsparti er vedlikeholdspunkt.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra loftsluke i vindfang 1.etg. Synlig upusset teglpipe. Ingen gulv for lagring. Synlig plassbygget sperretak. Undertak av duk. Boret hull til lufting i begge gavler. En utvendig luke i gavlvegg. Etterisolert.

Merknader: Kaldt loft fra byggeår. Vepsebol, muselort. Ingen lufttilgang ved raft, ingen dokumentasjon på bruk av diffusjonsåpent undertak. Ingen dampspærre mot varmt rom. Ingen isolert takluke. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse fra 1996 og 2007 på 40 m², hvorav 23 m² er overbygget. Fundamentert på stedlig grunn av betongpilar med tresøyler og limtretragere. Gulvbjelker og terrassebord av impregnerte trematerial. Beiset terrassebord. Rekkverk av tre med stående rekkverksbord. Rekkverkshøyde 90 cm. Overbygget tak har malt panel i himling.

Merknader: Lave rekkverk under 1 m, 4 m ned til bakkenivå. Noe skjevheter på terrassegulv der den ligger over eksisterende støpt terrasse. Ytterkledning er fuktutsatt der terrassebord ligger mot ytterkledning. Noe værbitte rekkverk. Vanlig vedlikehold må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Teglpipe fra byggeår fundamentert på stedlig grunn i sokkel. Pusset pipe med sotluke i rom for vask/do. Pusset og slemmet plassbygget åpen peisgrue i stue på sokkel med ventiler og luftejustering. Pusset og malt pipe og brannmur med vedovn i stue 1.etg. Vedovn har glass og står på flis. Upusset teglpipe på loft. Teglpipe over yttertak nær mønet med heldekkende pipekledning og bøyle på topp. Feietrinn. Feieplattform. Pipe er 1,4 m over mønet. Luftekanal i pipe.

Merknader: Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og sokkel. Flislagt støpt trapp med sving i bunn mellom sokkel og 1. etg.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Knirk i gulv. Nivåforskjell på gulv mellom kjøkken og stue. Noe mindre planavvik på trebjelkelag fra byggeår +/- 0 til 10 mm. Noe små svanker på gulv ved vindfang. Rekkverk i 1. etg mot trapp har større åpninger enn 100 mm. Ingen håndløper på vegger i innvendig trapp. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Gang/vindfang, rom for vask/do og stue.**TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.
 Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
 Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Gang/vindfang, rom for vask/do og stue. - Veggenes og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Alle overflater fra 2025.

Merknader: Sokkel har rom under terreng for varig opphold. Nye ubrukte overflater. Det bør monteres flere ventiler i yttervegg.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gang/vindfang, rom for vask/do og stue. - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Alle overflater og gulv mot grunn fra 2025.

Merknader: Sokkel har rom under terreng for varig opphold. Overflater fra 2025 uten bruksmerker. Plasstøpt gulv mot grunn med dokumentert utførelse. Det forutsettes at fuktsperre mot grunn er ivarettatt ved renovering.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er ikke boret hull i vegger under terreng, det er brukt fliser på betongvegger. Tørt i sokkel på befaringsdagen. Overflater og gulv mot grunn fra 2025.

Merknader: Sokkel har rom under terreng for varig opphold. Alle overflater og gulv mot grunn er fra 2025, dokumentert utførelse og det forutsettes at det er tatt hensyn til at eldre veggkonstruksjoner som ikke er isolert på utsiden og kan ha mangel på drenering er risikokonstruksjon for fukt. Det bør etableres flere ventiler i yttervegg og eller i vinduer.

10. Våtrom**10.1 Ingen våtrom.****Ingen** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask/do beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.

Ingen 10.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask/do beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.

Ingen 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask/do beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 11.1 Kjøkken 1.etg

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Ikke innlagt vann. Kjøkkeninnredning fra 1996. Rett kjøkkeninnredning på vegg mot soverom. Overskap og underskap av patinert furu med ett-speils profilerte fronter. Laminert benkeplate med furuimitasjon. Nedfelt dobbelt stålkum. Lys og kontakt under overskap. Avtrekksvifte ført inn i lufteventil på pipe. Vanlige hvitevarer.

Merknader: Eldre kjøkkeninnredning med normale bruksmerker. Ingen sprutplate bak vask, men heller ikke innlagt vann. Det mangler dekklist på enden av benkeplate. Kjøkkeninnredning i OK stand som har sin funksjon.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS

Ingen 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innlagt vann eller avløp. Det vannet som bæres inn i hytta slippes ut. Det er ny Cinderella hyttedo på rom for vask.

Ingen 13.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmtvannsbereder. Ingen innlagt vann.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmesentraler eller nedgravd oljetank.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler i vinduer. Avtrekk fra rom for vask. Avtrekksvifte fra kjøkken ført inn i lufteventil på pipe.

Merknader: Det bør monteres flere ventiler i yttervegger. Ved salg av fritidsbolig kan fuktbelastning på fritidsboligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen eget toalettrom. Cinderella hyttedo på rom for vask.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen garasje eller uthus.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1960

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 1996/2023/2025, delvis

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V sikringsskap med automatsikringer fra 2023 plassert i utvendig bod. Åpent el-anlegg opprinnelig fra byggeår 1960. Renovert i perioden 1996 da innvendige overflater i 1. etg ble pusset opp og skjult el-anlegg på sokkel fr 2025.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Ujordnet og jordet stikkontakter. Ved kjøp av brukt fritidsbolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen ferdigattest på fritidsbolig bygget i 1960. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av fritidsboligen, samt leser selger sin egenerklæring om denne foreligger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1307250071	

Selger 1 navn
Harald Yngsett

Gateadresse	
Håkanesvegen 120	

Poststed	Postnr
MILAND	3658

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1307250071

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

LEKKASJE

Initialer selger: HY

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

BYDNYTT ROM

Arbeid utført av

TORGEIR INGOLFSLAND SAM SYDES 107

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

IKKE INNLAKT VANN

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

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 skjevgkre 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

NYTT ELANLEG

Arbeid utført av

TINN ELVERK

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

NY TERRASSE

Arbeid utført av

TORGEIR INGOLFSLAND A.S

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1307250071

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 forsikringspremie er 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: 1307250071

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
HARALD YNGSETT	81f2c0f743413489fb9c1b3 155f1fe54a21a2f93	07.10.2025 11:37:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1307250071

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 101, Bruksnr 39	Kommune:	4026 Tinn
Adresse:		Grunnkrets:	207 Rollag
Veiadresse:	Håkanesvegen 120, gatenr 2275	Valgkrets:	5 Miland
	3658 Miland	Kirkesogn:	5140306 Tinn
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	19.12.1997	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 788,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	170555	Yngsett Harald	1/1	Bosatt i Norge
		Tinnkata 93, 3660 Rjukan		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4026/101/39	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4026/101/39	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	19.12.1997	Avgiver	4026/101/4	-1 789,6
	Matrikkelført:		Mottaker	4026/101/39	1 789,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Håkanesvegen 120	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	8649529			Antall etasjer:		

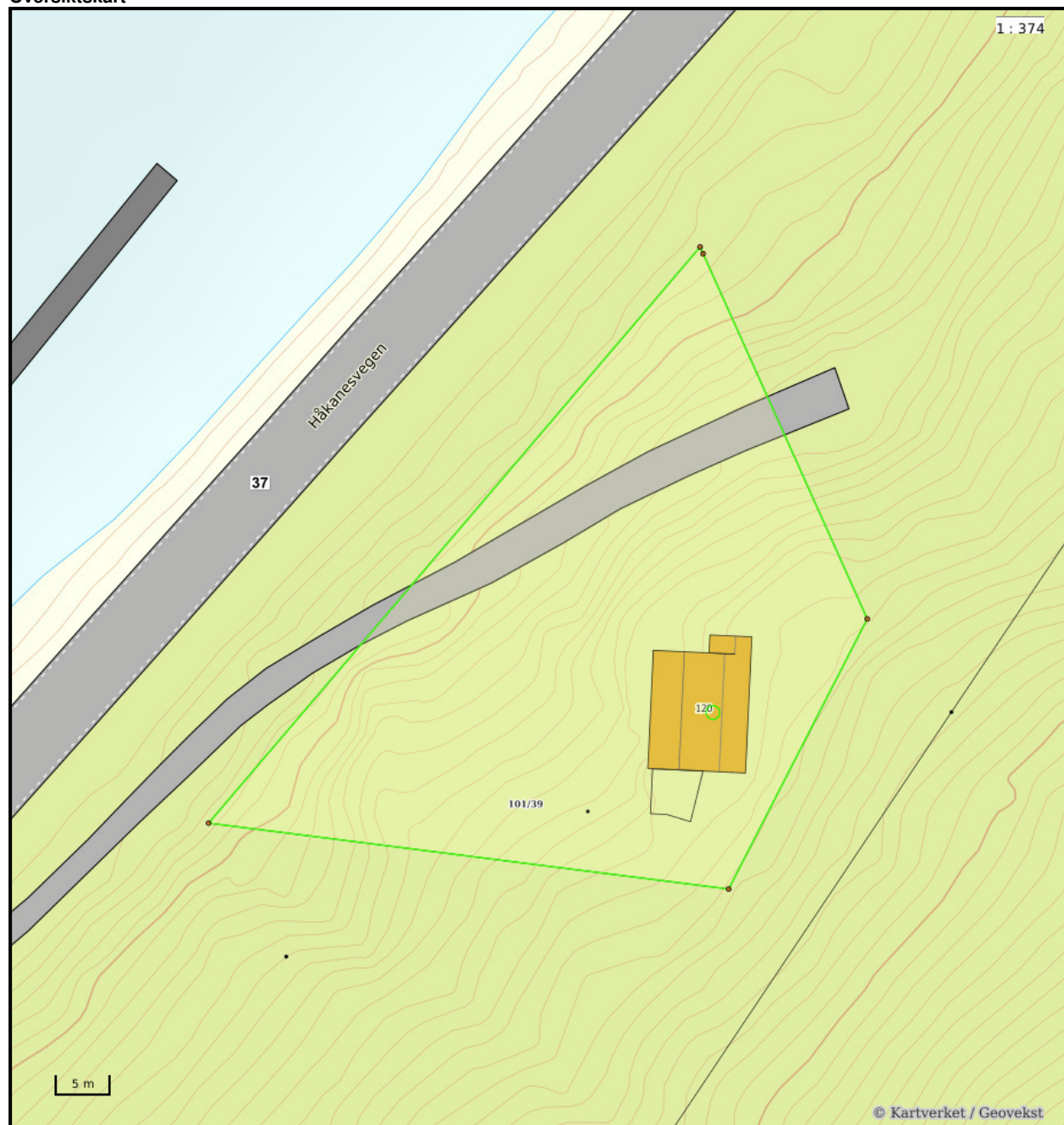
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

