

The image is an aerial photograph of a winter landscape. In the foreground, a snow-covered slope leads down to a cluster of approximately 16 dark wooden houses with gabled roofs, arranged in a small village. The houses are surrounded by snow and some evergreen trees. In the middle ground, a dense forest of evergreen trees covers the lower slopes of the mountain. The background is dominated by a large, majestic mountain peak covered in snow, with a small structure visible on its summit. The sky is a clear, bright blue. In the top right corner, there is a red rectangular box containing the word 'aktiv.' in white lowercase letters.

aktiv.

Fyrieggvegen 1 - 31, 3660 RJUKAN

16 flotte, innholdsrike og fullt møblerte fjellhytter ved foten av majestetiske Gaustatoppen



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Christopher Lejonberg

Mobil 473 71 031

E-post christopher.lejonberg@aktiv.no

Aktiv Nyboligmegling

Dronning Mauds gate 11 , 0250 OSLO

Nøkkelinformasjon

Selger: Gt Fastigheter AS

Salgsobjekt: Seksjonert fritidsbolig
Eierform: Eierseksjon

Tomtstr.: 12969 m² (felles, eiet tomt)
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 333
Oppdragsnr.: 1014245005

16 flotte, innholdsrike og fullt møblerte fjellhytter ved foten av majestetiske Gaustatoppen

Hyttene inneholder romslig entré, 4 soverom, 1 bad m/badstue, 1 WC, loft/tv-stue, stor og åpen stue/kjøkkenløsning, 1 utebod/teknisk rom og 1 innebod. Alle hyttene har to parkeringsplasser.

Hyttene er bygget i 2015-16 med og har en solid og moderne standard, god planløsning, og det høye taket i stue/kjøkken gir en fantastisk romfølelse. Hyttene fungerer like godt om dere er 2 eller 10 på tur. Fra hyttedøra på Hedderstun har du tilgang til mange forskjellige aktiviteter, sommer som vinter!

Hedderstun ligger midt i Hovdestaul, det første sentrumet du kommer til på fjellet. Hedderstun er et hyggelig hyttefelt bestående av 16 flotte familiehytter med mange muligheter, hvorav 8 av hyttene nå er for salg. De selges ferdig møblert så det er bare å pakke bagen og flytte rett inn. Hyttene er enkelt og nøytralt innredet, det gjør det lett for deg å sette personlig preg på den nye hytta. Hyttene på Hedderstun er romslige og familievennlige, og de er lette å komme seg til.

Ferdig møblert:

Møbler og inventar medfølger ved salg. Bildene i denne salgsoppgave og tilknyttede finn-annonser er tatt av en av hyttene på tunet og den avbildete hytten er stilet. Stylingen medfølger ikke.



Om eiendommen

Om boligene

Areal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12969 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt: 12969 kvm. Dette er sameiets totale tomteareal

Beliggenhet

Hedderstun ligger ca. 930 moh., sentralt til i Gausta Skisenter, rett ved skibakkene og Gaustatoppen Sportell. Ski inn/ut på langrenn og alpint.

Herlig utsikt til bl a Gaustatoppen, Vestfjorddalen og Skipsfjell. Kort vei til restaurantene Fyrieggen og Hovdestaul.

Alpint

Skianlegget på Gausta er kjent for å være snøsikkert og for å åpne tidlig hvert år. Det er investert stort i snøproduksjon i senere år, og destinasjonen har nå ett topp moderne skianlegg med tilbud for hele familien så vel som avansert kjøring og off piste. Skisenteret har nå 35 nedfarter og 13 heiser inkludert 2 stolheiser samt 2 parker, 2 barneområder og 4 flombelyste bakker. For snowboard og off piste er området rundt Gaustatoppen kjent som et fantastisk og særdeles utfordrende terreng. Gaustabanen transporterer besøkende helt til toppen av Gaustatoppen, og fra toppen er det mulig å stå ned flere ulike renner med varierende vanskelighetsgrad, og ikke minst å nyte utsikten på veien ned. Det jobbes aktivt for å knytte Gausta Skisenter og Gaustabanen sammen med nye bakker og heiser. Se <https://gausta.com/no/gausta-skisenter/> for mer info.

Langrenn

Som komplett skidestinasjon tilbyr Gaustaområdet meget gode langrennsløyper. Området har cirka 85 km med preparerte langrennsløyper som spenner seg over alle vanskelighetsgrader fra en lett nybegynnerløype på 1 km til en skikkelig høyfjellstur på 23 km. Det er mange muligheter til å kombinere mellom løypene og forme sin egen tur. Den nye Svartdalsløypa med lys strekker seg mellom Vatnedalen, Gaustablikk,

Brendstaul og Gaustatoppen Naturpark binder destinasjonen sammen for både skiløpere og fotgjengere. Se <http://www.langrenngaustaomraadet.no> eller <https://gausta.com/no/se-gjor/vinter/langrenn-pa-gausta/> for mer info.

Gaustatoppen

Gaustatoppen, som mange mener er Norges vakreste fjell, rager over Rjukan med sine 1 883 moh. Det er ca. 1 600 meter fra Rjukan nede i Vestfjorddalen og opp til Gaustatoppen. Årlig tar over 100 000 mennesker turen opp på Gaustatoppen for å nyte den spektakulære utsikten. I klarvær kan man se østover til grensen til Sverige og sydover til kysten - utsikten viser da over én sjettedel av Norge. Hver dag på sen vinteren, og under sommer- og høstsesongen, kan du kjøpe kaffe, vafler og mat i DNT:s hytte på Gaustatoppen, og det jobbes med flere servicebygg ved inngangen til og utgangen fra Gaustabanen.

Sommer og høst

Det er minst like fantastisk ved Gaustatoppen sommer og høst som det er vinter og vår. Det er variert tur- og sykkelterreng, og muligheter for å fiske, ro, padle eller bade i friskt fjellvann nede på Kvitåvatn. Du finner også de populære flytende badstuene til Gausta Fjellresort i vannkanten ved padelbanene. Krossobanen er Nord-Europas første totausbane fra 1926 og ligger kun ca. 20 km fra Gaustaområdet, langs veien gjennom Rjukan. På toppen av banen ved Gvepseborg finner du Rjukan klatrepark, café, innfallsporten til Hardangervidda, den populære solstien og noen av de første hyttene til Den Norske Turistforening - se <http://www.krossobanen.no/> for mer info. Unescos verdensarv har listet Rjukan industrihistorie og Vemork kraftstasjon, og det finnes mengder av historie og kultur å gjøre seg kjent med via muséene og informasjonstavlene i området.

Servicetilbud

Gaustatoppen Sportell med restaurant Hovdestaul, restaurant Fyrieggen som tidligere var kjent som Bygget, Gausta Food Court + The Loft, Gaustablikk Fjellresort og Den Lykkelige Sportsmann tilbyr gode og varierte menyer. Se <https://gausta.com/no/spise-og-drikke/> for mer info. Ved Gaustatoppen Sportell og Gausta skisenter er det skiutleie, og ved sistnevnte ligger det Sport1-butikk samt dagligvarehandelen Pose & Sekk. Det tar cirka 15 minutter at kjøre ned til Rjukan, der det finnes flere matbutikker så som Spar, Kiwi og Rema 1000, Vinmonopol, meget populære Rjukanbadet, spisesteder og butikker. Se www.gausta.com, www.gaustatoppen.no eller www.visitrjukan.com for mer info.

Energi

Oppvarming

Normalt årlig strømforbruk for denne type fritidsbolig er på ca. 15 000 kWh per år.

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.

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

Økonomi

Info kommunale avgifter

Årlige kommunale avgifter for denne type fritidsbolig er ca. kr. 15 000,- per år.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

Info formuesverdi

Det foreligger p.t. ingen formuesverdi på eiendommen i følge Skatteetaten. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Velforening

Eiendommen er en del av Gaustatoppen Naturpark Velforening. Velforeningens medlemmer består av de som eier tomter, hytter, leiligheter (seksjoner)

eller annen bygningsmasse innenfor velforeningens geografiske område. For disse er medlemskap obligatorisk.

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

Velforeningen skal sørge for vedlikeholdsplikten av veinettet og vedlikeholdsplikten til ledningsnett med kummer og tilhørende installasjoner. Velforeningen har ingen ansatte.

Fra velforeningens vedtekter:

- Hyttetomtene skal ikke inngjerdes med mindre det følger av de enkelte reguleringsbestemmelser.
- Det kan ikke settes opp parabolantenner, flaggstenger og portaler.
- Innenfor eiendommer som er tilsluttet Gaustatoppen Utmarkslag, gjelder det en utvidet båndtvangsbestemmelse (1. april til 10 september).
- Tomtekjøper plikter å respektere de til enhver tid gjeldende bestemmelser for båndtvang og løshunder.

Se www.gaustatoppen-naturpark.no/velforening for oppdaterte dokumenter som vedtekter, innkalling til og protokoll fra årsmøte, årsregnskap og informasjon om prosjektet Et Sprekere Gaustaområde.

Pliktig medlemskap til Gaustatoppen Naturpark Velforening kr 6 200,- per år (betales per halvår).

Enqvist Eiendomsdrift AS er forretningsfører for Gaustatoppen Naturpark velforening.

Boenhetene

Felleskostnader inkluderer

Sameiet har ingen felleskostnader eller felles økonomi. Hyttene ordner egen bygningsforsikring og vedlikehold hver for seg.

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld, felles lån eller felles økonomi.

Øvrige faste løpende kostnader:

- Løpgeavgift kr. 1 200,- per år
- Brøyting egen oppkjørsel ca. 6 000,- per sesong
- Egen innbo og bygningsforsikring må tegnes av kjøper.
- Kostnader som forsikring, tv, internett, alarm osv vil variere avhengig av antall brukere av hytta, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc. Se

www.tinnenergi.no for informasjon om pris på TV/internett abonnement og tilkobling.

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 120, bruksnummer 333 i Tinn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

2008/994092-1/200 Pantedokument 09.12.2008

BELØP: NOK 50.000

Panthaver:Gaustatoppen Naturpark Velforening

Lnr: 10020335

Overført fra: 3818-120/333

Gjelder denne registerenheten med flere

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

De andre seksjonseierne har panterett (legal panterett/utinglyst panterett) i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

I tillegg er det tinglyst pant til selgers bank, men dette vil bli slettet ifm. overtagelse og oppgjør.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommene og følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via privat vei og ledningsnett som vedlikeholdes av Gaustatoppen Naturpark Velforening.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er en del av H21 i Gaustatoppen Naturpark og er regulert til fritidsbebyggelse. Tillatt %BRA er 15 %. Reguleringskart med bestemmelser utgjør en del av salgsoppgaven.

Det er ingen konsesjonsplikt eller odel- eller forkjøpsrett ifbm. omsetning av fritidseiendommen.

Adgang til utleie

Hele eller deler av eiendommen kan fritt leies ut. Gausta Fritidsutleie er et eksempel på en lokal aktør som hjelper eierne av fritidseiendommer i området med utleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

- 15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
- 2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
- 240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
- 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
- 6 385,- (Innmelding i velforening)
- 2,5 % av salgssum - Dokumentavgift

Hvitvaskingsreglene

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

Meglers vederlag

Megler har provisjon per enhet solgt i prosjektet på 1 % av salgssummen inkl. mva. I tillegg er det avtalt oppgjørshonorar kr. 3 125,- inkl. mva. per enhet. I tillegg påløper direkte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Påløpte utlegg skal uansett betales av selger. Meglerprovisjon og utlegg betales av selger.

Oppdragsansvarlig

Christopher Lejonberg
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
christopher.lejonberg@aktiv.no
Tlf: 473 71 031

Aktiv Nyboligmegling AS, Dronning Mauds gate 11

Salgsoppgavedato

12.09.2024





















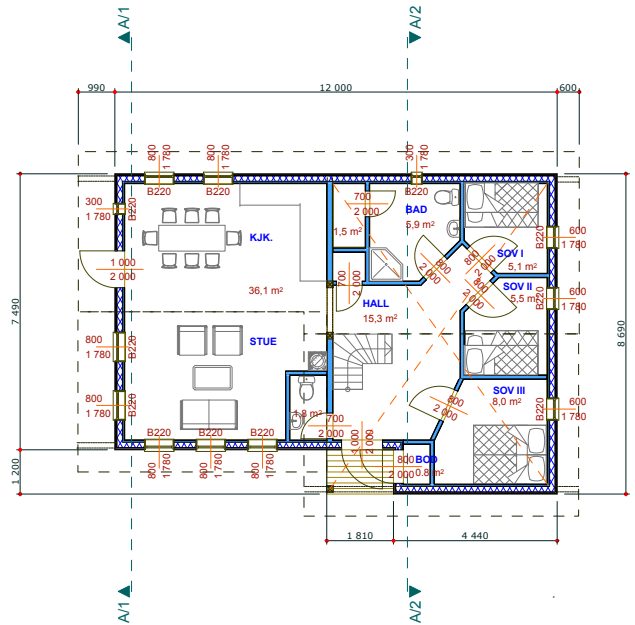


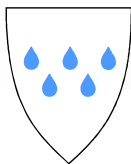




Vedlegg

PLANTEGNING





TINN KOMMUNE

Enhet for plan, landbruk og miljøvern

Ferdigattest

Tiltakshaver (navn og adresse): Colombi Eiendom as Grønsundåsen 43a 1394 NESBRU	Ansvarlig søker (navn og adresse): TOKON Byggconsult AS Nedre vei 4 3183 HORTEN
--	--

Ferdigattest hytte 2, 3 og 4 - 120/333 tomt 74 felt H21 - av 16 hytter

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

Eiendom/adresse: Gaustatoppen H21, Fyrieggvegen, Tomt 74, 3660 RJUKAN	Gnr: 120	Bnr: 333	Fnr:	Snr:	Vår ref.: 2015/2870-20
--	-------------	-------------	------	------	---------------------------

Spesifikasjon: Tiltaket gjelder:		
Nytt bygg - beboelsesformål – fritidsbolig utleiehytter		
Vedtaket i saken		
Vedtaket gjort av:	Vedtaket dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen – tillatelse til tiltak	23.06.2015	98/15
Ferdigstillelse		
Dato kontroll	Kontrollansvarlig:	
20.05.2016	Brødrene Alseth A/S, TOKON Byggconsult AS, Rjukan VVS & Elektro A/S	
Merknader	Gjennomføringsplan viser at ansvarlig for utførelsen og eventuelt ansvarlig for uavhengig kontroll har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Gjennom dette har ansvarlige erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik at vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningslova er oppfylt. Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 20-1)	

Underskrift:		
Sted: RJUKAN	Dato: 23.05.2016	Stempel/underskrift: Svein Olav Hagen ingeniør

Kopi sendt til:

Kopi til:

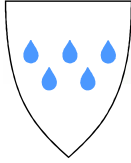
Brødrene Alseth A/S	Atråvegen 568	3656	Atrå
Rjukan VVS & Elektro A/S	Svaddeveien 147	3660	Rjukan
TOKON Byggconsult AS	Nedre vei 4	3183	HORTEN

Brevet er signert og godkjent elektronisk og inneholder derfor ingen håndskrevet signatur.

Postadresse: Postboks 14
Besøksadresse: Sam Eydesgate 92

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

E-post:
Org.nr: 864963552



TINN KOMMUNE

Enhet for plan, landbruk og miljøvern

Ferdigattest

Tiltakshaver (navn og adresse): Colombi Eiendom as Grønsundåsen 43a 1394 NESBRU	Ansvarlig søker (navn og adresse): TOKON Byggconsult AS Nedre vei 4 3183 HORTEN
--	--

Ferdigattest hytte 5, 6, 7 og 8 - 120/333 tomt 74 felt H21 - av 16 hytter.