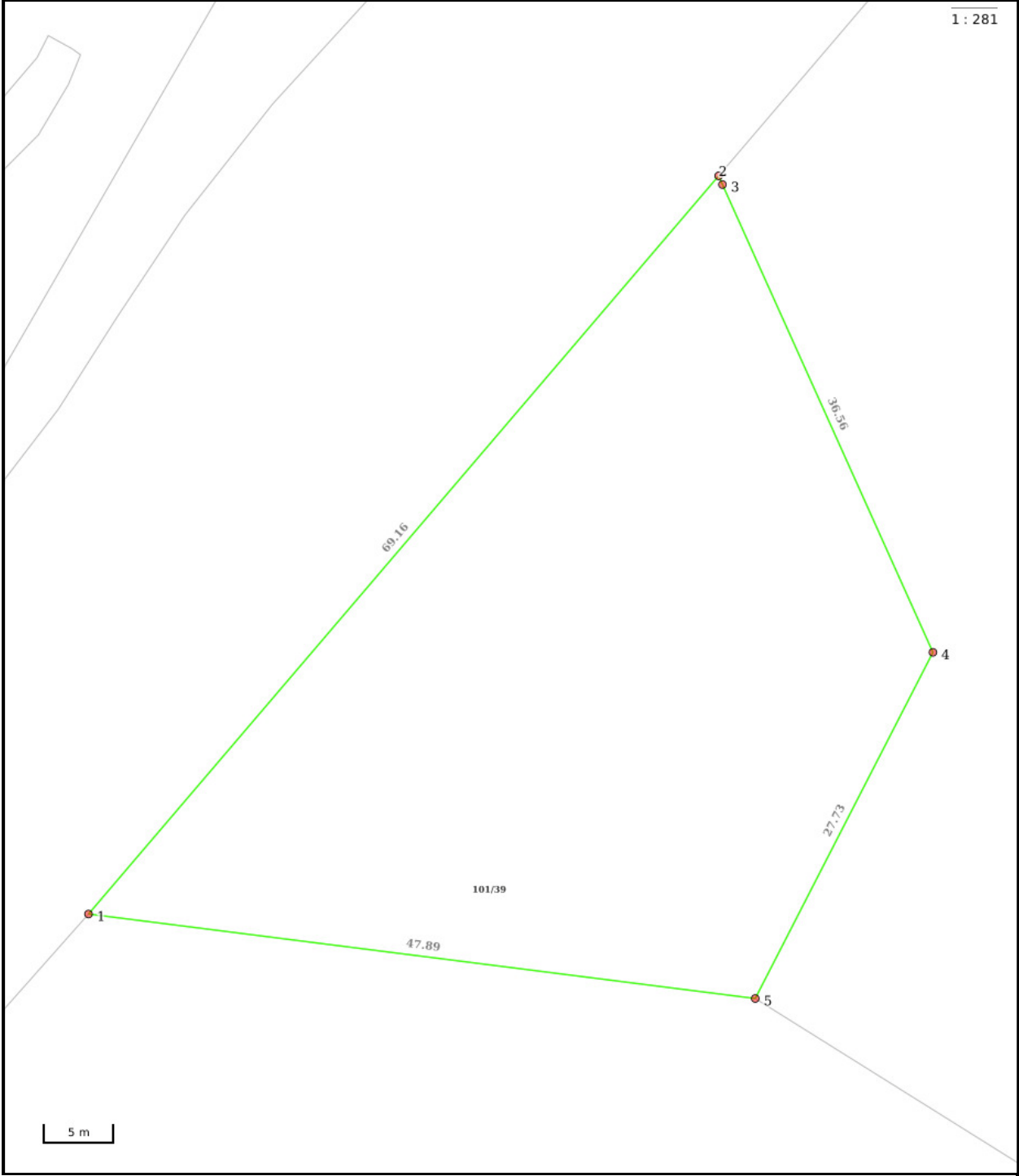
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 788,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 637,78	489 555,03	69,16m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Bolt
2	6 643 694,24	489 594,98	0,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 693,65	489 595,31	36,56m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 643 661,80	489 613,26	27,73m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 643 636,08	489 602,89	47,89m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommune: 4026 Tinn

Eiendom: 4026/101/39/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

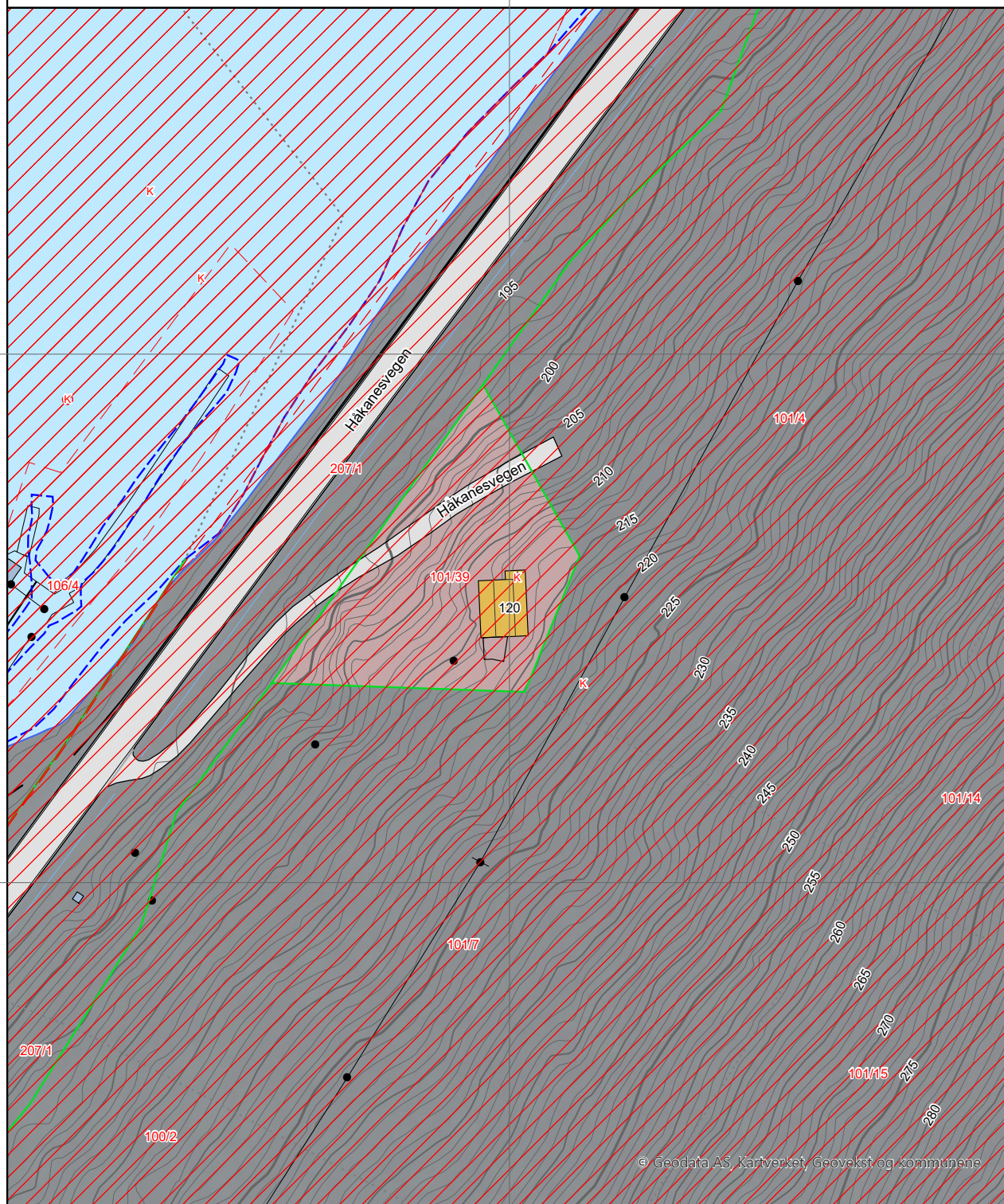
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 29.9.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

Kommune: 4026 Tinn

Eiendom: 4026/101/39/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

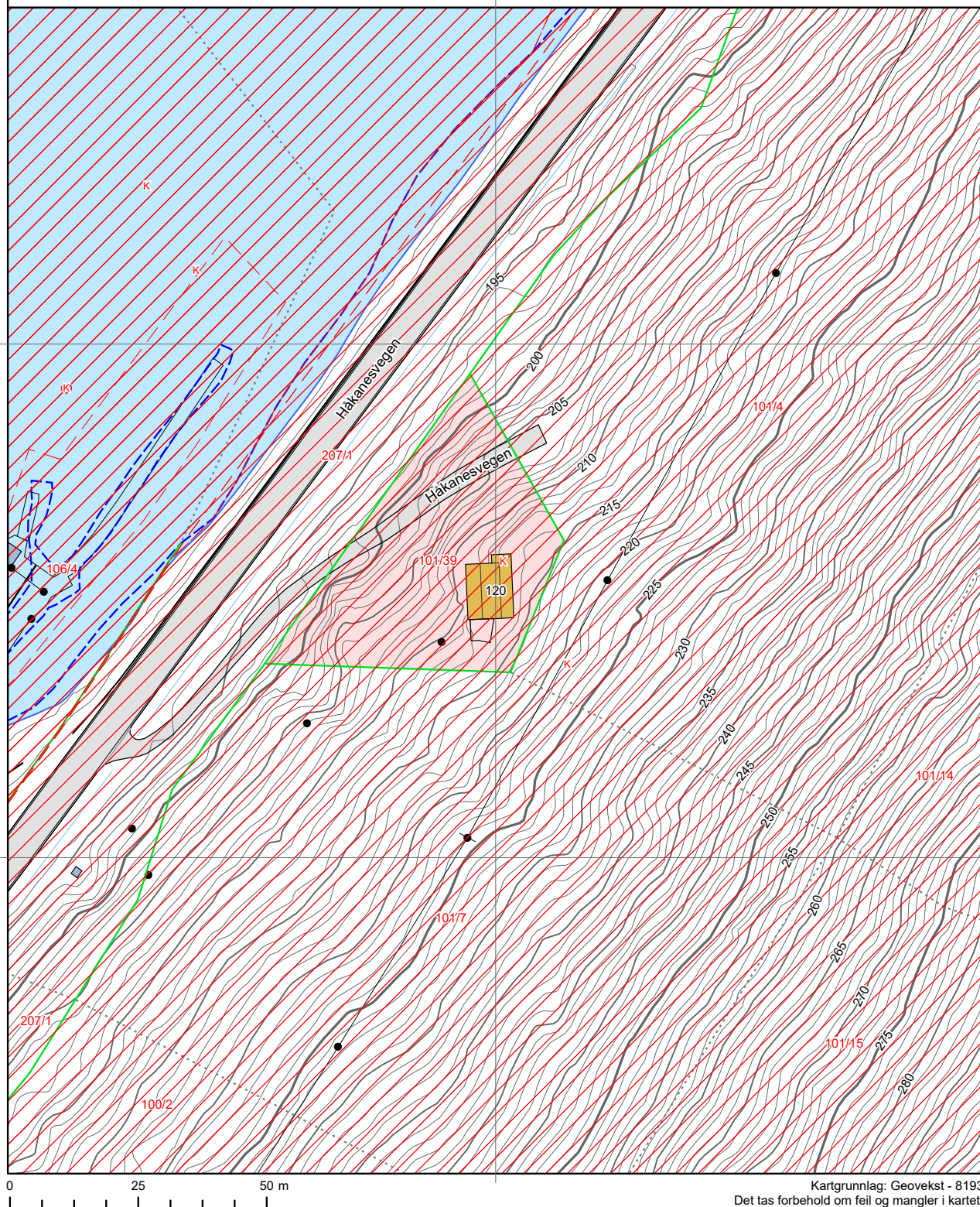
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 29.9.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Tinn kommune

Årlige kommunale avgifter for gnr. 101 bnr. 39, Håkanesvegen 120 vil bli kr. 2567,50,-. Faktura tilsendes 4 ganger pr. år.

Det er mulig å få tilsendt faktura oftere, ved å ta kontakt med Servicetorget på tlf: 350 82 600.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 20:**

RENOVASJON (m/mva):

Hytterrenovasjon kr. 2152,50,-

FEIEAVGIFT (mva fritak):

Hytte tilsyn pipe/ ildsted kr. 106,-

Hytte feieavgift kr. 309,-

Hilsen Servicetorget



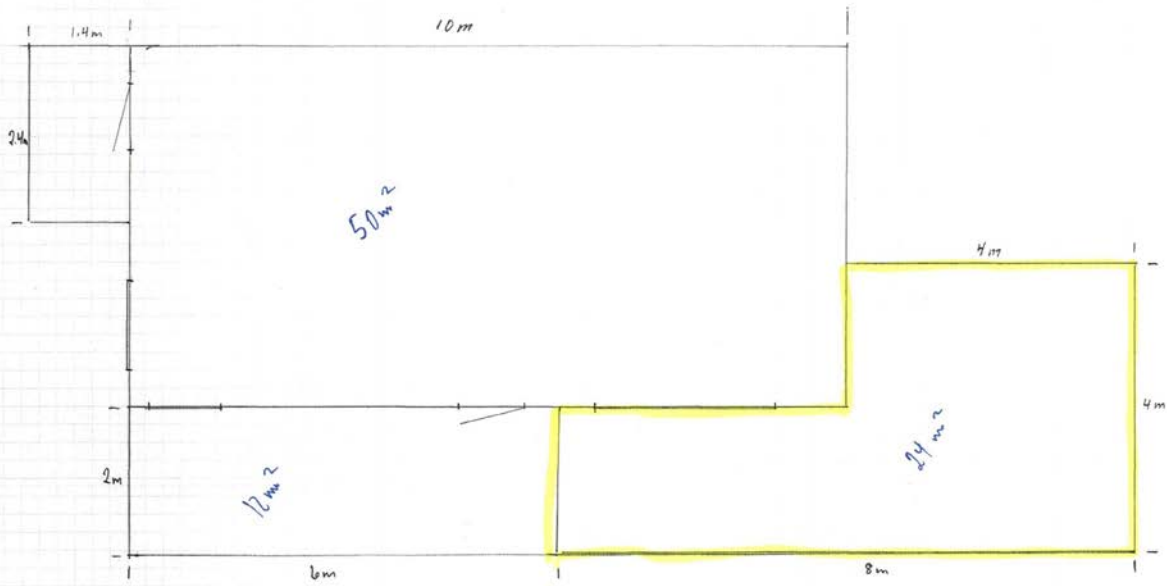
MÅL 1:50

MOTTATT ①
17 OKT 2007



M_a° / 1:50

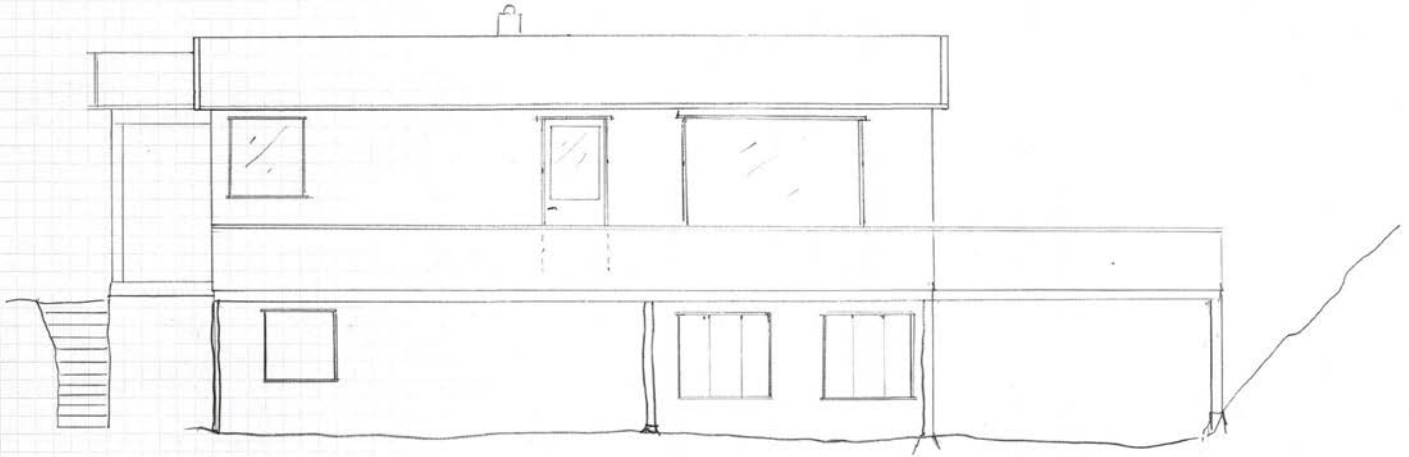
MOTTATT ①
17.01.2017



MÅL 1:50

MOTTATT
17.04.2007

①





TINN KOMMUNE
Enhet for brann

29.09.2025

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/101/39
Adresse: Håkanesvegen 120, 3658 Miland

Merknader til ordre nr: 8780232

Ingen registrerte avvik.