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

Eiendom/adresse: Gaustatoppen H21, Fyrieggvegen, Tomt 74, 3660 RJUKAN	Gnr: 120	Bnr: 333	Fnr:	Snr:	Vår ref.: 2015/2870-16
---	-------------	-------------	------	------	---------------------------

Spesifikasjon:		
Tiltaket gjelder:		
Nytt bygg - beboelsesformål – fritidsbolig utleiehytter		
Vedtaket i saken		
Vedtaket gjort av:	Vedtaket dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen – tillatelse til tiltak	23.06.2015	98/15
Ferdigstillelse		
Dato kontroll	Kontrollansvarlig:	
03.03.2016	Brødrene Alseth A/S, TOKON Byggconsult AS, Rjukan VVS & Elektro A/S	
Merknader	Gjennomføringsplan viser at ansvarlig for utførelsen og eventuelt ansvarlig for uavhengig kontroll har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Gjennom dette har ansvarlige erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik at vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningslova er oppfylt. Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 20-1)	

Underskrift:		
Sted:	Dato:	Stempel/underskrift:
RJUKAN	09.03.2016	Svein Olav Hagen ingeniør

Kopi sendt til:

Kopi til:

TOKON Byggconsult AS	Nedre vei 4	3183	HORTEN
Brødrene Alseth A/S	Atråvegen 568	3656	Atrå
Rjukan VVS & Elektro A/S	Svaddeveien 147	3660	Rjukan

Brevet er signert og godkjent elektronisk og inneholder derfor ingen håndskrevet signatur.

Postadresse: Postboks 14
Besøksadresse: Sam Eydesgate 92

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

E-post:
Org.nr: 864963552



Tiltakshaver (navn og adresse): Colombi Eiendom as Grønsundåsen 43a 1394 NESBRU	Ansvarlig søker (navn og adresse): TOKON Byggconsult AS Nedre vei 4 3183 HORTEN
--	--

Ferdigattest hytte 9, 10 og 13 - 120/333 tomt 74 felt H21 - av 16 hytter.

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

Eiendom/adresse: Gaustatoppen H21, Fyrieggvegen, Tomt 74, 3660 RJUKAN	Gnr: 120	Bnr: 333	Fnr:	Snr:	Vår ref.: 2015/2870-22
--	-------------	-------------	------	------	---------------------------

Spesifikasjon: Tiltaket gjelder:		
Nytt bygg - beboelsesformål – fritidsbolig utleiehytter		
Vedtaket i saken		
Vedtaket gjort av:	Vedtaket dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen – tillatelse til tiltak	23.06.2015	98/15
Ferdigstillelse		
Dato kontroll	Kontrollansvarlig:	
11.07.2016	Brødrene Alseth A/S, TOKON Byggconsult AS, Rjukan VVS & Elektro A/S	
Merknader	Gjennomføringsplan viser at ansvarlig for utførelsen og eventuelt ansvarlig for uavhengig kontroll har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Gjennom dette har ansvarlige erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik at vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningslova er oppfylt. Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 20-1)	

Underskrift:		
Sted:	Dato:	Stempel/underskrift:
RJUKAN	18.07.2016	Svein Olav Hagen ingeniør

Kopi sendt til:

Kopi til:

Brødrene Alseth A/S	Atråvegen 568	3656	Atrå
Rjukan VVS & Elektro A/S	Svaddeveien 147	3660	Rjukan
TOKON Byggconsult AS	Nedre vei 4	3183	HORTEN

Brevet er signert og godkjent elektronisk og inneholder derfor ingen håndskrevet signatur.



TINN KOMMUNE

Enhet for plan, landbruk og miljøvern

Ferdigattest

Tiltakshaver (navn og adresse): Colombi Eiendom as Grønsundåsen 43a 1394 NESBRU	Ansvarlig søker (navn og adresse): TOKON Byggconsult AS Nedre vei 4 3183 HORTEN
--	--

Ferdigattest hytte 11 og 12 - 120/333 tomt 74 felt H21 - 16 hytter

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

Eiendom/adresse: Gaustatoppen H21, Fyrieggvegen, Tomt 74, 3660 RJUKAN	Gnr: 120	Bnr: 333	Fnr:	Snr:	Vår ref.: 2015/2870-12
---	-------------	-------------	------	------	---------------------------

Spesifikasjon:		
Tiltaket gjelder:		
Nye bygg - beboelsesformål – fritidsbolig utleiehytter		
Vedtaket i saken		
Vedtaket gjort av:	Vedtaket dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen – tillatelse til tiltak	23.06.2015	98/15
Ferdigstilling		
Dato kontroll	Kontrollansvarlig:	
15.02.2016	Brødrene Alseth A/S, TOKON Byggconsult AS, Rjukan VVS & Elektro A/S	
Merknader	Gjennomføringsplan viser at ansvarlig for utførelsen og eventuelt ansvarlig for uavhengig kontroll har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Gjennom dette har ansvarlige erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik at vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningslova er oppfylt. Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 20-1)	

Underskrift:		
Sted:	Dato:	Stempel/underskrift:
RJUKAN	19.02.2016	Svein Olav Hagen ingeniør

Kopi sendt til:

Kopi til:

Brødrene Alseth A/S	Atråvegen 568	3656	Atrå
Rjukan VVS & Elektro A/S	Svaddeveien 147	3660	Rjukan
TOKON Byggconsult AS	Nedre vei 4	3183	HORTEN

Brevet er signert og godkjent elektronisk og inneholder derfor ingen håndskrevet signatur.

Postadresse: Postboks 14
Besøksadresse: Sam Eydesgate 92

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

E-post:
Org.nr: 864963552



TINN KOMMUNE

Enhet for plan, landbruk og miljøvern

Ferdigattest

Tiltakshaver (navn og adresse): Colombi Eiendom as Grønsundåsen 43a 1394 NESBRU	Ansvarlig søker (navn og adresse): TOKON Byggconsult AS Nedre vei 4 3183 HORTEN
--	--

Ferdigattest hytte 9, 10 og 13 - 120/333 tomt 74 felt H21 - av 16 hytter.

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

Eiendom/adresse: Gaustatoppen H21, Fyrieggvegen, Tomt 74, 3660 RJUKAN	Gnr: 120	Bnr: 333	Fnr:	Snr:	Vår ref.: 2015/2870-22
--	-------------	-------------	------	------	---------------------------

Spesifikasjon: Tiltaket gjelder:		
Nytt bygg - beboelsesformål – fritidsbolig utleiehytter		
Vedtaket i saken		
Vedtaket gjort av:	Vedtaket dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen – tillatelse til tiltak	23.06.2015	98/15
Ferdigstillelse		
Dato kontroll	Kontrollansvarlig:	
11.07.2016	Brødrene Alseth A/S, TOKON Byggconsult AS, Rjukan VVS & Elektro A/S	
Merknader	Gjennomføringsplan viser at ansvarlig for utførelsen og eventuelt ansvarlig for uavhengig kontroll har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Gjennom dette har ansvarlige erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik at vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningslova er oppfylt. Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 20-1)	

Underskrift:		
Sted:	Dato:	Stempel/underskrift:
RJUKAN	18.07.2016	Svein Olav Hagen ingeniør

Kopi sendt til:

Kopi til:

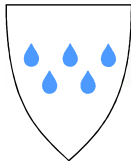
Brødrene Alseth A/S	Atråvegen 568	3656	Atrå
Rjukan VVS & Elektro A/S	Svaddeveien 147	3660	Rjukan
TOKON Byggconsult AS	Nedre vei 4	3183	HORTEN

Brevet er signert og godkjent elektronisk og inneholder derfor ingen håndskrevet signatur.

Postadresse: Postboks 14
Besøksadresse: Sam Eydesgate 92

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

E-post:
Org.nr: 864963552



Tiltakshaver (navn og adresse): Colombi Eiendom as Grønsundåsen 43a 1394 NESBRU	Ansvarlig søker (navn og adresse): TOKON Byggconsult AS Nedre vei 4 3183 HORTEN
--	--

Ferdigattest hytte 1, 14, 15 og 16 - 120/333 tomt 74 felt H21 - av 16 hytter.