Siste skorsteinsfeiling: 09.04.2024

Siste tilsyn: 27.04.2020

Hilsen

Torgeir Bjørtuft

Forebyggende avd. brann



Tinn

Aktsomhet jord- og flomskred

Tegnforklaring

Temadata

Jord- og flomskred aktsomhetsområde

grensepunkttype

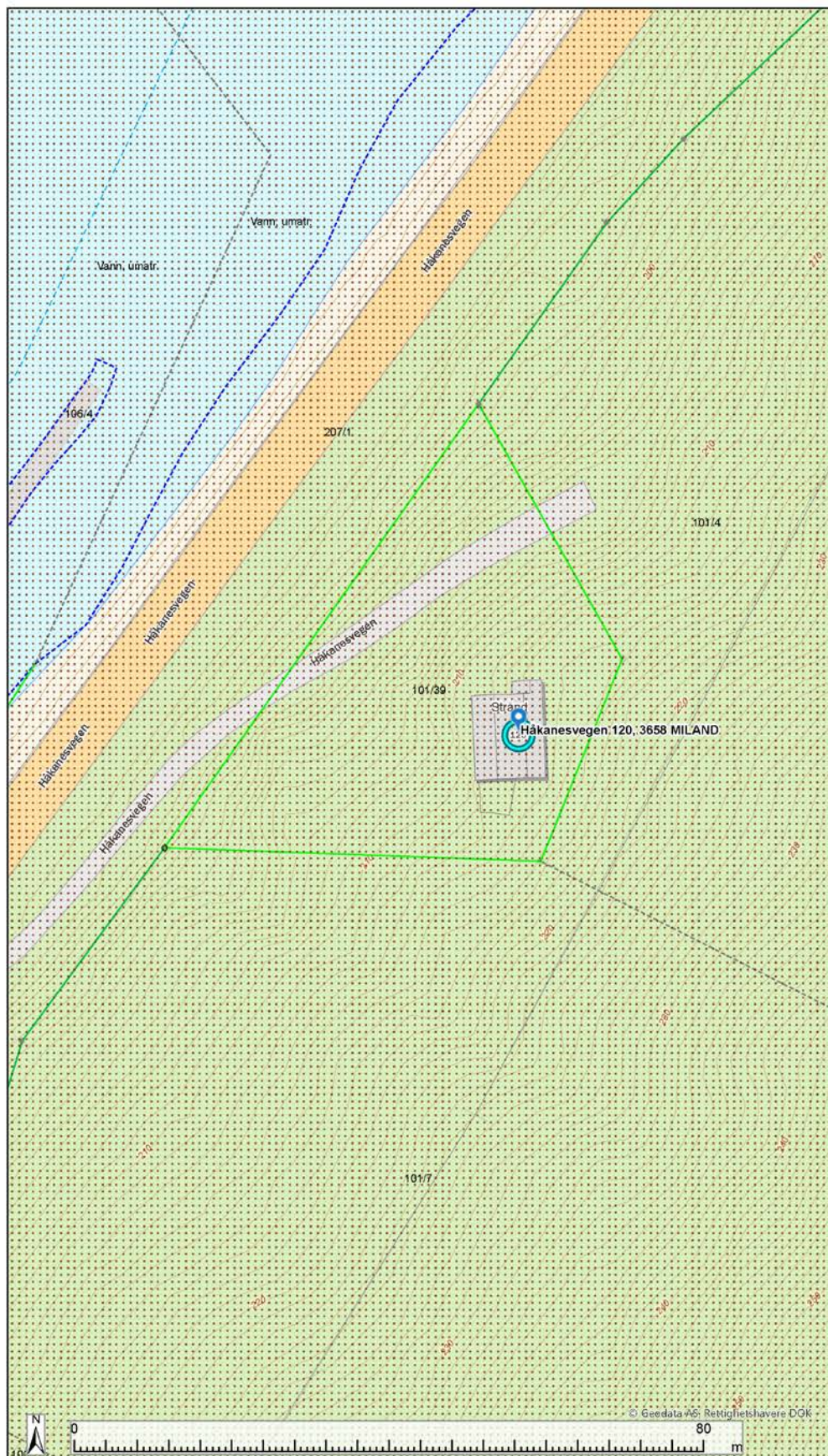
51 - Offentlig godkjent grensemerke	5
52 - Bolt	5
56 - Umerket	5
97 - Ukjent	9

noyaktighet

Nøyaktig - ≤ 10 cm
Middels nøyaktig - 11 - 30 cm

Hjelpelinjetype, Tvist

Hjelpelinje vannkant	Hjelpelinje vannkant
Fiktive hjelpelinjer	Fiktive hjelpelinjer
Eiendomsteig	



Målestokk 1 : 500

02.10.2025



Tinn

Aktsomhet snøskredfare

Tegnforklaring

Temadata

- Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 uten skogeffekt
- Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3
- Skog som reduserer skredfare

grensepunkttype

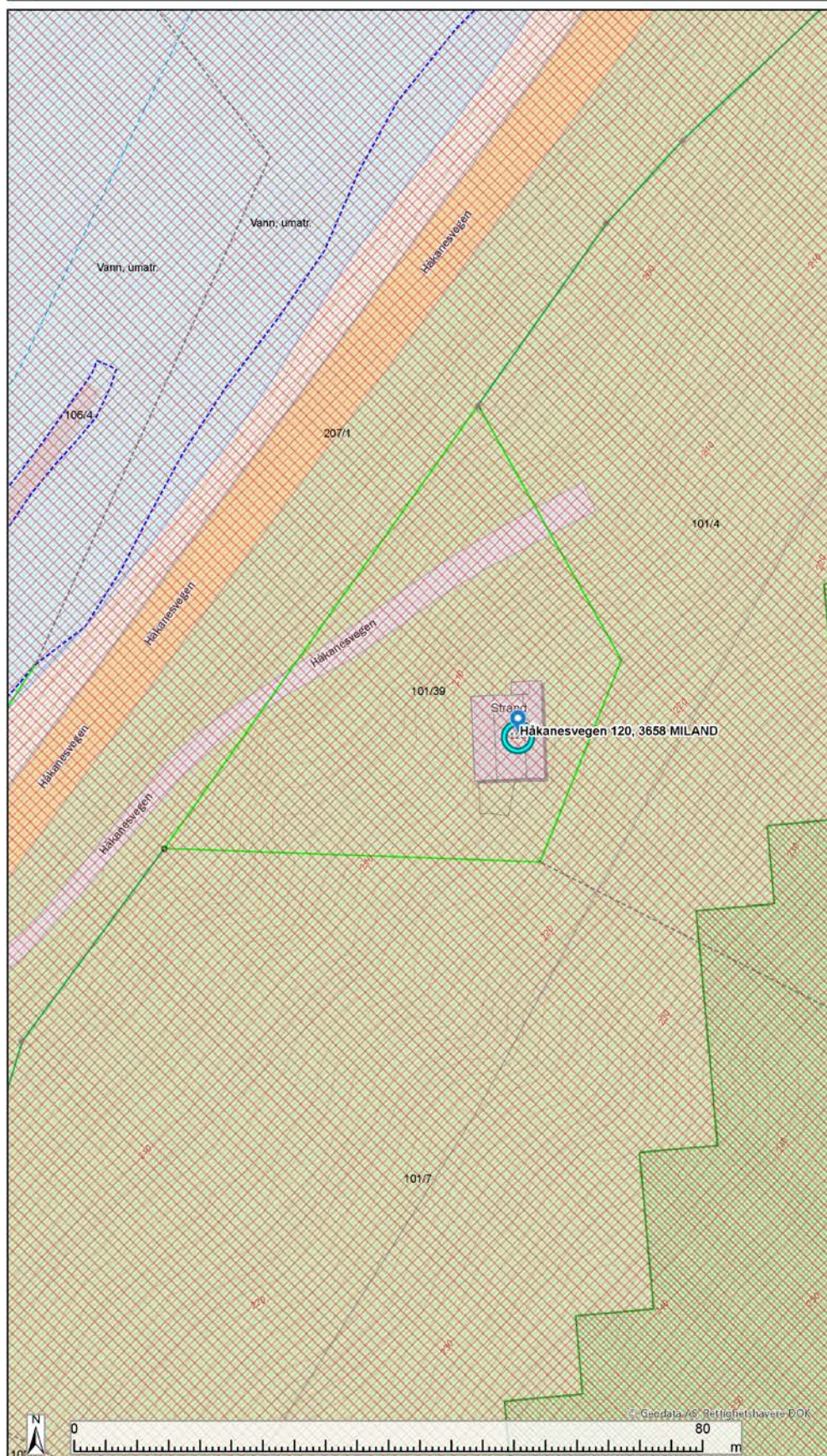
- 51 - Offentlig godkjent grensemerke 5
- 52 - Bolt 5
- 56 - Umerket 5
- 97 - Ukjent 9

noyaktighet

- Nøyaktig - ≤ 10 cm
- Middels nøyaktig - 11 - 30 cm

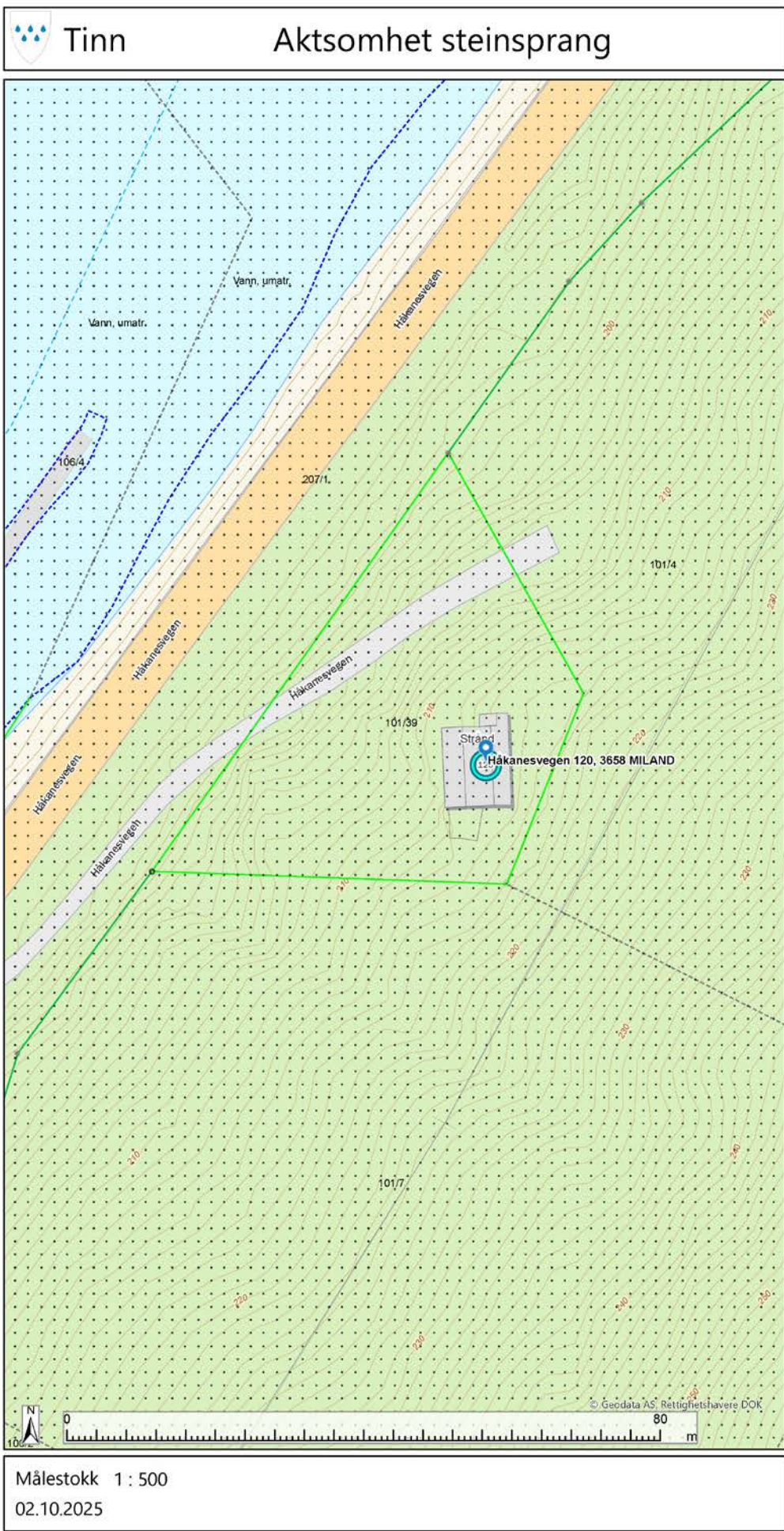
Hjelpelinjetype, Tvist

- Hjelpelinje vannkant Hjelpelinje vannkant
- Fiktive hjelpelinjer Fiktive hjelpelinjer
- Eiendomsteig



Målestokk 1 : 500

02.10.2025



Tegnforklaring	
Temadata	
Type steinsprang-aktsomhetsområde	
	Utleposområde
grensepunkttype	
	51 - Offentlig godkjent grensemerke
	52 - Bolt
	56 - Umerket
	97 - Ukjent
noyaktighet	
	Nøyaktig - <= 10 cm
	Middels nøyaktig - 11 - 30 cm
Hjelpelinjetype, Tvist	
	Hjelpelinje vannkant
	Fiktive hjelpelinjer
Eiendomsteig	



Tinn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4026 - Tinn kommune	101	39	0	0	Håkanesvegen 120, 3658 MILAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
LNF-område - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan Vestfjorddalen (29.10.1998)	1788.28m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

BEBYGGELSESPPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

KOMMUNEDELPLAN VESTFJORDDALEN

TINN KOMMUNE

VEDTATT I TINN KOMMUNESTYRE 29. OKTOBER 1998.

MÅL OG PRINSIPPER FOR UTVIKLING I VESTFJORDDALEN

Bolig og næringsutvikling

- I Vestfjorddalen skal det legges til rette for bygdeutvikling i eksisterende bygdesamfunn med vekt på identitet, trivsel og miljø.
- Det er et mål at sentrumsområdet Miland skal styrkes som fellesområde/nærmiljøsentre for bygda. Det vil si at offentlige funksjoner og næring lokaliseres til dette området. Rasteplassen slik den nå er lokalisert vil også være et bidrag til en slik målsetting.
- Det er et mål at det en ved utvikling av foreslått næringsområde på Mæl vektlegger nærmiljøfunksjonen for Mælsbygda.
- Boligbygging skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende tettbebyggelse på Miland og Mæl.
- Det skal legges til rette for utvikling av reiselivssatsning og annen næringsvirksomhet/industri i dalføret. Denne skal i hovedsak knyttes til eksisterende bygdesamfunn der dette kan få ringvirkninger for bygdesentrene.

Landskap og miljø

- Planområdet utgjør innfallsporten til Tinn. Det er viktig å sikre de særegne kulturlandskapsverdier som finnes her, både landbruksbygda og jernbanen med stasjonsstedene Miland og Mæl.
- Sikring av viktige klimasoner.
- Det skal utarbeides en tiltaksplan for Månassdraget med hensyn på tilgjengelighet og bruk av vassdraget ved eventuell minstevannføring.
- Eksisterende og nye friluftsarealer skal sikres, spesielt i tilknytning til Måna. Det skal også legges til rette for adkomster/parkeringsmuligheter for å bedre tilgjengeligheten til elva som friluftsområde.
- Viktige ferdselsårer som har betydning for friluftslivet i dalen skal sikres.

Utbygging av riksveg 37 og gang/sykkelveger

- Riksveg 37 er hovedadkomst til Rjukan, og deler av strekningen gjennom Vestfjorddalen har dårlig vegstandard og er trafikkfarlig. Utbedringer på strekningen fra Miland til Rjukan skal ha høy prioritet.
- Gang/sykkelveg mellom Dale og Miland må prioriteres høyt, da i første rekke strekningen med 80-sone fra Bakketun til Miland. Med hensyn på turistutvikling i Mælområdet fra jernbanestasjonen til rasteplassen vil det her bli et økende behov for gangtrasè.

Skytebanen

- Det er vist to alternativer for skytebanen på plankartet. På kort sikt må skytebanen opprettholdes. På lang sikt er det et mål å flytte skytebanen til et bedre egnet sted i kommunen der konfliktene med støy og friluftsliv er mindre.

Vern av Rjukanbanen

- Rjukanbanen med tilhørende anlegg skal ivaretas som industrielt kulturminne. Det kan legges til rette for sambruk med andre interesser, (friluftsliv, ferdsel) der dette ikke vil være i konflikt med vernet.

UTFYLLENDE PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommunedelplanen har rettsvirkning i den forstand at grunneier ikke kan bruke eller bebygge sin eiendom på annen måte enn den som er fastsatt i planen. Juridisk bindende bestemmelser til planen er vist med ramme/skygge. Øvrig tekst er retningslinjer.

1. BYGGEOMRÅDER

Krav om reguleringsplan (§20-4, annet ledd, a)

I områder avsatt til byggeområder kan arbeid og tiltak som nevnt i PBL§ 93 (søknad om tillatelse) ikke igangsettes før området inngår i godkjent reguleringsplan, med unntak av garasjer under 50m², kurante tilbygg og meldingstiltak etter §86a. Det faste utvalg for plansaker fastsetter grensene for det enkelte reguleringsplanområdet.

Ved fortetting av to boliger eller mer i eksisterende boligområder er det tilstrekkelig at det utarbeides bebyggelsesplan.

I området Steinsrud/Hagen kan det ikke fortettes før det er utarbeidet en samlet reguleringsplan.

Krav til utforming av ny bebyggelse §20-4, annet ledd, b)

Ved utforming og plassering av ny bebyggelse skal det tas hensyn til det omkringliggende kulturlandskapets særtrekk. Ved utbygging på Miland og Mæl er det hensynet til stasjonsstedenes karakter som skal være styrende.

Viktige forhold:

- plassering i landskapet skal tilpasses omkringliggende bebyggelse
- plassering i terrenget slik at en unngår skjemmende skjæringer og fyllinger
- møneretninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- takvinkler, form og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse.

I forhold til offentlig veg gjelder veglovens byggegrenser med 50 meters byggegrense mot riksveg.

Kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka avdekkes automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone som normalt omfatter et 5 m bredt belte regnet fra kulturminnets ytterkant. Melding skal da straks sendes fylkeskommunen, jfr, Kulturminneloven av 9. Juli 1978 §8.

Retningslinjer

Ved oppføring av næringsbygg eller boliger bør bygningene i form, volum og materialbruk vektlegge tradisjoner og stiluttrykk som er særegent henholdsvis for det tradisjonelle bygdesamfunnet eller for stasjonsbyene Miland og Mæl. Det er potensiale for funn av automatisk fredede kulturminner innenfor de planlagte byggeområdene. Det må derfor foretas kulturminneregistrering før utbygging. En kulturminneevaluering bør foretas før planarbeidet igangsettes der dette anses som nødvendig. Melding må også sendes ved dispensasjonssaker i LNF-områder.

1.1 BOLIGOMRÅDER

Eksisterende boligområder (§20-4, annet ledd, b)

Innenfor eksisterende boligområder kan det tillates fortetting dersom;

- utbygging ikke er i konflikt med lokale fellesarealer for opphold og lek
- vannforsyning og avløp kan løses på en forskriftsmessig måte
- avkjøring til riksveg kan godkjennes

I nye boligområder skal det tas hensyn til gode og egnede leke- og oppholdsarealer og trafiksikkerhet innefor planområdet. Leke og oppholdsarealer skal opparbeides før områdene tas i bruk.

Eksisterende lysløype og akeanlegg på Miland skal sikres eventue It justeres i reguleringsplanarbeidet.