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

Eiendom/adresse: Gaustatoppen H21, Fyrieggvegen, Tomt 74, 3660 RJUKAN	Gnr: 120	Bnr: 333	Fnr:	Snr:	Vår ref.: 2015/2870-21
--	-------------	-------------	------	------	---------------------------

Spesifikasjon: Tiltaket gjelder:		
Nytt bygg - beboelsesformål – fritidsbolig utleiehytter		
Vedtaket i saken		
Vedtaket gjort av:	Vedtaket dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen – tillatelse til tiltak	23.06.2015	98/15
Ferdigstillelse		
Dato kontroll	Kontrollansvarlig:	
16.06.2016	Brødrene Alseth A/S, TOKON Byggconsult AS, Rjukan VVS & Elektro A/S	
Merknader	Gjennomføringsplan viser at ansvarlig for utførelsen og eventuelt ansvarlig for uavhengig kontroll har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Gjennom dette har ansvarlige erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik at vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningslova er oppfylt. Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 20-1)	

Underskrift:		
Sted: RJUKAN	Dato: 20.06.2016	Stempel/underskrift: Svein Olav Hagen ingeniør

Kopi sendt til:

Kopi til:

Brødrene Alseth A/S	Atråvegen 568	3656	Atrå
Rjukan VVS & Elektro A/S	Svaddeveien 147	3660	Rjukan
TOKON Byggconsult AS	Nedre vei 4	3183	HORTEN

Brevet er signert og godkjent elektronisk og inneholder derfor ingen håndskrevet signatur.

F-001



H21-feliet			
Dato	Kjeller (Bygget)	Overflate	Skala 1:1500
17.06.2015	BA		
Tomt 74, situasjonsplan			
Forfatter	Revisjon	Bladnummer	231



Melding til tinglysing



Retts kopi bekrefte:

GA

Løpenummer for forretning: 613171051

Vedlegg: Ja

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
864963552	TINN KOMMUNE	Postboks 14, 3661 RJUKAN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
915610234	GT FASTIGHETER AS		c/o Tet Telemark AS, Skanninsentralen, Rjukan Næringspark 395

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3818	120	333

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3818	120	333	0	1	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
3818	120	333	0	2	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
3818	120	333	0	3	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
3818	120	333	0	4	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
3818	120	333	0	5	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
3818	120	333	0	6	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
3818	120	333	0	7	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
3818	120	333	0	8	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
3818	120	333	0	9	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
3818	120	333	0	10	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
3818	120	333	0	11	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
3818	120	333	0	12	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
3818	120	333	0	13	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
3818	120	333	0	14	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
3818	120	333	0	15	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
3818	120	333	0	16	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

System: 201952 Tinglyst: 20.08.2020
STATENS KORTVERK



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn GT Fastigheter AS	Fødselsnr./Org.nr. 915610234	E-postadresse bea@majlund.no	
Adresse Kvitåvatnvegen 503660 RJUKAN	Postnummer 3660	Poststed RJUKAN	Telefonnummer 94143318

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 3818	Kommunens navn TINN	Gårdsnr. 120	Bruksnr. 333	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
Kvitåvatnvegen 503660 RJUKA	GT Fastigheter AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal: B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1/16	B	13	B	1/16	B	25				37			49
2	B	1/16	B	14	B	1/16	B	26				38			50
3	B	1/16	B	15	B	1/16	B	27				39			51
4	B	1/16	B	16	B	1/16	B	28				40			52
5	B	1/16	B	17				29				41			53

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtliggende tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt



8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

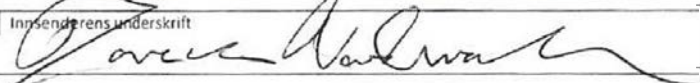
9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Göteborg 22/6-20	Hjemmelshavers underskrift <i>Marcus Nordwall</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver GT Fastigheter AS v/ Marcus Nordwall
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):			
Kommunen	Kommunens navn	Gården	Etasjen

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

Dato 22/6-20 | Innsenderens underskrift 

3, SNR 7-76 ADR: PIRIEBGRUBEN 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31.







TINN KOMMUNE

GT FASTIGHETER AS
c/o Tet Telemark AS Skanninsentralen Rjukan
Næringspark 395
3660 RJUKAN

Administrativt vedtak delings sak - nr. 34/2020

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2020/2459-2	Else Marie Miland, tlf. 417 00 425	120/333	07.07.2020

Tillatelse til seksjonering av 120/333 tomt 74 fetl H21 i 16 seksjoner

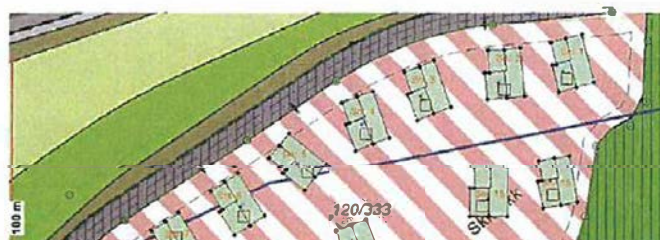
Vedtak:

Med hjemmel i § 13 i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 godkjenner kommunen søknad om seksjonering av gnr. 120, bnr. 233 etter innsendt søknad. Tillatelsen omfatter 16 boligseksjoner fordelt på 16 bygg og med felles uteareal. Parkering skjer på fellesareal.

Saksutredning:

Viser til søknad om oppdeling i eierseksjoner av gnr. 120, bnr. 333 mottatt i kommunen 02.07.2020. Det er gitt byggetillatelse til byggene 23.06.2015, og ferdigattest 18.07.2016. Det er 16 boligseksjoner i 16 bygg som er registrert som fritidsbolig.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan H21 Gaustatoppen naturpark vedtatt 28.02.2008 med PlanId 3150. Tomta er vist som fritidsbebyggelse/Næring og Utleieenheter.



Tinn kommune

Seksjoneringen tilfredsstill vilkårene i eierseksjonsloven § 7 og kommunen godkjenner derfor søknaden

Videre behandling:

Seksjoneringen vil nå bli ført i matrikkel og etter at klagefristen på 3 uker er ute og faktura betalt, vil den bli sendt til tinglysing. Når kommunen får den i retur fra tinglysingen, vil det bli utarbeidet et matrikelbrev som blir sendt søker.

Med

Med hilsen

Eli Samuelsen
Fagleder

Eli Samuelsen
fagleder

Else Marie Miland
saksbehandler

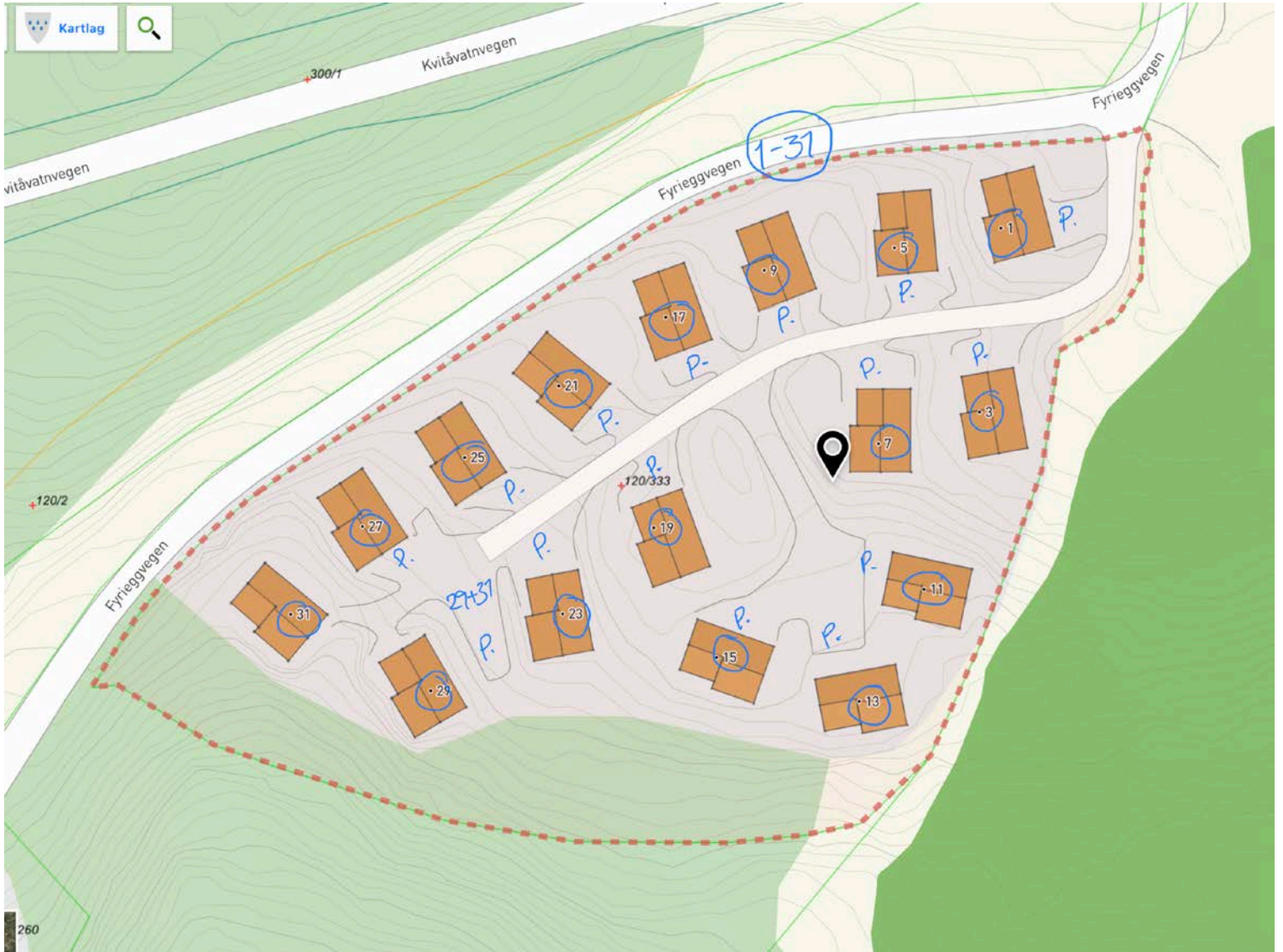
Brevet er signert og godkjent elektronisk og inneholder derfor ingen signatur.

Mottakere av dette vedtaket:
GT FASTIGHETER AS

Informasjon om retten til å klage

I henhold til forvaltningsloven § 28 kan vedtaket påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding



Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 20.08.2020
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 16 i matrikkelenhet 120 / 333
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		915610234	GT FASTIGHETER AS		Kvitåvatnvegen 50 3660 RJUKAN	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
					Signatur
Seksjonering	21.07.2020	Tinglyst		22.08.2020	0826mie 21.07.2020
Seksjonering	2020/2459	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Etablert/Endret	3818 - 120/333		
		Etablert/Endret	3818 - 120/333/0/1		
		Etablert/Endret	3818 - 120/333/0/2		
		Etablert/Endret	3818 - 120/333/0/3		
		Etablert/Endret	3818 - 120/333/0/4		
		Etablert/Endret	3818 - 120/333/0/5		
		Etablert/Endret	3818 - 120/333/0/6		
		Etablert/Endret	3818 - 120/333/0/7		
		Etablert/Endret	3818 - 120/333/0/8		
		Etablert/Endret	3818 - 120/333/0/9		
		Etablert/Endret	3818 - 120/333/0/10		
		Etablert/Endret	3818 - 120/333/0/11		
		Etablert/Endret	3818 - 120/333/0/12		
		Etablert/Endret	3818 - 120/333/0/13		
		Etablert/Endret	3818 - 120/333/0/14		
		Etablert/Endret	3818 - 120/333/0/15		
		Etablert/Endret	3818 - 120/333/0/16		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 508 528
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6636927 Øst: 483157
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Ferdigattest
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 95 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 2
 Bruksareal annet: 102 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 102 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 102
 Bruttoareal totalt: 102
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse: 23.06.2015
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest: 09.03.2016

Etasjer

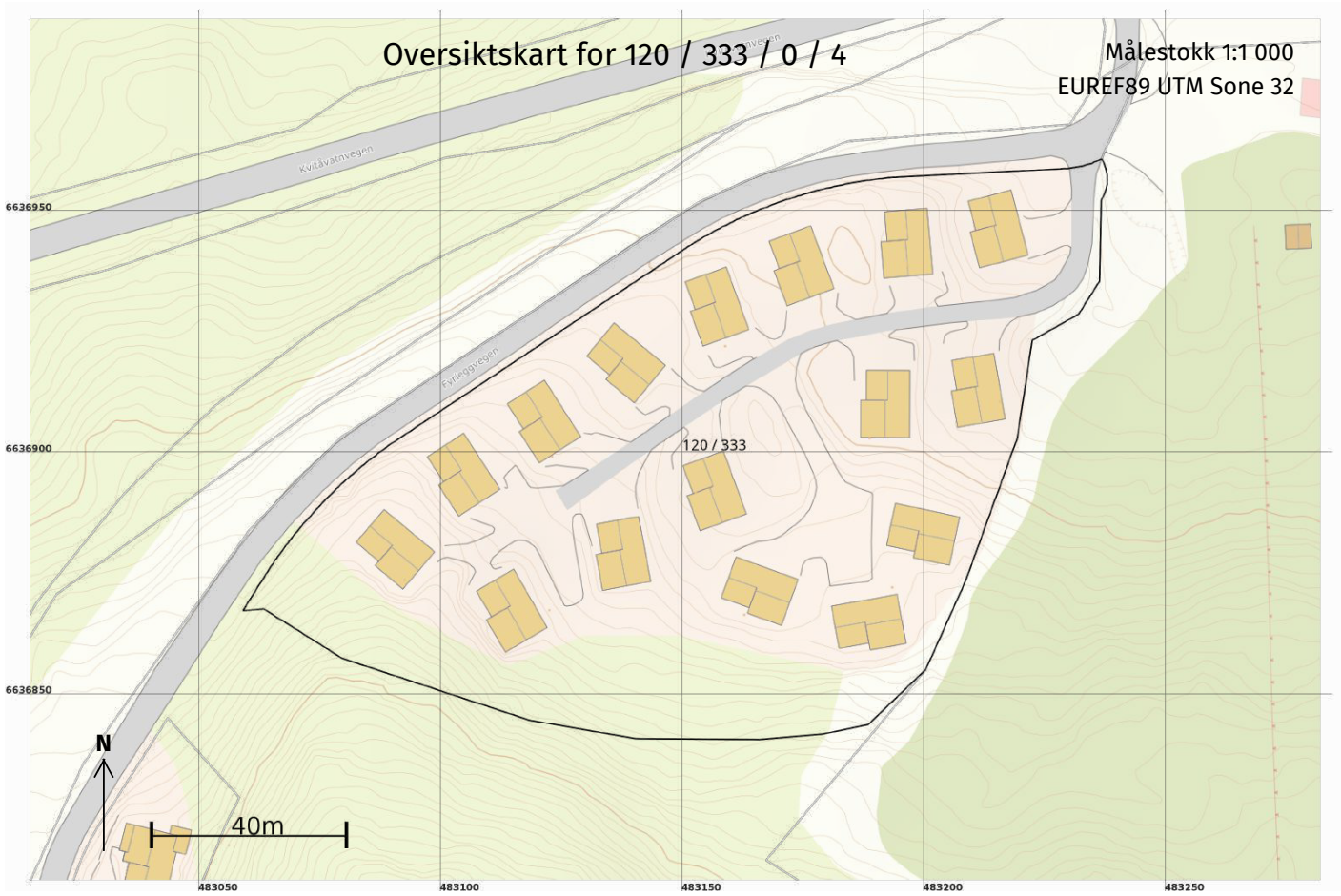
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	17	17	0	17	17	0	0
H01	0	0	85	85	0	85	85	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2021 Fyrieggvegen 17	H0101	Fritidsbolig	85	4	Kjøkken	1	2	120/333/0/4

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	975960528	GAUSTATOPPEN HOLDING AS		Gjøystdalvegen 275 3656 ATRÅ



4. BYGGEOMRÅDER FOR PRIVAT FRITIDSBEBYGGELSE OG KOMBINERT FORMÅL PRIVAT FRITIDSBEBYGGELSE / NÆRING; UMLEIEENHETER

4.1 Plassering av bygninger

Plasseringen av bygninger på plankartet er veiledende og skal fastsettes endelig ved utarbeidelse av situasjonsplan ved byggesøknad. Byggene skal plasseres innenfor byggegrensen som er inntegnet på plankartet.

Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås. Der hvor det er bratt terreng (bratthet fra ca 1:5) bør løsning med underetasje benyttes, ev at gulvnivået avtrappes etter terrenget ("halvetasje") framfor store inngrep og forandringer i terrenget. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.

Bygningene skal plasseres lavest mulig i terrenget / bearbeidet terreng, og store planerte oppfyllinger til hyttegrunn bør unngås.

Det er anledning til å bygge separat anneks og uthus under forutsetning av at disse plasseres inntil, eller i sammenheng med fritidsboligen. Plassering skal godkjennes av kommunen. Ev carport plasseres fortrinnsvis på samme måte. Der hvor det er spesielt vanskelig terreng kan det gjøres unntak fra dette.

4.2 Utnytting, størrelse på bygninger

Stortomter for kombinert formål: Privat fritidsbebyggelse / næring; utleieenheter

Innenfor felt H21 er det 3 stortomter hvor det tillates tettere utbygging i kjede / rekke, ev leiligheter i inntil to etasjer.

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) for stortomtene 2 og 3 er 35%. Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) for stortomt nr 1 er 50%. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50% av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Parkeringsplasser i kjeller teller ikke med i beregningen av BRA.

Stortomtene tillates utbygd både med privat fritidsbebyggelse og med utleieenheter. Det tillates både å kombinere disse formålene og å velge bare det ene formålet for hele området.

Stortomtene skal minimum utnyttes med følgende antall enheter:

Tomt 1: 5 enheter

Tomt 2: 3 enheter

Tomt 3: 5 enheter

Ev fastsetting av tomteinndeling innenfor stortomtene gjøres i situasjonsplan ved byggesøknad. Hver av stortomtene tillates da delt i tilsvarende antall tomter som antall

enheter de minimum skal utnytted til, jf oversikten nedenfor. Ved inndeling av stortomtene for salg som enkelttomter gjelder de samme bestemmelsene om utnyttelse, høyder og parkeringskrav som angitt for enkelttomtene, jf nedenfor.

Tomter for frittliggende fritidsbebyggelse

I felt H21 er det 73 tomter for frittstående fritidsboliger. Felt H36B er utvidet med 3 tomter for frittstående fritidsboliger. Hver av fritidsboligene på disse 76 tomtene kan inneholde inntil to boenheter, forutsatt at de ligger i samme bygg, og terrenget på tomta muliggjør at parkeringskravet oppfylles, jf 4.8.

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er 15%. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50% av bruksarealet i beregningsgrunlaget for grad av utnytting.

4.3 Høyde på bygninger

Stortomter for kombinert formål: Privat fritidsbebyggelse / næring; utleieenheter

Fritidsboliger i kjede / leiligheter på stortomt 1 skal ha maks mønehøyde på 11,0 m målt fra topp grunnmur/sokkel dersom det i situasjonsplan og snitt/fotomontasjer kan dokumenteres at bebyggelsen inngår i en sammenheng der kommunen vurderer at dette gir en god helhetlig løsning og ikke fører til uheldig siluettvirkning eller fjernvirkning. Fritidsboliger i kjede / leiligheter på stortomtene 2 og 3 skal ha maks mønehøyde på 8,5 m målt fra topp grunnmur/sokkel. Grunnmurshøyde, eller høyde på pilarer, må i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,3 m i flatt terreng og 1,0 m. i bratt terreng.

Tomter for frittliggende fritidsbebyggelse

Fritidsboligene skal ha maks mønehøyde 6,0 m målt fra topp grunnmur/sokkel. Grunnmurshøyde, eller høyde på pilarer, må i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,3 m i flatt terreng og 1,0 m. i bratt terreng.

4.4 Utforming, farge og materialbruk.

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

Bygningsdetaljer som vindusinnramming, dører o l kan males i kontrastfarger som eks hvitt.

Bygningene skal ha skråtak, med takvinkel mellom 18 og 30 grader. Taktekking skal være torv, skifer eller tre.

Der hvor det er naturlig med underetasje skal denne forblendes med naturstein, eventuelt i kombinasjon med kledning av trepanel.

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

Stortomter for kombinert formål: Privat fritidsbebyggelse / næring; utleieenheter

I tillegg til bestemmelsene over, gjelder følgende:

Store bygningsvolumer skal brytes opp i mindre enheter / flater. Detaljprosjektene skal vise en helhetlig utforming av bygg og utearealer som sikrer tiltalende og funksjonelle uterom for lek og opphold.

4.5 Gjerder og utstyr

Tomtene skal ikke gjerdes inn. For vern mot beitedyr kan et mindre areal på opp til 20 m² inntil hytta gjerdes inn med en gjerdetype som er tilpasset byggeskikken i området. Det kan ikke settes opp parabolantenner, vegbommer, flaggstenger og portaler innenfor byggeområdene.

4.6 Behandling av ubebygde arealer.

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

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

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

4.7 Krav til byggesøknaden.

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

På situasjonskartet og terrengsnitt (lengde og tverrsnitt) skal plasseringen av bebyggelsen på nabotomtene være inntegnet, eventuelt slik den er vist på illustrerende på reguleringsplanen.

Ved rammesøknad for områdene skal det foreligge plan for håndtering av masser for hovedanleggene.

4.8 Parkering.

På hver tomt for frittstående fritidsbebyggelse skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr boenhet.

På stortomtene skal det settes av 1 parkeringsplass pr 45 kvm bruksareal.

Parkeringsareal under terreng inngår ikke ved beregning av utnyttingsgrad.

5. ALPINOMRÅDE

Innenfor alpinområdet kan det gjøres nødvendige terrengbearbeidelser for å oppnå gode alpintekniske løsninger / bakker. Plasseringen av heistrasèer på plankartet er veiledende.

6. FRILUFTSAREAL

I friluftsområdene skal vegetasjon bevares slik at landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi opprettholdes. Det kan allikevel utføres tynning på enkelte steder for å bedre framkommelighet på ski ut til tilleggende alpinområder. All hogst skal godkjennes av kommunen.

7. PRIVAT VEG

Reguleringsbredden på atkomstveiene er 8 m. Antatt skråningsutslag er vist som illustrasjon på plankartet. Ved detaljert prosjektering og opparbeidelse av veien kan skråningsutslagene bli noe justert i forhold til dette. Deler av skråningsutslagene vil inngå som del av tomteareal på en rekke steder. Når veien ferdigstilles skal skåningsutslagene påføres jord og tilsås.

8. UTFORMING AV CONTAINERPLASS, TRAFØ OG PUMPESTASJON

Det bør tilstrebes å velge containere / løsninger for søppelhåndtering som gir et mest mulig tiltalende uttrykk, eksempelvis ved overbygging.

Utforming og materialbruk ved oppføring av trafoer og pumpestasjoner skal følge samme prinsipper som kravene til hyttebebyggelsen for å harmonere med området.

9. VANN, AVLØP, STRØMTILFØRSEL, TEKNISKE ANLEGG

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

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

Det er tillatt å legge kabler og ledninger i tomtegrenser og gjennom friluftsområder / alpintraseer der dette er nødvendig / mest hensiktsmessig.

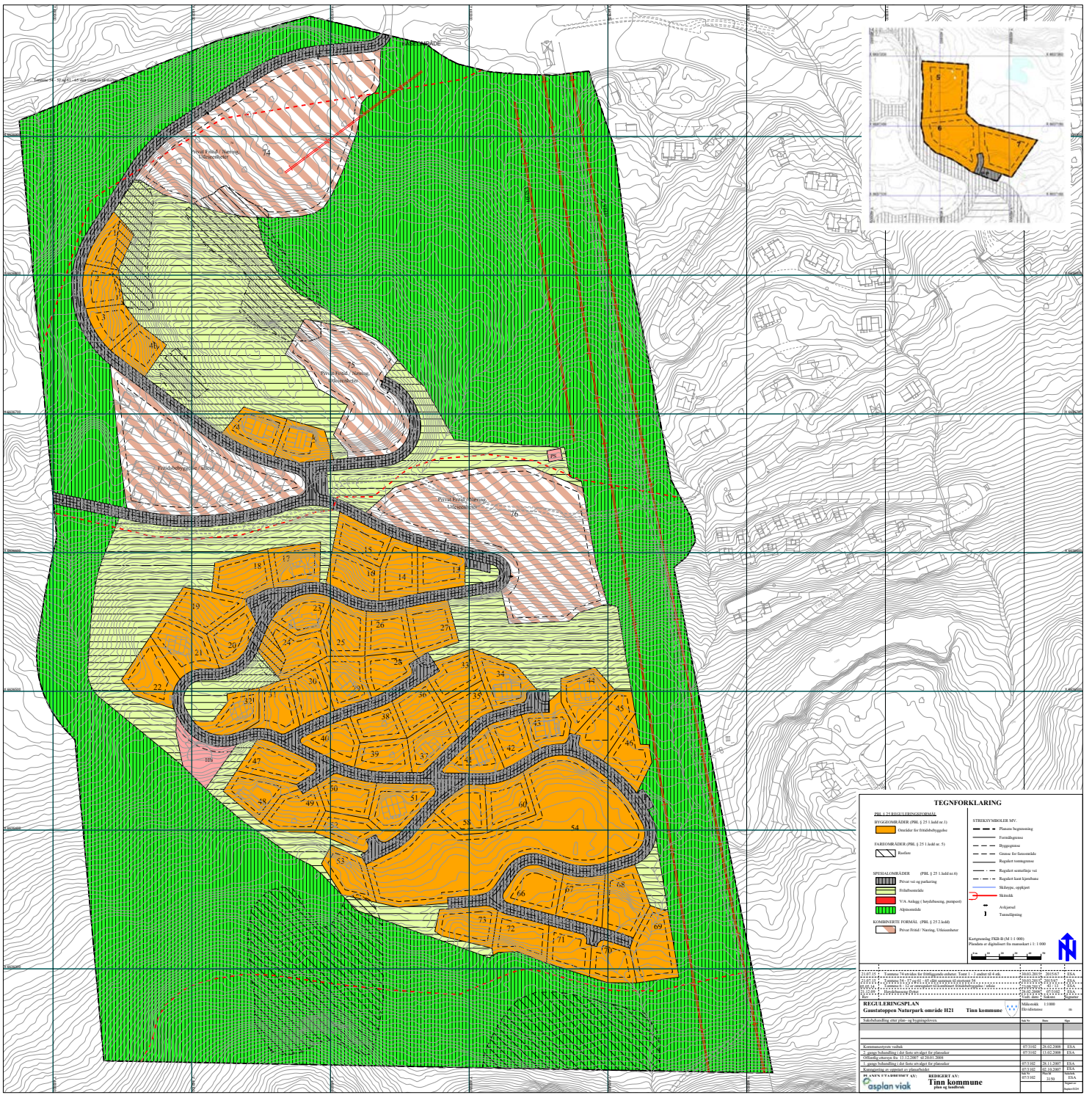
Det skal sikres brannvann til området i henhold til kommunens til en hver tid gjeldende retningslinjer for brannvannsløsninger.

9.1 Område for høydebasseng

Innenfor området kan det etableres et høydebasseng med maks BYA= 300 m². Bygget med tilhørende uteanlegg skal utføres på en tiltalende måte som tar hensyn til beliggenheten tett inntil fritidsbebyggelsen. Materialbruken skal være harmonert med bebyggelsen rundt. Bygget kan oppføres med maks 4 m fri høyde over ferdig planert terreng.

10. KULTURMINNER

Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredede kulturminner, må arbeidet stanses straks og regionaletaten varsles, jf kulturminneloven § 8.2.



TEGNFORKLARING

BYGGFORBUDSOMRÅDE (PBL § 25-1 bdd nr 1)	STREKSYMBOLER AV:
Skilletekt for strandstykke	— — — — — Planens kjerne
FAREFORBUDSOMRÅDE (PBL § 25-1 bdd nr 1)	— — — — — Fuggegrense
Badestri	— — — — — Grønt og blått område
SPESIALOMRÅDE (PBL § 25-1 bdd nr 6)	— — — — — Regulert utleilingsområde
Priser og parkering	— — — — — Regulert utleilingsområde
Rekulturmåte	— — — — — Regulert kystkjerne
TV-utvikling i beredningsplan	— — — — — Kjøpings- og kjøpsområde
Utsiktsområde	— — — — — Skilletekt
KOMMUNISTE FORBUDSOMRÅDE (PBL § 25-2 bdd)	— — — — — Anlegg
Priser, fisk, natur, utleilingsområde	— — — — — Tattstasjon

Kartprosjekt: P22-B (1:1 000)
 Prosjekt av: Reguleringsplan for område B21 1:1 000

REGULERINGSPLAN
 Gaustatoppen Naturspark område B21 Tinn kommune

Revisjonsnr.	Dato	Revisjon	Av
1	2019-08-20	Opprinnelig plan	JKK
2	2019-08-20	Endring av planens kjerne	JKK
3	2019-08-20	Endring av planens kjerne	JKK
4	2019-08-20	Endring av planens kjerne	JKK
5	2019-08-20	Endring av planens kjerne	JKK
6	2019-08-20	Endring av planens kjerne	JKK
7	2019-08-20	Endring av planens kjerne	JKK
8	2019-08-20	Endring av planens kjerne	JKK
9	2019-08-20	Endring av planens kjerne	JKK
10	2019-08-20	Endring av planens kjerne	JKK

REGULERINGSPLAN AV: **Tinn kommune**
 CASPLAN VIK

Tilstandsrapport

📍 Fyrieggvegen 13, 3660 RJUKAN

🏠 TINN kommune

Gnr. 120, Bnr. 333, Snr. 13

Areal (BRA): Fritidsbolig 104 m²



Befaringsdato:

Rapportdato: 03.03.2022

Oppdragsnr: 20350-1034

Referansenummer: GV5098

Autorisert foretak: Takstingeniør Børre Skui AS

Vår ref: Børre Skui



Gyldig rapport
03.03.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

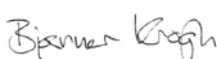
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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



Børre Skui
Uavhengig Takstmann
03.03.2022 | SKIEN

Takstingeniør Børre Skui AS
Gydas gate 11
471 71 074



Bjørnar Krogh
Uavhengig Takstmann
03.03.2022 | SKIEN

Rapportansvarlig
Børre Skui
Uavhengig Takstmann
borre@skuitakst.no
471 71 074

Medansvarlig

Bjørnar Krogh
Uavhengig Takstmann
bjornar@skuitakst.no
906 53 603

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straksiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak



I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen fremstår som original som fra byggetiden, er forøvrig plassert på oppfylte komprimerte steinmasser og isolert ringmur med betongplate på grunn. Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, isolert etter byggetidens krav og utv. panelt med stående kledning. Takkonstruksjon er bygget med solid limtre i bærende konstruksjoner og taksperrer, rupanel og Larvik tak som taktro. Innvendig er boligen oppført med flis og parkett på gulver, beisende trepanel i vegg og tak. Gode installasjoner på VVs, el. og utstyr.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	87	85	2
2.Etasje	17	17	0
Sum	104	102	2

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

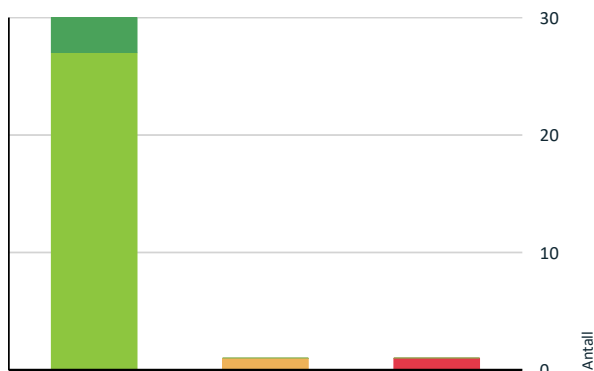
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

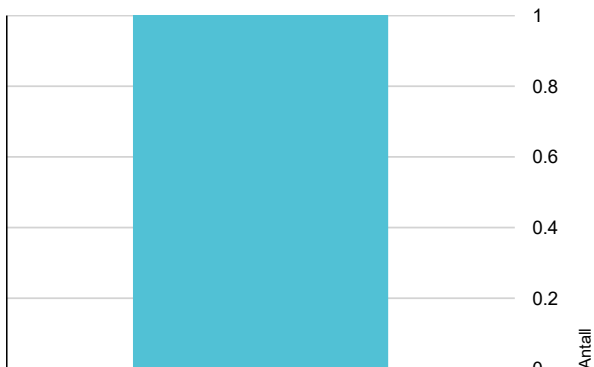
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimater for tiltak



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr. 10 000
- Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr. 300 000

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Snøfangere må monteres, der hvor personell ferdes.



Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er påvist uegnede materialer i våtsonen (innenfor 1 m). Våtrommet har vært anvendt med hyppig bruk, men tilstand på material er stabil i sonen utenfor dusjnisje.

Løsningen med panel/flis i våtsonen som her er valgt, er en "vanlig" løsning på fjellhytter. Utførelsen som er valgt har på befærings-dagen ingen påviste avvik.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2016

Standard
Boligen innehar normal god standard.

Vedlikehold
Eiendommen har hatt regelmessig vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

TG IU

Boligen har tretak i form av over-og underliggere(Larvik-tak)

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

TG 3

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Ledet vekk fra bolig med utkast på nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Snøfangere må monteres, der hvor personell ferdes.

Tiltak

- Stigebrunn for feier må monteres.
- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 1

Stående kledning med vindtett og lufting. Veggkonstruksjonen har vindtett i form av asfalt vindtett. Kledningen er delt av med langsgående bord, og beslag over og under bordet.

Lufting er etablert med minimum 4mm luftespalte og et større volum er etablert bak kryssventilert panel. Luftespalte anbefales å sjekkes regelmessig, slik at luftgjennomstrømning opprettholdes. Ref. Sintef Byggforsk løsning 523.002 kap.32.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltak av plassbygde trekonstruksjoner, med diffusjonsåpent sjikt som undertak.

Vinduer

TG 1

Boligen har vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vinduene er montert i innerkant av vegglivet.

Dører

TG 1

Boligen har utgangsdører av tre med glass. Terrassedør av tre med glassfelt. Enkel boddør fra byggetiden i tett utførelse. Ytterdør og terrassedør er montert i innerkant av vegglivet.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Gulv er hovedsakelig av eikeparkett og keramiske fliser i hall. Vegger er av trepaneler. Himlinger er hovedsakelig av trepaneler.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Det er etablert betongdekke på terreng.

Etasjeskiller til 2. Etasje.

TG 1

Etasjeskiller er skjult men antas å være trebjelkelag.

Radon

TG 0

Ifølge NGU, viser kart stedvis forekomster av Radon.

Pipe og ildsted

TG 1

Original vedovn er plassert i stue 1.etg.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 1

Original trapp i malt utførelse med god stigning i ganglinjen. Trappen har rekkverk, og håndløper montert på vegg.



Innvendige dører

TG 1

Beisede mdf. dører, dørene har noen småskader/riper i karm, og noe slitasje i behandlet overflate etter bruk.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggetid som har flis på gulv, med sokkelflis og panel på vegger. Montert dusjhjørne med flis på vegg, servant på innredning, frittstående klosett og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilerert via vifte i yttervegg.



Overflater vegger og himling

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er påvist uegnede materialer i våtsonen (innenfor 1 m). Våtrommet har vært anvendt med hyppig bruk, men tilstand på material er stabil i sonen utenfor dusjnise. Løsningen med panel/flis i våtsonen som her er valgt, er en "vanlig" løsning på fjellhytter. Utførelsen som er valgt har på befaring-dagen ingen påviste avvik.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

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

Overflater Gulv

TG 1

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er synlig slukmansjett montert i klemring, men det er ikke en jevn kant rundt klemringen som normalt ligger ca. 5mm ut og er synlig.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Ventilasjon

TG 1

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking er utført uten å påvise avvik visuelt eller med fuktighetsmåler.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Åpen kjøkkenløsning fra Epoq i forbindelse med stue i 1. etasje. Kjøkkeninnredning av laminerte, strukturerte fronter, foliert base på skrog og panel under overskap, påmontert glass ved koketopp og servant.

Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i stål med ett-greps batteri. Benkeplate mangler fuging mot vegg. Nedfelt keramisk topp som er ventilert via ventilator hette til yttervegg.



Avtrekk

TG 1

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BADSTUE 2

Overflater og konstruksjon

! TG 1

Badstue i forbindelse med bad, terskelfri overgang med utadslående glassdør. Flis på gulv med sokkelflis. Vegger og himling er kledd med bjørkepanel, benker i samme utførelse. utførelse. Lufteluke inn til bad og tilluft under glassdør.

Teknisk anlegg

Badstua er utstyrt med Harvia el-styrt ovn på ca 6kW.

1. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

! TG 1

Enkelt toalett rom i boligens 1.etg. med frittstående toalett og servant i innredning. Flis på gulv og panel på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Det er etablert nytt rør i rør system med vannfordelerskap, plassert på våtrom



Avløpsrør

! TG 1

Det er montert plast i avløp.

Ventilasjon

! TG 1

Det er kun etablert ventiler i yttervegger.

Varmtvannstank

! TG 1

OZO vv på 200 ltr, montert i bod med sluk



Elektrisk anlegg

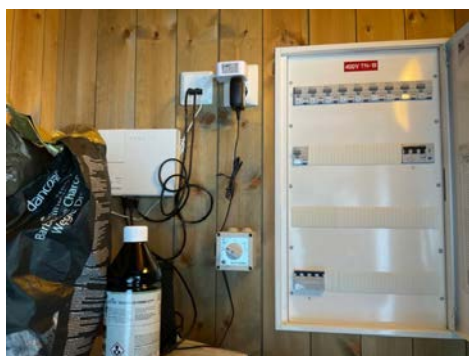
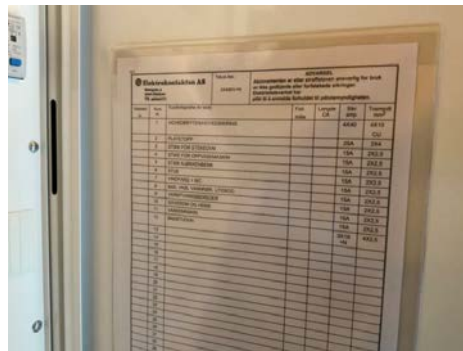
! TG 1

Skapet er originalt, og anlegget har automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og hovedsakelig skjult ledningsnett. Det er montert downlights i hall og på bad, det er varmekabler i gulvet i hall og wc.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Det er fremvist samsvarserklæring for el.arbeider.
5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
2016
6. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

7. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
8. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
9. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
11. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
12. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei
13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
15. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
16. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
17. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Etablert brannslukker for 1.etg, røykvarsler monter i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Byggegrunnen er fjell/komprimerte steinmasser.

Drenering

TG 1

Naturlig drenering i løsmasser rundt boligen.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Oppført av prefabrickerte isolerte såleelementer med armering. Fundamenter er ikke synlig, men ingen tegn på svikt i grunnmur.

Terrengforhold

TG IU

Skrånende tomt med gruset innkjørsel.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Vann og avløpsledninger i grunn fra byggetid, eier har ikke hatt noen problemer rundt vannforsyning eller avløp i hytta.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.Etasje	87	85	2	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Hall , Badstue 2, Bad , Kjøkken , Stue , Wc	Bod , Teknisk rom
2.Etasje	17	17	0	Hall m/trapp , Soverom	
Sum	104	102	2		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

Ja Nei

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

Ja Nei

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3818 TINN	120	333		13	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Fyrieggvegen 13

Hjemmelshaver

Gt Fastigheter As

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger ca. 980 moh. i populære Gaustablikk, nær alpinanlegget og med umiddelbar nærhet til langrennsløyper, sykkel- og turstier kun kort vei fra Gaustablikk Høyfjellshotell. Stuen og balkongen har sol fra morgen til ettermiddag/kveld. Eiendommen har nydelig utsikt opp mot majestetiske Gaustatoppen og fjellheimen rundt Kvitåvatn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra off. veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilkoblet off. vann.

Tilknytning avløp

Avløp er til offentlig anlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er for det meste flat/lett kupert.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ikke noen tinglyste forhold, som påvirker takst-prinsippene.

Siste hjemmelovergang

År

2016

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbar, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbar areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GV5098>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fyrieggvegen 1 - 31
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christopher Lejonberg

Telefon: 473 71 031
E-post: christopher.lejonberg@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 viderefordlet 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