På Mæl skal boligområde B 3 rasutredes. Dersom området viser seg ikke å være rasutsatt skal B 3 bygges ut før B 1.

1.2 SENTEROMRÅDER

Ved anlegg og tiltak etter PBL § 93 bør hele senterområdet på Miland inngå i en samlet reguleringsplan. I området tillates næringsaktivitet, offentlige formål som barnehage og boligutbygging. Boligutvikling i dette området skal være konsentrert for å styrke det offentlige miljø, eneboliger tillates ikke.

1.3 NÆRINGSVIRKSOMHET

(§20-4, annet ledd,b)

Ved anlegg av tyngre nærings/industrivirksomhet skal områdene skjermes mot omgivelsene med randsoner med vegetasjon.

Retningslinjer

Utelagring i tilknytning til næring/industriområder bør konsentreres og skjermes mot riksveg, bebyggelse m.m..

2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

Innenfor LNF-områdene er det kun tillatt å oppføre bygg som er del av tradisjonelt landbruk.

Utleieenheter i tilknytning til gårdsbruk (§20-4, annet ledd, c)

I LNF- områdene kan det i tilknytning til tradisjonell landbruksdrift tillates utleie av driftsbygninger i landbruk. Inntil 1/5 av den samlede grunnflaten på eksisterende driftsbygninger kan ominnredes (gis brukstillatelse) og/eller det kan oppføres utleiehytter med til sammen maksimum 180m2 bruksareal. Utleieenheterne skal være i umiddelbar nærhet til eiendommenes hovedbebyggelse. Det kan enten være en tydelig del av bygningsmassen som utgjør et tradisjonelt gårdsanlegg, ikke en ordinær hytte på tunet, eller et eget lite tun i utkanten av hovedgården, for eksempel gjenoppbygging av en gammel husmannsplass.

Hensynet til kulturhistoriske forhold, kulturlandskap og bygningsmiljø skal være særskilt vektlagt ved nybygging.

Retningslinjer

Kulturlandskap; Planen viser dyrka mark og gårdsbruk (dagens situasjon) i annen farge enn øvrig LNF. Dette er kun en illustrasjon. Hele dalføret har et enhetlig og særegent kulturlandskap. Dette kultur-landskapets karakter bør vektlegges høyt ved utvikling av bebyggelse og annen type anlegg inne planområdet. Eksisterende steingjerder er en del av kulturlandskapet og viktig å ivareta.

Friluftsområde;

Områder som er viktig av friluftslivet langsetter Måna og elva som landskapselement. Områdebetegnelsen er kun retningsgivende da det juridisk sett inngår i det samlede LNF-området. Friluftsområdene langsetter Måna er i hovedsak lagt til strekninger med naturlig elvekant og områder ved utløpet på Mæl. Den naturlige karakteren bør beholdes ved utvikling av områdene.

Klima vegetasjon og verneverdige bjørkelunder;

Innenfor LNF-områder med særlig betydning for klimatiske og estetiske hensyn bør det utøves skjøtsel for å sikre at disse hensyn ivaretas.

Vegetasjonen i dalen og fjellsidene har stor verdi for å dempe hard vind. Klimatiske forhold bør vurderes ved hogging av denne vegetasjonen.

3. OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

I område R 1 kan ikke aktiviteten endres før området inngår i reguleringsplan.

I område R 2 kan det ikke finne sted råstoffutvinning før området inngår i reguleringsplan.

Retningslinjer

For område R 1 bør tiltak mot støy, tidsperiode for virksomheten og tilbakeføring avklares.

For område R 2 bør det reguleringsprosessen kreves utredning om egnethet i forhold til hva det er behov for av råstoffmasser i kommunen. Ulempene i form av støy og synlighet, spesielt fra Milandvegen er forholdsvis store. Det må derfor veies opp mot behovet kommunen har for denne typen råstoffmasser. Dette vil bety mye for

utvinningstempe og tilbakeføringstidspunkt. Når uttak/knusevirksomhet er avsluttet skal området istandsettes og tilbakeføres til LNF-område.

4. OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅND-LEGGES

Område for skytebane med tilhørende sikringssone er båndlagt inntil det foreligger en nærmere avklaring om området skal reguleres (4 år).

Retningslinjer

Bygninger innenfor bevaringsområdene bør ikke rives.

Ved tiltak i bevaringsområdene skal kommunen se til at kulturhistoriske og antikvariske verdier blir ivaretatt – ved den enkelte bygning og ved området/kulturlandskapet sett under ett.

5. OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV VASSDRAG

Områder i Måna der det kan gjennomføres miljøforbedrende tiltak for å sikre hensynet til fiske, naturmiljø, landskap og friluftsliv.

6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

Riksveg 37 og Riksveg 364 er omfattet av en streng holdningsklasse til avkjørsler.

Dette innebærer at;

- antallet direkte avkjørsler til vegen skal være meget begrenset
- nye avkjørsler tillates normalt ikke uten etter reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Unntak er landbruksavkjørsler.

Anlegg av gang-sykkelveg/turveg fra Mæl stasjon til rasteplassen skal skje på grunnlag av bebyggelsesplan.

Anlegg av gang og sykkelveg fra Miland til Gullsmedhagen langs riksveg 37 skal følge ordinære planprosedyrer (dvs. på grunnlag av reguleringsplan).

7. OMRÅDER SOM INNGÅR I GODKJENT REGULERINGSPLAN

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. (§20-4, annet ledd, h)

- Miland, vedtatt 1977, ny plan 1990.
- Gullsmedhagen, vedtatt 1985.

Nye boligområder på Miland og Mæl (§20-4, annet ledd, b)

PLANBESKRIVELSE

PROBLEMSTILLINGER

Vestfjorddalen er innfallsporten til Rjukan. I underkant av 900 personer er bosatt innenfor planområdet og hovedtyngden av disse bor i tettstedene Miland og Mæl. Tinnsjøveien har bundet sammen deler av Vestfjorddalen og gitt Mæl en god kommunikasjonsmessig lokalisering. Vestfjorddalen er foruten tettstedene karakterisert av kulturlandskapet, Måna og kommunikasjonslinjene knyttet til riksvei 37 og Rjukanbanen. De viktigste problemstillingene i planarbeidet har vært å legge til rette for videre boligog næringsutvikling, bedre framkommeligheten langs riksvei 37, bedre framkommeligheten for gående og syklende og ved utøvelse av friluftsliv, bruk og vern av Måna, hensynet til vern av Rjukanbanen, videre bruk av skytebanen og kulturlandskapet i Vestfjorddalen.

LØSNINGER OG KONSEKVENSER

Bolig og tettstedsutvikling

Boligutvikling innenfor planområdet styres inn mot tettstedene Miland og Mæl. Dette for å bidra til å ivareta et særegent kulturlandskap og for å styrke de allerede utbygde områder; Miland, Mæl og Rjukan som bosteder. Det gis ikke anledning til spredt bosetting i dalen. Det kan imidlertid bygges kårboliger i tilknytning til eksisterende gårdsbruk.

Det er satt av nye boligområder både på Miland og Mæl. Områdene er ikke i konflikt med andre kjente interesser og vil kunne bidra til å styrke tettstedene. I tillegg er det vist eksisterende boligområder som kan fortettes dersom dette ikke kommer i konflikt med eksisterende fellesareal, vannforsyning/avløp og avkjøringsforhold.

På Mæl forutsettes det at område B3 må rasutredes før utbygging kan gjennomføres. Det må også

etableres et nytt avløpsanlegg før ny utbygging kan gjennomføres på Mæl. Riksveg 37 danner i dag en barriere som skiller Mæl fra Tinnsjøen og småbåthavna m.m.. Det er i planen lagt inn forslag til ferdssellerer fra boligområdene til eksisterende undergang og ny gangveg mellom rasteplass, småbåthavn og Mæl stasjon.

Det er foreslått næringsareal tilknyttet tyngdepunktene i tettstedene Miland og Mæl for å styrke disse stedene som grendesentra. Planområdet grenser til Rjukan by og det er naturlig å kanalisere tyngre næringsaktivitet.

På Miland er det foreslått å avsette et sentrumsområde med blandet formål bolig/næring for å styrke sentrumsfunksjonen. Det foreslås å legge inn en alternativ tomt for barnehagen til dette sentrumsområdet med hensyn på trafikkbelastningen i boligområdet og behovet for å styrke og skape aktivitet i sentrum. Barnehagen sikres i tillegg på eksisterende avsatt tomt (BH 1). Boligutvikling her skal være konsentrert for å styrke et offentlig miljø, ikke eneboliger.

Nytt næringsområde på Mæl kan vurderes som campingplass. Støyforhold og sikkerhet mot veg og flomfare må vurderes. Det må også stilles strenge krav til utformingda området utgjør Mæls "forside". Utvikling skal vektlegge nærmiljøfunksjonen for Mælsbygda. I tillegg viser planen eksisterende næringsarealer som har potensiale for utvikling.

Industriområder

Det er satt av et nytt industriområde på Mæl. Dette området er tidligere brukt til blant annet knusevirksomhet. Med god skjerming (vegetasjon) vil ikke område ha vesentlig konflikter med andre interesser. Det er i tillegg satt av en mindre utvidelse av eksisterende industriområde ved Nyland.

Utleieenheter i tilknytning til gårdsbruk

Kommunedelplanen åpner for bruksendring av driftsbygninger m.m. til turistvirksomhet. Rammene for dette er nærmere beskrevet i planbestemmelsene.

Måna

I forbindelse med heimfall av reguleringskonsesjonen for Møsvatn i år 2002 har det vært et ønske om å få minstevannsføring i Måna som igjen kan gi Måna en viktig betydning for Vestfjorddalen m.o.t miljø (friluftsliv, fiske, landskap og resipientforhold) og som attraksjon i reiselivssammenheng. Det har vært gjennomført et omfattende utredningsarbeide om Måna. I kommunedelplanen er det lagt vekt på å tilrettelegge for å ivareta arealer i tilknytning til Måna spesielt m.o.t til ferdsel og åpne for miljøforbedrende tiltak (tilrettelegging av elvekantene, vegetasjonsetablering, badeplasser m.m.). Ved utløpet av Måna kan det også vurderes utfylling/massedeposering som ledd i miljøforbedrende tiltak. Det skal da foreligge en samlet plan for dette (reguleringsplan) som også redegjør for hvordan andre interesser (landskap, friluftsliv, naturmiljø) skal ivaretas.

Rjukanbanen

Rjukanbanen skal fredes som et viktig teknisk industrielt kulturminne etter kulturminnelovgivningen og dette er ivaretatt i kommunedelplanen (områdene er båndlagt etter §20-4 nr. 4).

Skytebanen

Skytebanen i Vestfjorddalen har en viktig funksjon som skyteanlegg for mange brukere i kommunen, men har også interessekonflikter i form av støybelastning på eksisterende boliger, campingplass og konflikter i forhold til ferdsel langs Måna. Skytebanen beholdes i planperioden. Da det foreløpig ikke er funnet alternativ plassering av et slikt anlegg i Tinn. Det arbeides imidlertid med dette på lang sikt. Skytebanen er vist som kortsiktig alternativ (arealbruk som sikrer dagens skytebane) og langsiktig alternativ (skytebanen tas ut av planen). Dersom skytebanen skal opprettholdes er det foreslått alternativ turvei rundt banen med krysning over Måna og opparbeiding av turvei langs riksveg 37.

Riksveg 37

Kommunedelplanen forutsetter at riksveg 37 opprettholdes i dagens trasee med streng holdning til avkjørsler. Det er foreslått rasteplass ved Støtta på Miland. Strekningen mellom Miland og Bakketun er trafikkfarlig for gående og syklende. Det er lagt inn ny gang- og sykkelvei på denne strekningen.

Turveier, friluftsliv, tilgang til Måna

I planen er det vist et forslag til sammenhengende turvegnett langs hele Måna. Tilgjengeligheten til Måna og turveger er viktige for lokalbefolkningen i utøvelse av friluftsliv og for tilreisende i reiselivssammenheng.

Viktige landbruksområder

Det er i planen tatt hensyn til landbruksområder som er høyt prioritert (dyrka mark m.m). Områdene er vist med egen signatur på plankartet.

Klimavernsoner

Deler av Vestfjorddalen er svært vindutsatt. I planen er det vist områder som er viktige klimavernsoner. I disse områdene må vegetasjonen ivaretas.

Bevaringsverdige bygninger/bygningsmiljøer

Det er verdifulle bygninger og bygningsmiljøer i Vestfjorddalen. Bebyggelsen i dalen gjenspeiler kontrasten mellom det gamle bondesamfunnet og «nye» industrisamfunnet. Bebyggelsen som følge av industriutviklingen har meget høy kvalitet og er typisk for perioden 1910-30. I planen er et helhet bygningsmiljø fra denne perioden båndlagt som bevaringsverdig bygningsmiljø med sikte på senere regulering. I tillegg er det vist verdifulle enkeltbygg som illustrasjon til planen.

ALTERNATIV 2,
LANGSIKTIG AREALBRUK FOR SKYTEBANEN
Skytebanen legges som LNF-område, og banen
flyttes til annet egnet sted i kommunen.

[illegible]

Det er foreslået nævningerne tilføjer hyldeplaceringer i lottetårnet Miland og Møl for å styrke disse steds identitet som godseierskott. Plottetårnet grenser til Rjukan by og det er naturligt å knytte stedsnavn nærtbeggekvartaler.

På Miland er det foreslått å avslutte et sentrumskorridor med blanda formål boligbygging for å styrke sentrumskommunikasjon. Det foreslås å legge inn en alternativt rute for banebanen til dette sentrumskorridor med henrett på trafikksikkerhet i boligområdet og behovet for å styrke et skilte- og skilte-område i sentrumskorridor. I tillegg er det foreslått å etablere en alternativ rute (bitt 1) boligbygging for å styrke kommunens identitet for å styrke et offentlig miljø, ikke eneboliger.

Nytt nærområde på å styrke kan vurderes som nærmiljøet. Stedshistorie og sikkerhet med og utenfor kan vurderes. Det må også stilles ettersyn til utformingen av offentlig utvalg Mølla "tårnet". Utvikling stilles vedlegg nærmiljøet for Mølla. I tillegg vil planen etablere "tårnet".

Kommunedelplanen åpner for bruksendring av driftsbygninger m.m. til turistvirksomhet. Rammene for dette er nærmere beskrevet i planbestemmelsene.

Måla

I forbindelse med henfall av reguleringskonsekvenser for Møravatn i år 2002 har det vært et ønske om å få minirevarensfartur i Måna som igjen kan gi Måna en viktig betydning for Vestfoldalen m.o.t miljø (friluftsliv, fiske, landskap og reiselivsforhold) og som attraksjon i reiselivssammenheng. Det

Skytøbanen
Skytøbanen i Vestfoldstaden har en viktig funksjon som skytøledd for mange brukere i kommunen, men har også interessekonflikter i form av støybelastning på eksisterende boliger, campingplass og konfliktar i forhold til ferietur i måna. Skytøbanen behandles i planperioden. Da det foresegjikk ikke

Turveier, tilflytting, tilgang til Måna
I planen er det vist et forslag til sammenhengende turvegnett langs hele Måna. Tilgjengeligheten til Måna og turveier er viktige for lokalbefolkningen i utøvelse av tilflytting og for tilreisende i relativt sammenheng.

Bevaringsverdige bygninger/bygningsskæfer
Det er verdifulle bygninger og bygningsskæfer i Vestfoldalen. Bebyggelsen i dalen gjenspeiler kontrasten mellom det gamle bondesamfunnet og nyere industrisamfunnet. Bebyggelsen som følge av industriutviklingen har meget høy kvalitet og er typisk for perioden 1910-30. I planen er et helhetlig bygningsskæfer fra denne perioden blanda inn i bevaringsverdig bygningsskæfer med sikte på senere regulering. I tillegg er det vist verdifulle enkeltbygg som illustrasjon til planen.

VEDTATT I TINN KOMMUNESTYRE 29. OKTOBER 1998.

		NURINGSAREAL
		INDUSTRIAREAL
		CARRAGE FOR CAMPING
		FROMBROCKENSTETIANLEGG
		TRAFFICKARRER

OMRÅDER MED SJÆLGJÆLVINGSBETINGNING FOR KLIMATISKE FORHOLD

OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 20-4, 1. ledd nr.3)

MASSEUTENKSTENHUSEVERK

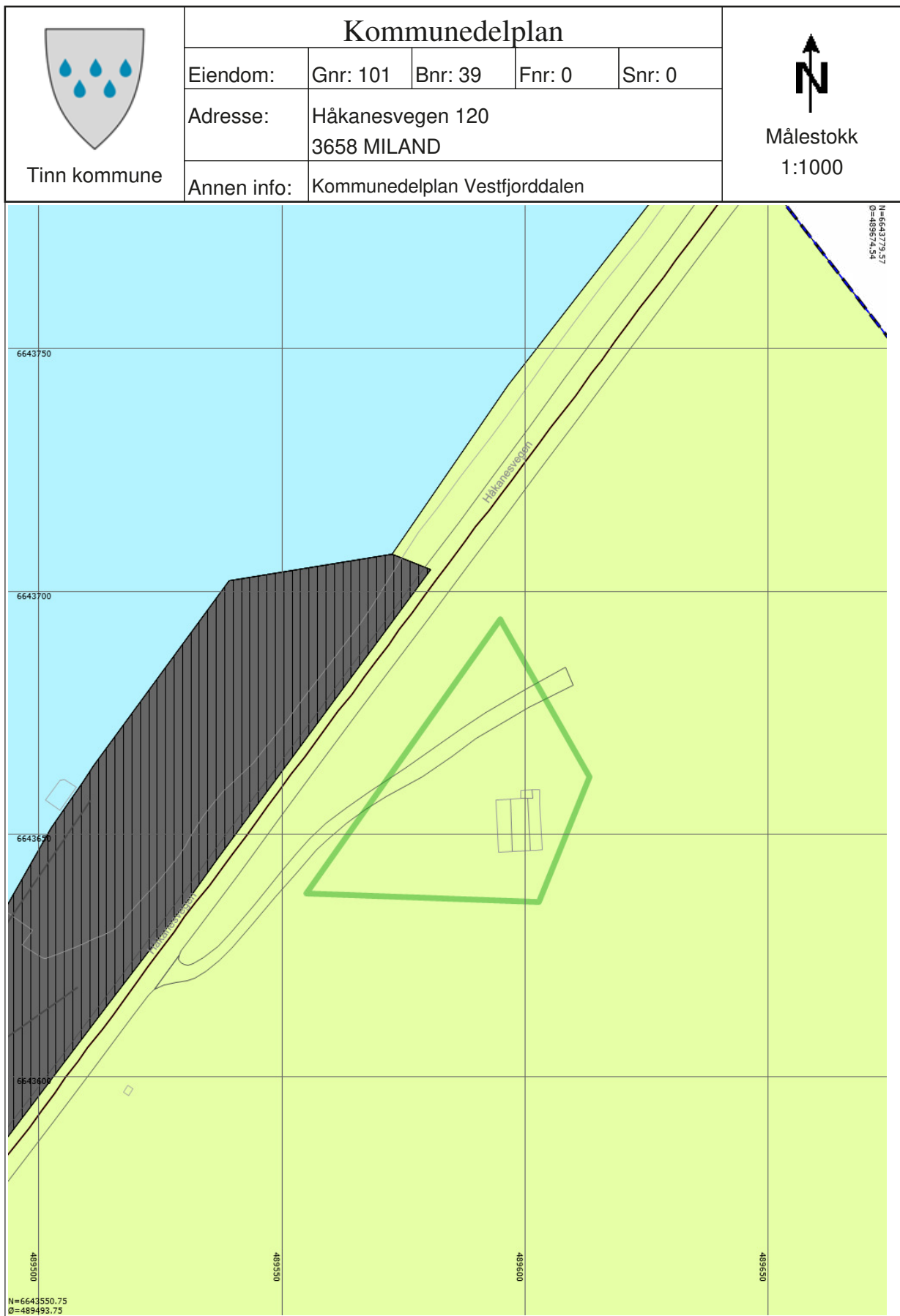
OMRÅDER SOM ER BÅNLAGT ELLER SKAL BÅNLEGGES (PBL § 20-4, 1. ledd nr.4)

OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV VASSDRAG (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 5)

OMRÅDE I MÅNA HVOR DET VURDERES Å GLENNFORFØRE
MILJØFORBEDRINGS TIL TAK
SINABATHUN

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 6)

PLANENNE VEILEDENE INFORMASJON



Tegnforklaring

	KpOmråde		Bygningslinje		Mønelinje
	Taksprang		Jernbane		Udefinert bygning
	Bygning		Veg		Innsjø
	Plangrense		Fjernveg - På bakken - Nåværende		Fjernveg - På bakken - Fremtidig
	Grense for arealformål		Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende		LNF-område - Nåværende
	Vannareal for allment friluftsliv - Nåværende		Jernbaneareal - Nåværende		Fylkesveg gatenavn_
	Privatveg gatenavn_				

Nabolagsprofil

Håkanesvegen 120

Offentlig transport

🚌 Mæl rasteplass Linje 185, 209	10 min 🚶 1 km
🚌 Mæl sentrum Linje 209	11 min 🚶 1 km

Avstand til byer

Rjukan	16 min 🚗
Notodden	49 min 🚗
Kongsberg	1 t 6 min 🚗
Skien	1 t 42 min 🚗
Drammen	1 t 46 min 🚗
Oslo	2 t 13 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rjukan Supercharger	13 min 🚗
🚗 Rjukan Hytteby Kro	15 min 🚗

Vintersport

Alpin

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



Aktiviteter

Rjukanbanen	2 min 🚶
Rjukan Golfklubb	4 min 🚗

Sport

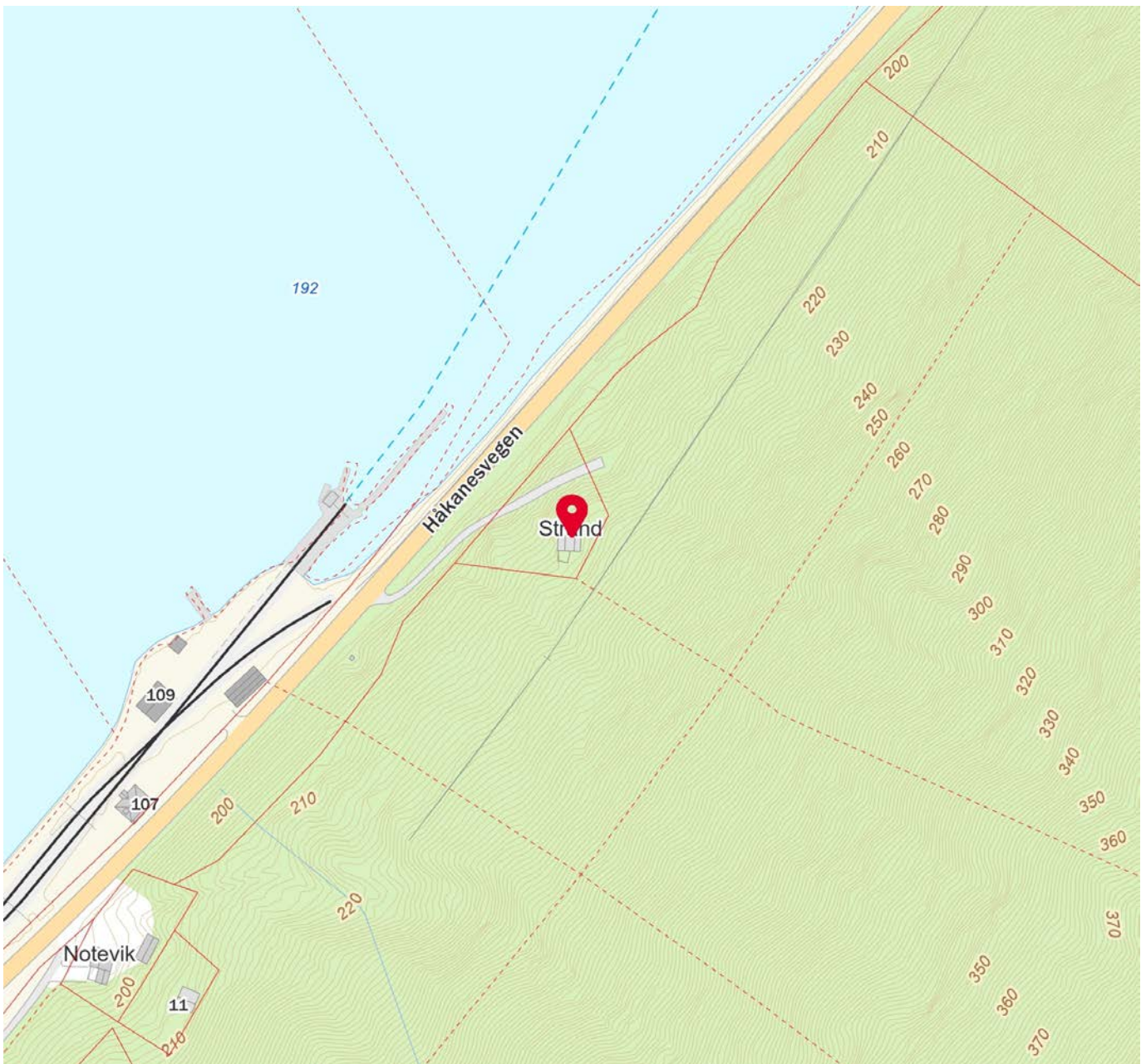
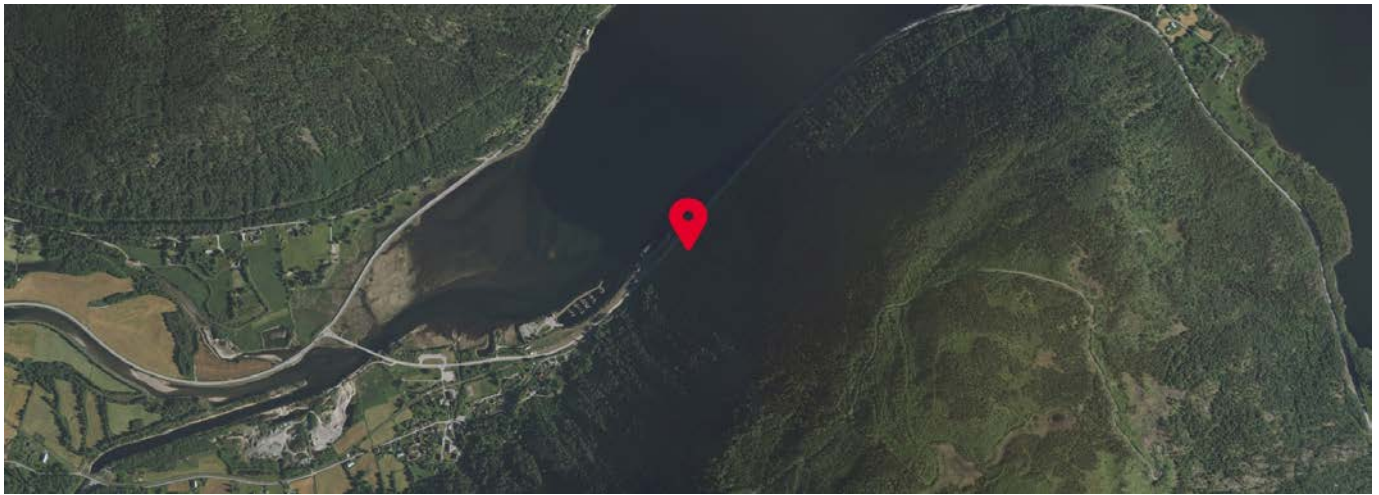
⚽ Roll aktivitetsområde - Fotballbane Fotball	13 min 🚶 1.2 km
⚽ Miland aktivitetsområde Ballspill, fotball	4 min 🚗 3.8 km
🏊 Rjukanbadet/Trimrom	15 min 🚗

Dagligvare

Spar Atrå Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11 min 🚗 12.6 km
Kiwi Rjukan PostNord, søndagsåpent	12 min 🚗 12.5 km

Varer/Tjenester

🏪 Handelshuset Rjukan	16 min 🚗
🏪 Vitusapotek Rjukan	16 min 🚗
🍷 Rjukan Vinmonopol	16 min 🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Håkanesvegen 120
3658 MILAND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marie Langseth**Telefon:** 975 54 902
E-post: marie.langseth@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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 viderefremidlet 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: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre