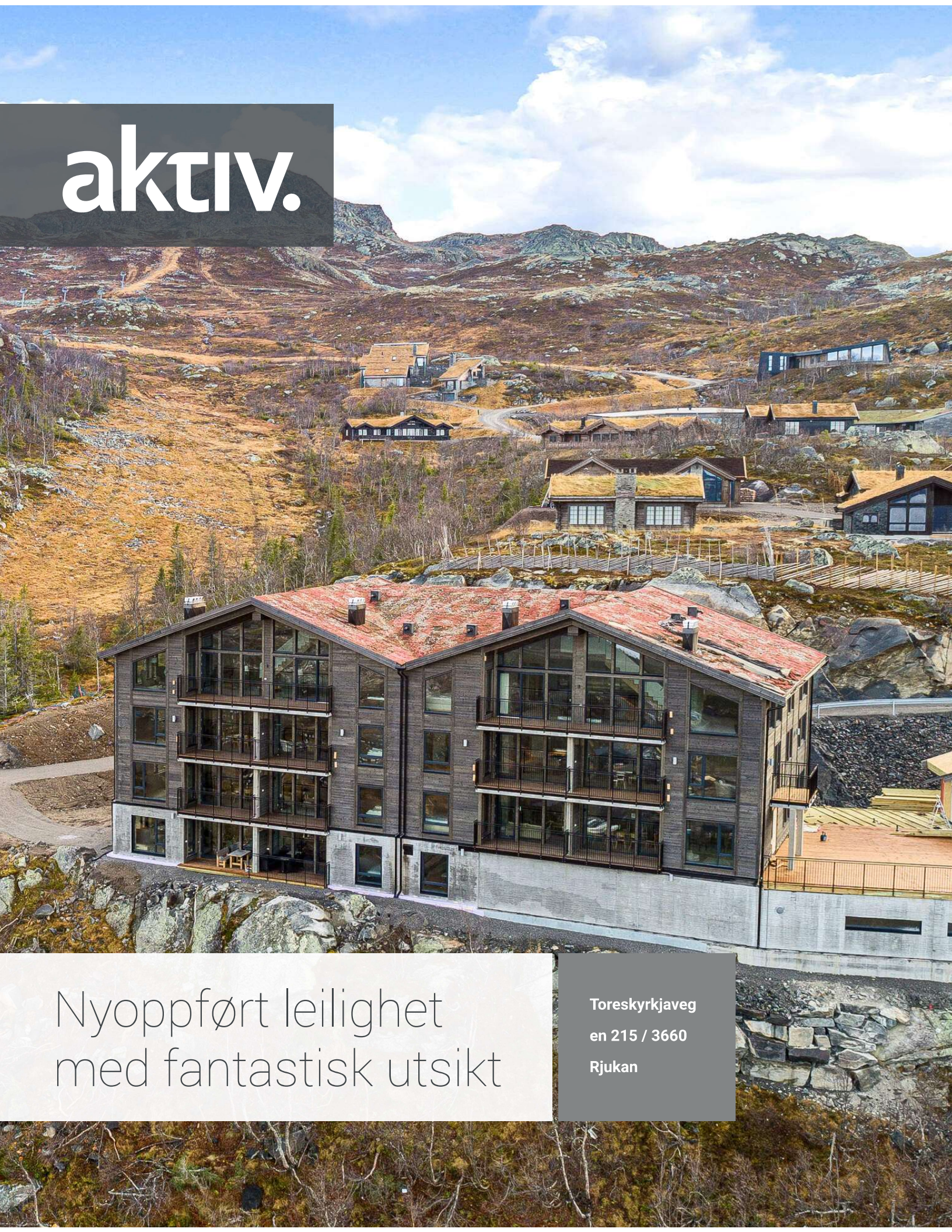


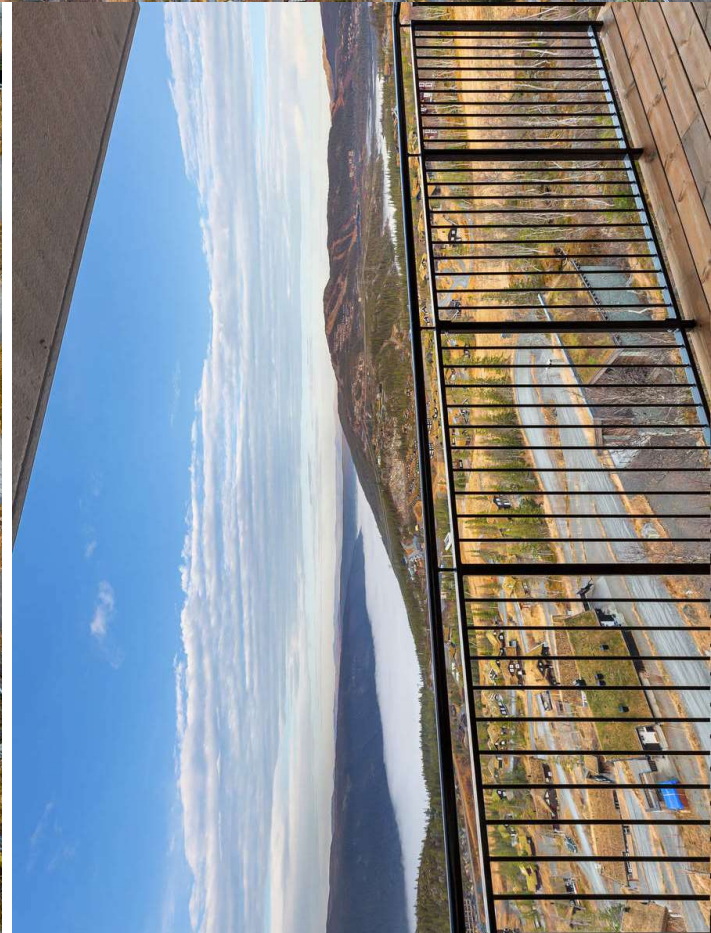
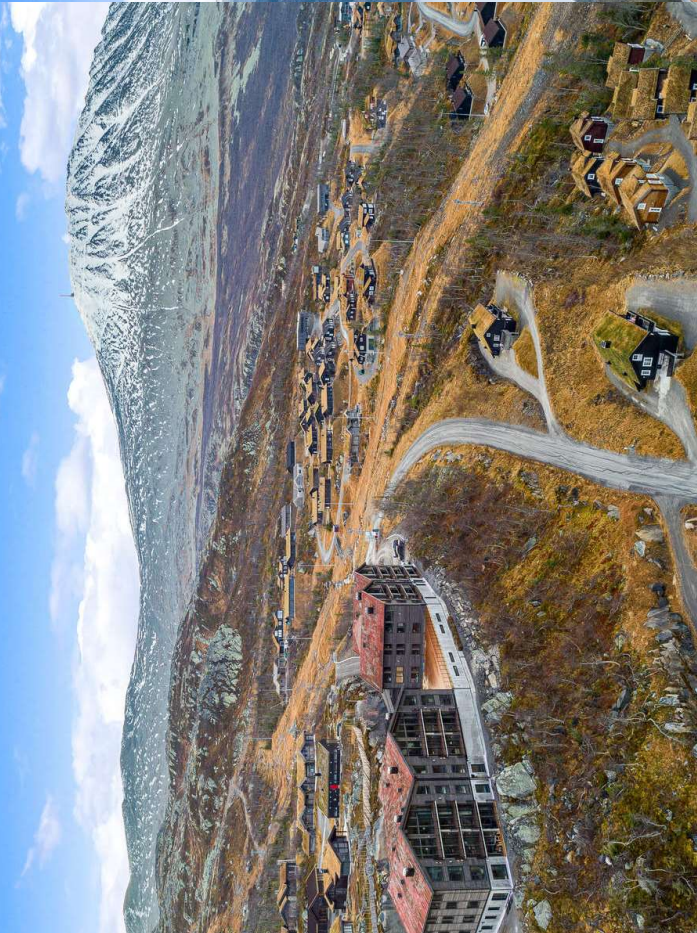


# aktiv.

Nyoppført leilighet  
med fantastisk utsikt

Toreskyrkjaveg  
en 215 / 3660  
Rjukan









**Marie Langseth**

Eiendomsmeglerfullmektig

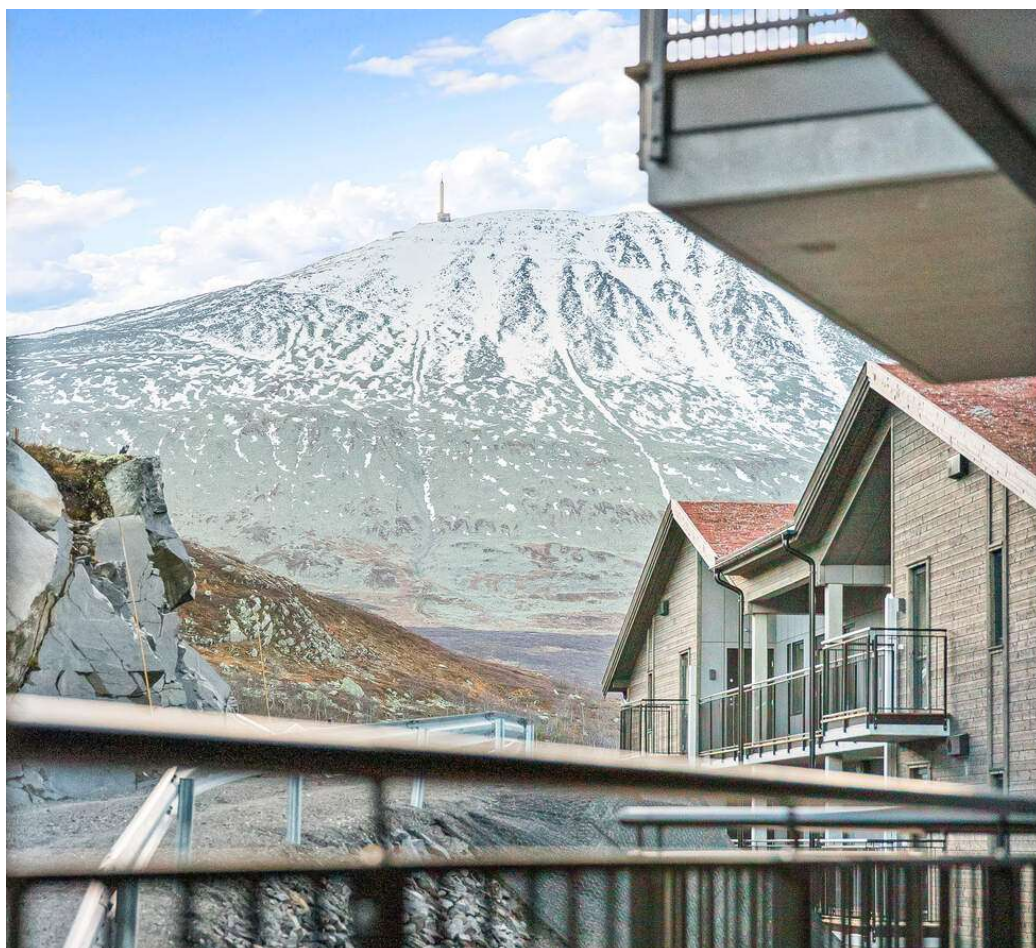
**Mobil** 97 55 49 02

**Email** Marie.Langseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje  
Sam Eydes gate 89  
3660 Rjukan

## Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 5 850 000  
Fellesgjeld: 0,-  
Totalt: 5 850 000 + omk.  
Omkostninger: 162 392  
Totalt inkl. omkostninger: 6 012 392  
Felleskostn.: 3 641 per mnd.  
Selger: Eivind Hadler-Olsen  
Boligtype: Leilighet  
Eierform: Eierseksjon  
Byggeår: 2022  
Bra/P-rom: 92 m<sup>2</sup>/ 90 m<sup>2</sup>  
Ant. rom: 4  
Gnr./bnr./snr.: 120/185/14  
Oppdragsnr.: 1307230024



# Moderne hyttefølelse

## Velkommen til visning i Toreskyrkjavegen 215

Velkommen til en flott og ny leilighet i Gausta Residence! Med fantastisk utsikt over Gausta og fjellområdet rundt og fin beliggenhet i hjertet av Telemark.

Leiligheten har fin beliggenhet i 3. etasje og inneholder tre soverom, to bad, kjøkken/stue, bod og balkong med fantastisk utsikt. I tillegg er det en bod i kjelleren og en smørebod med skiskap med plass til skiutstyr.

Gausta er et av nordens mest attraktive vinterdestinasjoner og omtales som "Nordens Alpinlandskap". Gausta kan tilby fasiliteter og aktiviteter året rundt som, langrenn, alpint, sykling, opplevelsesturer med guide, discogolf og ellers mange flotte turer i fjellheimen.

Hilsen  
**Marie Langseth**



# Innhold

|                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| Velkommen .....                         | 1   |
| Innhold .....                           | 3   |
| Standard .....                          | 3   |
| Beliggenhet .....                       | 4   |
| Beskrivelse av eiendommen .....         | 5   |
| Sameiet/Økonomi .....                   | 13  |
| Offentlige forhold .....                | 14  |
| Prisantydning inkl. omkostninger .....  | 14  |
| Øvrige kjøpsforhold .....               | 14  |
| Info fra kommunen .....                 | 19  |
| Takst/Boligsalgsrapport .....           | 23  |
| Info fra kommunen .....                 | 45  |
| Info fra sameie/borettslag .....        | 63  |
| Info fra kommunen .....                 | 65  |
| Nabolagsprofil .....                    | 91  |
| Plantegning .....                       | 93  |
| Løsøre og tilbehør .....                | 94  |
| Boligkjøperforsikring .....             | 96  |
| Forbrukerinformasjon om budgiving ..... | 99  |
| Budskjema .....                         | 100 |





# Toreskyrkjavegen 215

## INNHold

Gang, stue/kjøkken, tre soverom, to bad, bod og balkong.

Det i tillegg en bod med adkomst fra parkeringskjeller.

Det er et felles skirom/smørerom hvor man har et låsbart skap med plass til skiutstyr.

## STANDARD

Flott og nyoppført leilighet i Gausta Residence med fantastisk utsikt over Gaustablikk. Leiligheten ligger i tredje etasje og inneholder blant annet tre soverom, to bad, åpen kjøkken/stue med utgang til balkong med en utrolig utsikt over Gausta og fjellheimen rundt Hardangervidda og Rjukan. Innvendige overflater består av parkett og fliser på gulv, veggene er med behandlet trepanel og himling med malt betong. Det går heis opp til 3. etasje.

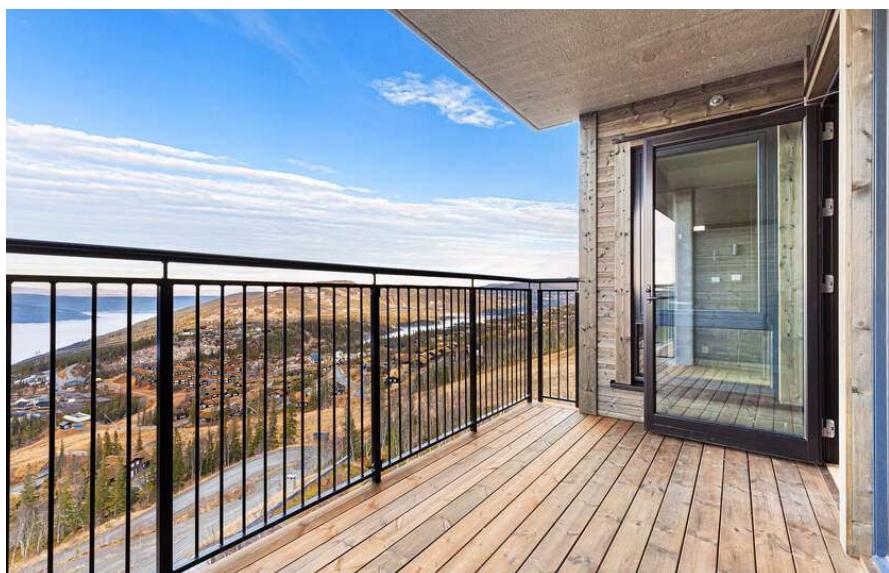
Gausta Residence er nyoppført i 2022 og består av to bygninger med til sammen 25 enheter. Leiligheten ble tatt over av selger i oktober og er ubrukt.

Kjøkkenet er med stilren innredning fra Sigdal med grå, profilerte fronter og dørhåndtak i børstet krom.

Benkeplate er laminat i fargen grå stein. Det er med integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Kjøkkenet har en åpen løsning til stua, hvor det er godt plass til en spisegruppe.





Fra stua er det utgang til en koselig balkong med en utrolig utsikt. Herfra kan du se over Gausta området, Løkjestaulkilen, Gaustatoppen og fjellene rundt Rjukan med inngangsporten til Hardangervidda. Stua er utstyrt med peisovn for å få den fine, hyttefølelsen.

Soverommene har et lyst og lunt preg med store vindusflater som bringer naturen inn. Et av soverommene er med adkomst fra stua og videre forbindelse til et av badene. De to andre soverommene er med adkomst fra gangen. Det er utgang til svalgang på baksiden av bygget fra det ene soverommet. Her ser man rett opp til det majestetiske Gaustatoppen.

Fra leiligheten er det ski in - ski out til langrennsløypene og alpinbakkene rett utenfor døren. Leiligheten har en felles skibod/smørebod med eget skap med plass til skiutstyr.

### **BELIGGENHET**

Leiligheten har en flott beliggenhet på toppen av Toreskyrkjavegen. Fra balkongen er det en fantastisk utsikt over Gaustablikk, Løkjestaulkilen, Gaustatoppen og fjellene rundt Rjukan og inngangsporten til Hardangervidda.

Gausta er en meget attraktiv vinterdestinasjon og omtales som "Nordens Alpinlandskap". Det ligger 945 moh og kan by på fasiliteter

som alpint, langrenn, skiskole, bassengområde på Gaustablikk Fjellresort, massasje og ansiktsbehandling, shuffleboard og bordtennis. På sommeren kan Gausta tilby aktiviteter som padel, SUP, opplevelsesturer med guide, flytende badstue, roturer på Kvitåvatn, discogolf, utleie av el-sykler og ellers mange flotte turer i fjellheimen og til Gaustatoppen.

### **Bebyggelse**

Området består av fritidsbebyggelse.





### Adkomst

Fra Rjukan sentrum kjører man østover i ca. 5 km. Ta av til høyre inn på Øyan, etter 154 m ta til høyre igjen inn på Svineroivegen. Følg Svineroivegen ca. 7 km før du tar av til venstre inn Kvitåvatnvegen. Følg veien ca 1,4 km. Ta så av til høyre inn Toreskyrkjavegen, ta deretter første til venstre. Følg veien ca. 1,2 km. Eiendommen ligger da på venstre side. Leiligheten til vi merket med Aktiv Til Salgs plakat.

### BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

#### Byggemåte

Bygningen har betonggrunnmur med betongstøpt plate til terreng. Det er bygget parkeringsanlegg i kjelleretasjen. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Yttervegger er i hovedsak som isolerte bindingsverksvegger. Utvendig kledning som liggende Royalimpregnert trepanel. Taket er beplantet med sedum.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport (vedlagt prospekt). Det er viktig å sette seg grundig inn i denne. Nedenfor følger informasjon om forhold som har

fått TG 2 og 3 i tilstandsrapporten:

TG2: Tiltak som ikke krever umiddelbare tiltak:

Våtrom

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Dette gjelder begge bad. Våtrommet fungerer med dette avviket.

#### Areal

3.etasje: Bra 92 m<sup>2</sup> / P-rom 92 m<sup>2</sup>

Arealopplysninger er hentet fra vedlagt tilstandsrapport.

Følgende rom inngår i primærareal:

3.etasje: Gang, stue/kjøkken, tre soverom og to bad.





### Utstyr

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### Oppvarming

Oppvarming er basert på elektrisitet.  
Det er vannbåren varme i gang, stue og kjøkken. Varmekabler på bad.  
Vedovn i stua.

### Tomten

Fellestomt. Tomtens grunnareal: 4771 m<sup>2</sup> Fellestomt.  
Pent opparbeidet, skrånet tomt.  
Tomten er sterkt hellende foran og bak bygningen, terreng/veianlegg i bakkant av bygningen ligger noe høyere enn inngangsparti.  
Det er opparbeidet parkeringsplasser på siden av bygningen.

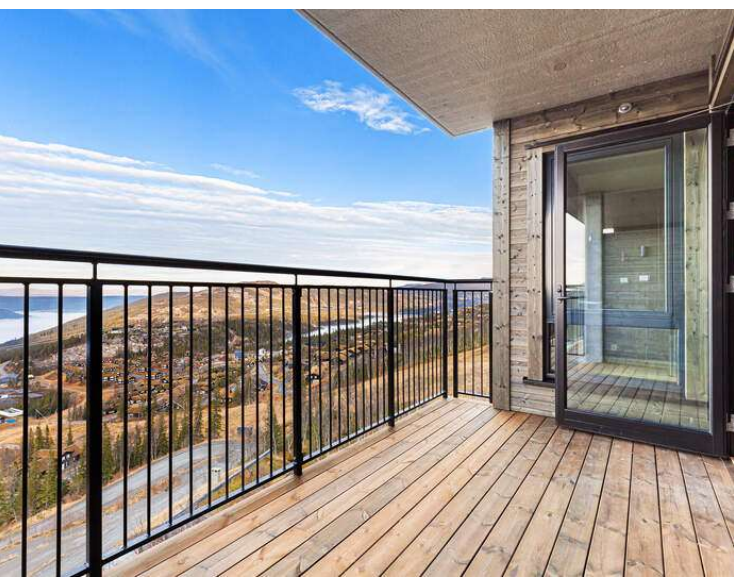
### Parkering

Det følger en parkeringsplass i parkeringskjeller. I tillegg er det mulighet til parkering på parkeringsplass ved siden av bygget.

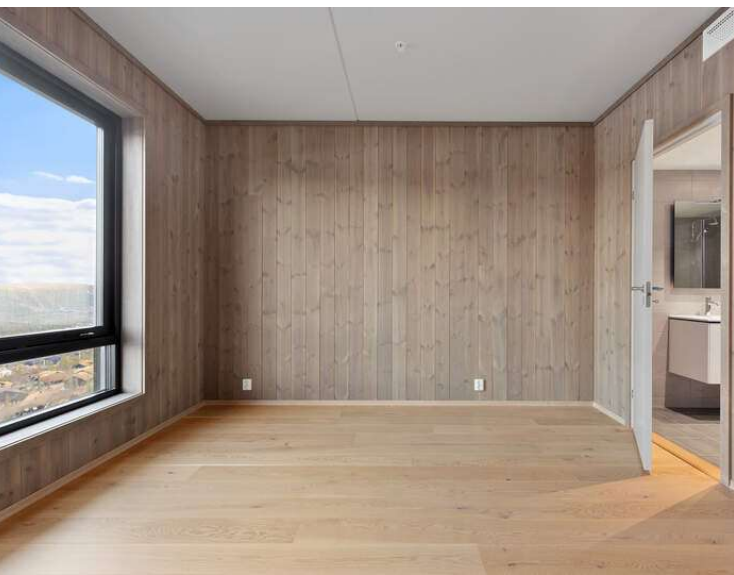
### Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei.





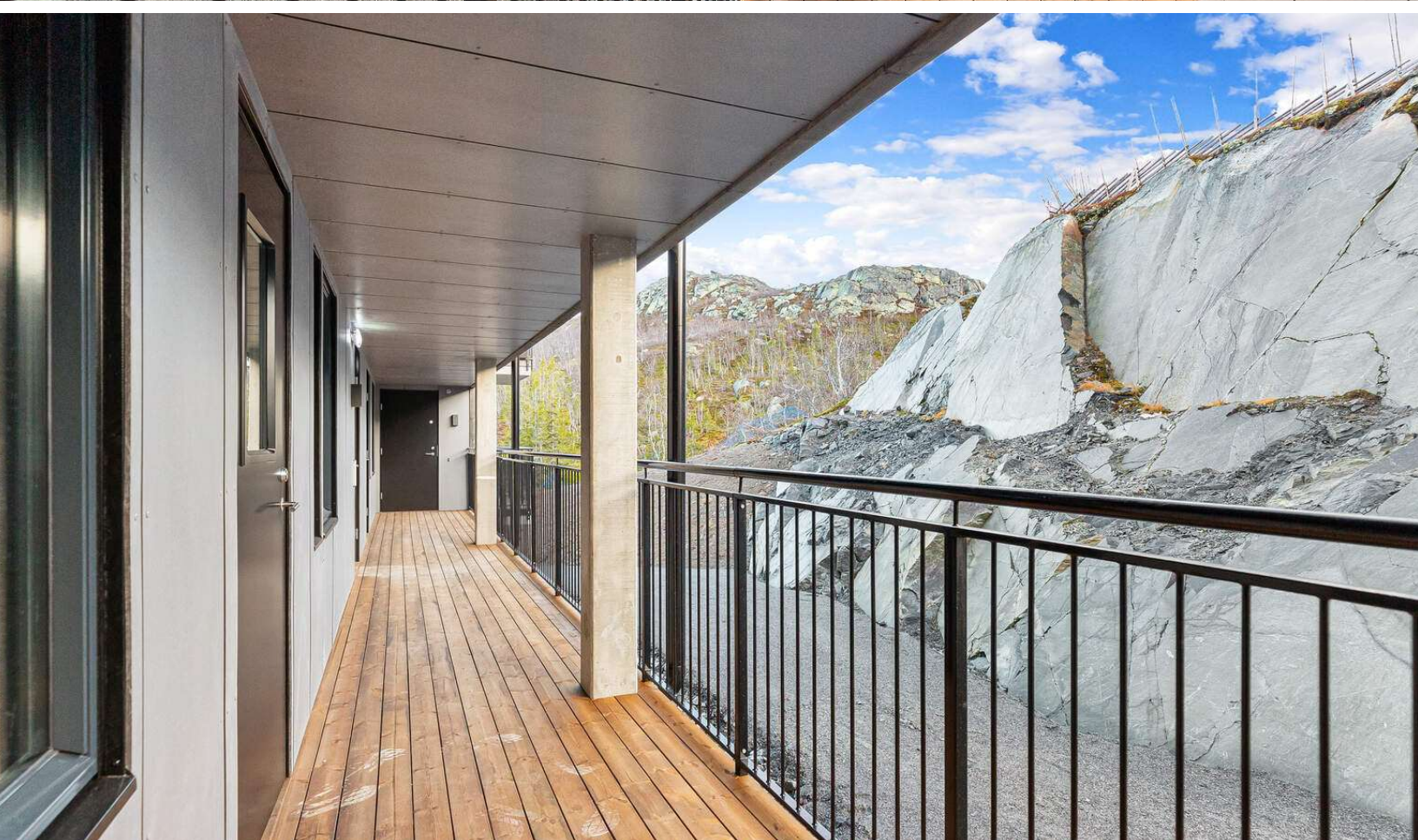
















Leiligheten har til sammen tre soverom og to  
bad med lun og moderne utførelse









# Info

## SAMEIET/ØKONOMI

### Forretningsfører

USBL, Postboks 8944 Youngstorget,  
22 98 38 00

### Sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Sameiet består av to bygninger med til sammen 25 enheter. Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesareal. Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Sameiebrøk: 109/3363

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. Lov om eierseksjoner § 22.

### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse. Men styret skal informeres skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales det eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med avtalenummer SP0004602421.

Innbeforsikring må tegnes av hver enkelt seksjonseier.

### Formuesverdi

Foreligger ikke, men vil tilkomme.

### Felleskostnader

3 641 pr. mnd.

Felleskostnader fordeles:  
Felleskostnader: 2 892,-  
Tv/Bredbånd: 499,-  
Garasje: 250,-

Kommunale avgifter vann/kloakk belastes den enkelte eier og er ikke inkludert i felleskostnadene.

### Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld kr 0,-  
Andel fellesformue kr 0,-  
Sameiet har foreløpig ikke registrert fellesgjeld og formue.

### Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf eierseksjonsloven § 30.

### Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 10 619 pr. år  
Faktura tilsendes 4 ganger pr år. Hytterenovasjon og feieavgift blir fakturert 1 gang i året på 2. termin. Inkluderer vann- og kloakkavgift, renovasjon og feieavgift.

### Faste løpende kostnader

Kommunale avgifter, strøm, forsikring og felleskostnader. Det er pliktig medlemskap i

Gaustatoppen Naturpark Velforening. Det betales et beløp på kr 3130,44,- i året fordelt på to innbetalinger.

Det er tinglyst et pant som en sikkerhet for at den enkelte seksjonseier betaler sin andel av kontingent til velforeningen. Det tilkommer også et beløp for løypenett på kr 262,- i året.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen. Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 15.09.2022. Det er i følge utbygger noe arbeid som gjenstår på boder nede samt å legge ferdig epoxy på gulv i parkeringskjeller. Etter informasjon fra utbygger Consto AS vil ferdigattest bli søkt om i begynnelsen av 2023.

### Utleie

I henhold til vedtekter kan man fritt leie ut sin egen seksjon.

### Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

### Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

### Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel. Iht. eiersl. § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Ifølge faresonekartet ligger



eiendommen i et område som er utsatt for skredfare. Se faresonekart vedlagt prospekt.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 120 Bnr. 185 Snr. 14 i Tinn kommune

### Heftelser/rettigheter/forpliktelser

30.03.2007 dok nr. 301923-1  
Pantedokument,  
Beløp: 50 000,-  
Panthaver: Gaustatoppen Naturpark Velforening.

19.07.2011 dok nr. 570814-1  
Bestemmelse om bebyggelse

25.08.2022 dok nr. 937824-1  
Seksjonering

### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for fritidsbebyggelse. Se Reguleringsplan med ID 3032 Navn: Gaustatoppen hyttegrennd H28. Se også Kommunedelplan: ID: 3333 Navn: Gausta - Rjukan. Planen er tilgjengelig hos Tinn kommune og megler. Følg link i PDF fra kommunen med info om reguleringsforhold for å laste de ned.

## PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

5 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
172,- (Panteattest kjøper)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
146 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 850 000,-))

162 392,- (Omkostninger totalt)

6 012 392,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### Oppgjør

Kjøpesum og omkostninger skal være innbetalt meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

## Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

## Budgivning i forbrukerforhold

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



BankID. Fremgangsmåte ved budgivning: Benytt "Gi bud"-knappen for å logge inn med BankID. Din elektroniske identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Bekreft at innholdet i bud er korrekt ved å signere elektronisk. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budforhøyelser kan gjøres enten ved å logge inn på nytt med BankID eller du kan sende svar til SMS-kvitteringen. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS. For bud som inngis skriftlig ved hjelp av budskjema, må budgiver ha legitimert seg overfor megler. Legitimeringen bør ikke skje ved oversendelse av kopi av bankkort. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendighet og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Alle bud bør derfor ha en akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har

krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

#### **Løsøre og tilbehør**

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

#### **Lov om hvitvasking**

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

#### **Vilkår ved salg**

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har bebodd leiligheten. Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16 jf. bustadoppføringsloven § 37. Kjøper (dersom kjøper er forbruker) har rett til å stille krav under garantien etter bustadoppføringslova § 12 som er stilt av utbygger og gjelder i 5 år

etter selgers overtagelse. Selger overtok leiligheten 18.10.2022.

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 og dette har virket inn på avtalen.

#### **Finansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne



kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### **Vederlag og rett til dekning av utlegg**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 3 000,- og visninger kr 3 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9 628,-. Utleggene omfatter kommunale avgifter, fotograf og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag på utført arbeid oppad kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Salgsoppgave**

Salgsoppgaven er opprettet 12.12.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Tinglysing av hjemmel**

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

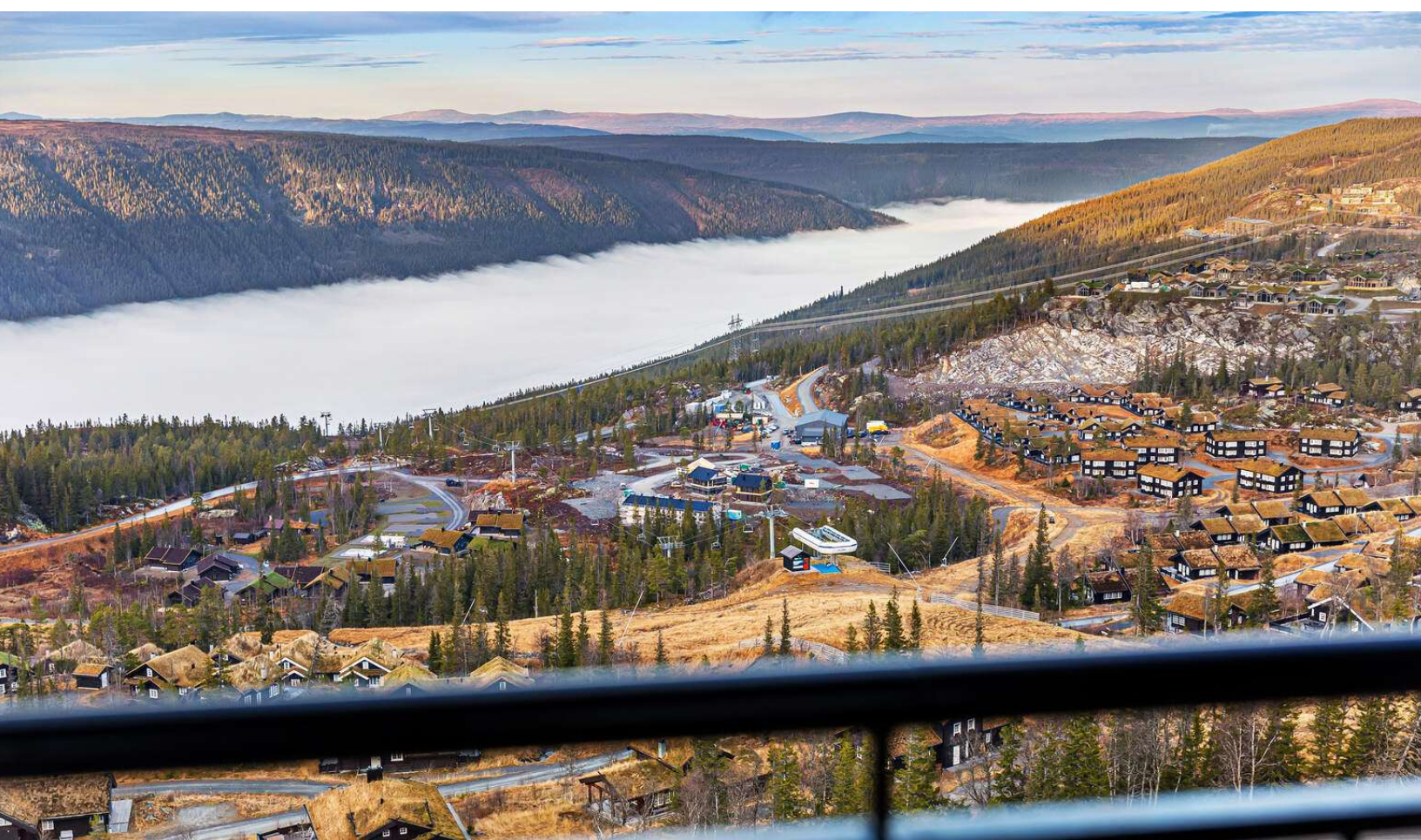
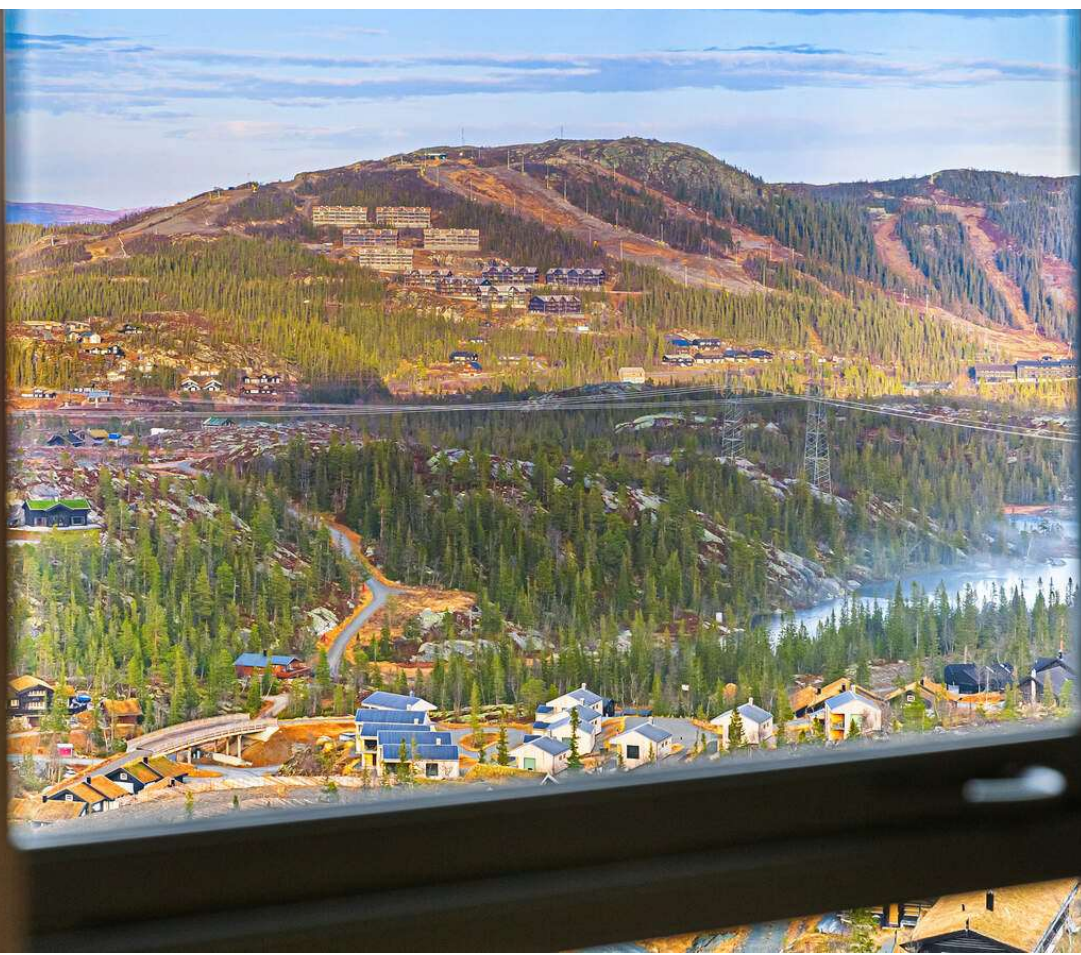
### **Informasjon om meglerforetaket**

Viken Eiendomsmegling AS  
Sam Eydes gate 89, 3660 Rjukan  
Organisasjonsnummer: 987548177

Marie Langseth  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Tlf: 97 55 49 02  
E-post: Marie.Langseth@aktiv.no

Ansvarlig megler:  
Sindre Tjønn











## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                |                                                                     |                                   |              |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| Oppdragsnummer                                                 | 74220068                                                            |                                   |              |
| Adresse                                                        | Torekyrvægeven 215                                                  |                                   |              |
| Postnummer                                                     | 3660                                                                | Poststed                          | RJUKAN       |
| Er det dødsbo?                                                 | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                                   |              |
| Salg ved fullmakt?                                             | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                                   |              |
| Har du kjennskap til eiendommen?                               | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |                                   |              |
| Når kjøpte du boligen?                                         | 2022                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 0år0mnd      |
| Har du bodd i boligen siste 12 mnd?                            | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                                   |              |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? |                                                                     | Polise/avtalenr.                  |              |
| Selger1fornavn                                                 | Eivind                                                              | Selger1etternavn                  | Hadler-Olsen |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja



Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**20. Er det foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar



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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggs kommentar

#### Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).** Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.



**Hadler-Olsen, Eivind**

-----  
*Signert av*



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by  
**SIGNICAT**  
05.12.2022



# Tilstandsrapport

📍 Toreskyrkjavegen 215, 3660 RJUKAN

📖 TINN kommune

# Gnr. 120, Bnr. 185

## Markedsverdi

6 000 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 92 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.11.2022

Rapportdato: 01.12.2022

Oppdragsnr: 20330-1127

Referansenummer: OX6646

Autorisert foretak: Prosjektform AS

Sertifisert takstmann: Arnt Ivar Hvammen



**prosjektform**

Gyldig rapport  
01.12.2022

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



## Norsk takst

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

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

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

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

## Prosjektform as

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

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



prosjektform

*Arnt Ivar Hvammen*

Arnt Ivar Hvammen  
Uavhengig Takstmann  
01.12.2022 | ATRÅ

### Prosjektform AS

Sandven 25  
971 10 535

### Rapportansvarlig

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



# 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### 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. Straktiltak 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

Nytt leilighetsbygg ferdigstilt i år 2022.

Leilighetsbygget har bærende konstruksjoner i betong og stål.

Etasjeskille i betong/ betongelementer med lydgulvløsning og nedstøpte vannrør for vannbåren gulvvarme.

Vegger i trapperom utføres i armert betong. Skillevegger mellom leilighetene utføres som armert betong og bindingsverksvegg.

Yttervegger i hovedsak som isolerte bindingsverksvegger.

Utvendig kledning som liggende Royalimpregnert trepanel.

Yttertak leveres som takstoler i bindingsverk og tekkes med papp/folie egnet for grønt tak. Taket er beplantet med sedum. Terrassegulv utføres med terrassebord av treverk.

Terrenget er sterkt hellende og grunnfjellet er sprengt ut for å anlegge bygningen.

Terrenget/veianlegg i bakkant av bygningen ligger noe høyere en inngangsparti.

Dette vil være krevende på vinterstid og kan kreve mer vedlikehold en vanlig. Snø vil kunne gjøre fremkommeligheten begrenset.

Det er adkomst fra parkeringshus som forenkler adkomsten til leiligheten.

Leiligheten har hele og pene overflater.

Baderommene er bygget opp med fabrikkframstilte baderom og mangler hovedfall til sluk. Badet fungerer med dette avviket.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Leiligheten har balkong med utgang fra stue.

Pålagt tremmegulv med rekkverk i lakkert stål.

Parkeringsanlegg og sportsbod.

Det er bygget parkeringsanlegg i kjelleretasjen.

Port med automatikk.

Overflater i kjellerarealer består for det meste av ubehandlet betong.

[Gå til side](#)

#### INNENDIG

Innvendig er det gulv av parkett og gulvbelegg på bod.

Veggene har behandlet trepanel.

Innvendige tak har malt betong og himlingsplater på bod.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Boligen har elementpipe og vedovn med glass.

Gulvet er av betong.

Veggene har betong/mur.

Himling er av betong

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen har betongtrapp som adkomst til leiligheten.

Det er også heis i bygningen.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Fremlagt dokumentasjon på fabrikkframstilte badekabiner.

Taket har himlingsplater i stål og veggene har fliser.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte

servanter, veggmontert toalett og

dusjvegger/hjørne.

Dette bad har adkomst til bod. Dette rommet kan bygges om til badstue.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da leiligheten er ikke tatt i bruk. Nybygg,

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater i stål.

Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flislagt.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da leiligheten ikke er tatt i bruk. Nybygg.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

## Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Sikringsskap med automatsikringer. Skjult elektrisk anlegg.  
Leiligheten har sprinkel anlegg og brannvarslere koblet mot brannsentral.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen har betonggrunnmur med betongstøpt plate til terreng.  
Terrenget er sterkt hellende og grunnfjellet er sprengt ut for å anlegge bygningen.  
Terrenget/veianlegg i bakkant av bygningen ligger noe høyere en inngangsparti.  
Dette vil være krevende på vinterstid og kan kreve mer vedlikehold en vanlig. Snø vil kunne gjøre fremkommeligheten begrenset.

### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 92 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 92 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 6 000 000         |

### Arealer

[Gå til side](#)

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Boligbygg med flere boenheter |        |       |       |
|-------------------------------|--------|-------|-------|
| ETASJE                        | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 3. etasje                     | 92     | 90    | 2     |
| Sum                           | 92     | 90    | 2     |

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 100 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

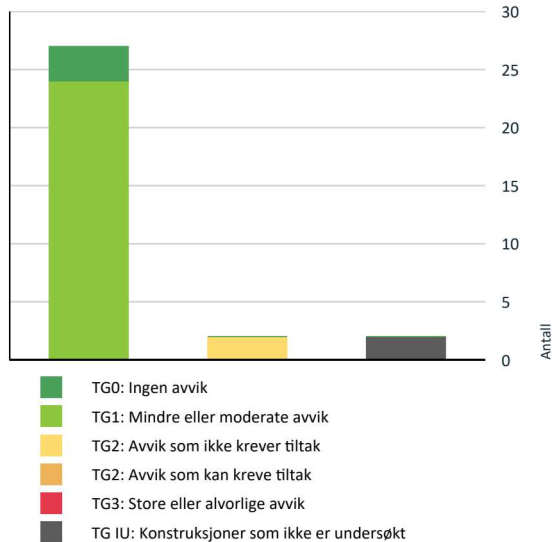
#### Boligbygg med flere boenheter

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

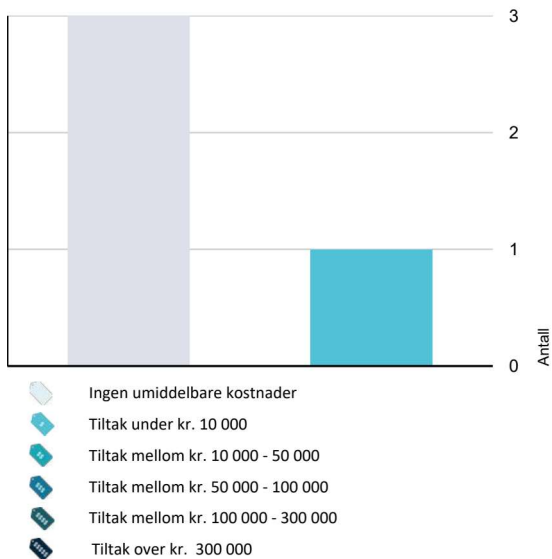


## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

##### AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2022

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.





# Tilstandsrapport

## Dører

TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Leiligheten har balkong med utgang fra stue.  
Pålagt tremmegulv med rekkverk i lakkert stål.



## Andre utvendige forhold

TG 1

Parkeringsanlegg og sportsbod.  
Det er bygget parkeringsanlegg i kjelleretasjen. Port med automatikk.  
Overflater i kjellerarealer består for det meste av ubehandlet betong.

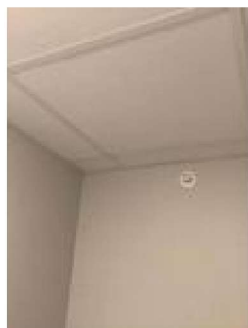
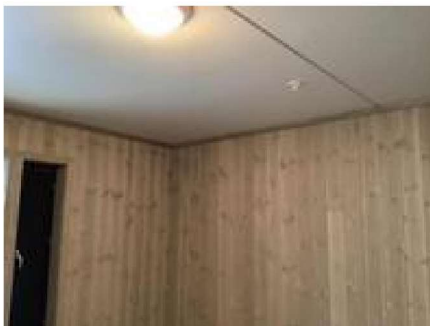
## INNVEDIG

# Tilstandsrapport

## Overflater

TG 1

Innvendig er det gulv av parkett og gulvbelegg på bod.  
Veggene har behandlet trepanel.  
Innvendige tak har malt betong og himlingsplater på bod.



## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av betongdekke.

## Radon

TG 0

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har elementpipe og vedovn med glass.

## Rom Under Terreng

TG 1

Parkeringshus med parkering og skibod.  
Gulvet er av betong.  
Veggene har betong/mur.  
Himling er av betong  
Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

## Innvendige trapper

TG 1

Bygningen har betongtrapp som adkomst til leiligheten.  
Det er også heis i bygningen.



Adkomst til leilighet i 3etg.  
Tilhører fellesarealene.



# Tilstandsrapport

## Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte glatte dører.



## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

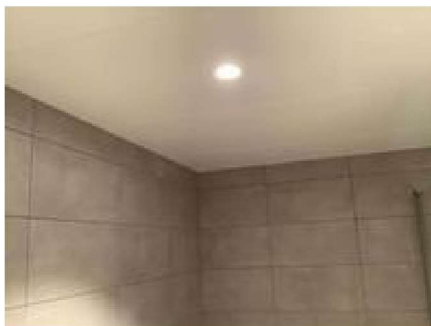
#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater i stål.



## Overflater Gulv

TG 2

Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flislagt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



## Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da leiligheten ikke er tatt i bruk. Nybygg.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

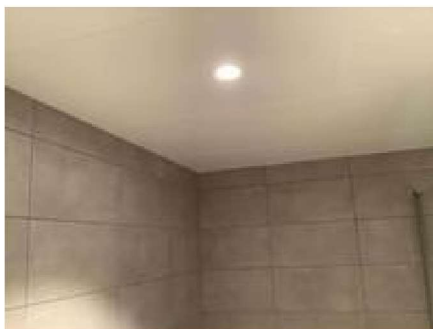
### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Fremlagt dokumentasjon på fabrikkfremstilte badekabiner.

## Overflater vegger og himling

1 TG 1

Taket har himlingsplater i stål og veggene har fliser.



## Overflater Gulv

1 TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

### Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.





# Tilstandsrapport

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegg/hjørne. Dette bad har adgang til bod. Dette rommet kan bygges om til badstue.



## Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG RJ

Hulltaking er ikke foretatt da leiligheten er ikke tatt i bruk. Nybygg.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.



## Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

TG 1

Nei

Boligen har balansert ventilasjon.

## Vannbåren varme

TG 1

Det er etablert vannbåren varme i gulv på stue, kjøkken og gang.

## Elektrisk anlegg

TG 0

Sikringsskap med automatsikringer. Skjult elektrisk anlegg.

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?

2017

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.

Nei

5. 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

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

8. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

12. 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?





# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 0

Leiligheten har sprinkel anlegg og brannvarslere koblet mot brannsentral.

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



Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

## Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har betonggrunnmur med betongstøpt plate til terreng.



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

92 m<sup>2</sup>/90 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter : Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bod, Bad, Bad/vaskerom*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr. 6 000 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 6 100 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

6 000 000

### Konklusjon markedsverdi

6 000 000

### Markedsvurdering

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



## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Felleskostnader                        | Kr.        | 29 916        |
| Kommunale avgifter                     | Kr.        | 6 282         |
| Bredbånd/Tv                            | Kr.        | 3 600         |
| Garasjeanlegg                          | Kr.        | 3 000         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>43 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 6 000 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 10 000         |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>                                                   | <b>Kr.</b> | <b>5 990 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>5 990 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 100 000 |
|-------------------|-----|---------|

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>100 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>6 100 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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 (m<sup>2</sup>), 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 bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                                                            | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|-------|-------|------------------------------------------------------------|-----------------------|
|            | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                                        |                       |
| 3. etasje  | 92                            | 90    | 2     | Gang , Stue/kjøkken , 3stk soverom ,<br>Bad , Bad/vaskerom | Bod                   |
| <b>Sum</b> | 92                            | 90    | 2     |                                                            |                       |

#### Kommentar

Balkong er 8m2

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

##### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

##### Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Tilstede          | Rolle     |
|------------|-------------------|-----------|
| 13.11.2022 | Arnt Ivar Hvammen | Takstmann |

### Matrikkeldata

| Kommune   | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Areal               | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------|-----|-----|-----|-----|---------------------|----------------------------|------------|
| 3818 TINN | 120 | 185 |     | 14  | 4771 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Toreskyrkjavegen 215

#### Hjemmelshaver

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Gausta Residence beliggende i Toreskyrkjavegen på Gausta.  
Leilighetskompleks er bygget i naturskjønne omgivelser med en fantastisk utsikt over nærområdet.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig 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 tilstandsrapport 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 (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting 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 målbart, 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/målbart 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/](http://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-norsk-takst/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/OX6646>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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





**Administrativt vedtak byggesak - nr. 284/2022**

**Midlertidig brukstillatelse for 2 blokker med fritidsboliger ved Toreskyrkjavegen 213 og 215 - 120/185**

Ansvarlig søker: RAMBØLL NORGE AS  
Tiltakshaver: Gausta Residence AS

Søknad mottatt: 14.09.2022

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

| <b>Vedtak</b>                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Vedtak gjort av:                                         | Vedtak dato:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Utvalg saksnr.:  |
| Delegert myndighet plansjefen - Rammetillatelse          | 08.01.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 202/2019         |
| Delegert myndighet plansjefen – Igangsetting grunnarbeid | 10.09.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 279/2020         |
| Delegert myndighet plansjefen – Igangsetting resterende  | 19.05.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 117/2021         |
| Delegert myndighet plansjefen – Endring fasade           | 30.07.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 200/2021         |
| Registrert nytt ansvar                                   | 27.08.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                  |
| <b>Kontroll</b>                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |
| Dato kontroll:                                           | Kontroll ansvarlig:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |
| 14.09.2022                                               | RAMBØLL NORGE AS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |
|                                                          | <p>Midlertidig brukstillatelse er en bekreftelse på at det er dokumentert at tiltaket er sikkert i bruk, og at det eventuelt er mindre vesentlige arbeid som gjenstår.</p> <p>Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Ansvarlig søker har erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til midlertidig brukstillatelse, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.</p> <p>Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.</p> |                  |
|                                                          | Avsluttes med ferdigattest innen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Dato: 20.12.2022 |
|                                                          | <p>Klagerett:<br/>Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |

**Underskrift**

Rjukan, den 15.09.2022

Eli Samuelsen  
fagleder, Planavdelingen

Svein Olav Hagen  
ingeniør

*Brevet er godkjent og signert elektronisk.*

## Kopi til:

|                               |                              |      |                |
|-------------------------------|------------------------------|------|----------------|
| Gausta Residence AS           | Fredrikke Qvams gate 3d      | 0172 | OSLO           |
| Servicetorg                   | Postboks 14                  |      |                |
| Brødrene Alseth A/S           | Atråvegen 568                | 3656 | ATRÅ           |
| CON-FORM AS                   | Østensjøveien 36             | 0667 | OSLO           |
| DAGFIN SKAAR AS               | Postboks 2523                | 4678 | KRISTIANSAND S |
| ENO ARKITEKTER AS             | Postboks 787                 | 4666 | KRISTIANSAND S |
| FORENEDE MONTØRER NOTODDEN AS | Postboks 533 v/ Jostein Mork | 3671 | NOTODDEN       |
| TOMSTAD AS                    | Storgaten 33                 | 4876 | GRIMSTAD       |
| SCHINDLER AS                  | Postboks 126                 | 4702 | VENNESLA       |
| GK INNEKLIMA AS               | Postboks 70 Bryn             | 0611 | OSLO           |
| SIKTE LANDMÅLING AS           | Gjermund Haugens veg 13      | 3684 | NOTODDEN       |
| ERLING OLSEN AS               | Industriveien 13             | 4900 | TVEDESTRAND    |
| CONSTO SØR AS                 | Postboks 6154                | 9291 | TROMSØ         |
| ICOPALTAK AS                  | Postboks 33 Lindeberg        | 1007 | OSLO           |



# Søknad om midlertidig brukstillatelse

Pbl § 21-10, SAK10 § 8-1



14.09.2022 07:44:36 AR506501912

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2019 2759

Prosjektnavn: Gausta Resicendce

## Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

| Gnr                   | Bnr                | Festenr | Seksjonsnr |
|-----------------------|--------------------|---------|------------|
| 120                   | 185                | 0       | 0          |
| <b>Bygningsnummer</b> | <b>Bolignummer</b> |         |            |

**Kommune** Tinn

**Adresse** Toreskyrkjavegen 213, 3660 Rjukan

DATO FOR SØKNAD OM FERDIGATTEST

20.12.2022

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE SØKES FOR

Hele tiltaket

GJENSTÅENDE ARBEIDER FREM MOT FERDIGATTEST

Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for:

Hovedsaklig småfikk, fra mangellista.

Ellers gjenstår 2 terrasser på mark, og sluttmontasje på 2 peiser.

SIKKERHETSNIVÅ OG ARBEIDER SOM VIL BLI UTFØRT INNEN 14 DAGER

Tiltaket har i dag tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

ANSVARLIG SØKER *(for tiltak etter pbl § 20-1)*

**Navn** Rambøll Norge AS (Hovedkontor)

**Kontaktperson** Jan Oscar Kvitberg

**Telefon** 99604660

**Mobiltelefon** 99604660

**E-postadresse** jan.oscar.kvitberg@ramboll.no

14.09.2022 07:44:36 AR506501912

**Adresse** Fjordgaten 15 , 3125 TØNSBERG  
**Organisasjonsnummer** 915251293

SIGNERT AV

JAN OSCAR HARKINN KVITBERG på vegne av RAMBØLL NORGE AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

14.09.2022 07:44:36 AR506501912

14.09.2022 07:44:36 AR506501912





## Melding til tinglysning

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



Løpenummer for forretning: 613654394  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr  
864963552

Navn  
TINN KOMMUNE

Adresse  
Postboks 14, 3661 RIJUKAN

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr  
918509249

Navn  
GAUSTA RESIDENCE AS

Bruksenhe  
Fredrikke Qvams gate 3D, 0172 OSLO

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr  
3818

Gnr  
120

Bnr  
185

### Nye seksjoner

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Samlebrøk  | Formålkode   | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt utareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 1   | 123 / 3363 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 2   | 83 / 3363  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 3   | 92 / 3363  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 4   | 117 / 3363 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 5   | 141 / 3363 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 6   | 102 / 3363 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 7   | 109 / 3363 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 8   | 145 / 3363 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 9   | 141 / 3363 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 10  | 168 / 3363 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 11  | 144 / 3363 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 12  | 141 / 3363 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 13  | 102 / 3363 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 14  | 109 / 3363 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 15  | 142 / 3363 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 16  | 142 / 3363 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 17  | 101 / 3363 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 18  | 109 / 3363 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 19  | 144 / 3363 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |

25.07.2022 14:15

Side 1 av 2





## Melding til tinglysing

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Samlebrøk  | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 20  | 258 / 3363 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 21  | 258 / 3363 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 22  | 141 / 3363 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 23  | 101 / 3363 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 24  | 109 / 3363 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3818 | 120 | 185 | 0   | 25  | 141 / 3363 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24.



25.07.2022 14:15

Side 2 av 2



## Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen)                                     |                          |               |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. |                          |               |
| Kommunens navn                                                        | Kommunens adresse        | Kontaktperson |
| Tinn Kommune                                                          | Postboks 14, 3660 Rjukan |               |

| 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                                                                                                                                                                                              | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse |               |
| Boligbyggelaget Usbl v/Mariann Stensrud                                                                                                                                                           | 950285680          | mast@usbl.no  |               |
| Adresse                                                                                                                                                                                           | Postnummer         | Poststed      | Telefonnummer |
| Postboks 100                                                                                                                                                                                      | 3401               | Lier          | 48243761      |

| 2. Opplysninger om eiendommen |                |          |          |           |
|-------------------------------|----------------|----------|----------|-----------|
| Kommunens nr.                 | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festensr. |
| 3818                          | Tinn Kommune   | 120      | 185      |           |

| 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)) |                     |                             |
|----------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)                   | Navn                | Eierandel (oppgis som brøk) |
| 918909249                                          | Gausta Residence 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 sekssti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side. |        |                                                                                                                                      |               |                                                                                                                                      |        |                                                                                                                                      |               |                                                                                                                                      |        |                                                                                                                                      |               |                                                                                                                                      |        |                                                                                                                                      |               |
| Seksjonsnummer                                                                                                       |        | Seksjonens formål                                                                                                                    |               | Seksjonens areal                                                                                                                     |        | Seksjonens areal                                                                                                                     |               | Seksjonens areal                                                                                                                     |        | Seksjonens areal                                                                                                                     |               | Seksjonens areal                                                                                                                     |        | Seksjonens areal                                                                                                                     |               |
|                                                                                                                      |        | B = Boligseksjon (omfatter også fridagsboliger)                                                                                      |               | B = Boligseksjon (omfatter også fridagsboliger)                                                                                      |        | B = Boligseksjon (omfatter også fridagsboliger)                                                                                      |               | B = Boligseksjon (omfatter også fridagsboliger)                                                                                      |        | B = Boligseksjon (omfatter også fridagsboliger)                                                                                      |               | B = Boligseksjon (omfatter også fridagsboliger)                                                                                      |        | B = Boligseksjon (omfatter også fridagsboliger)                                                                                      |               |
|                                                                                                                      |        | N = næringsseksjon                                                                                                                   |               | N = næringsseksjon                                                                                                                   |        | N = næringsseksjon                                                                                                                   |               | N = næringsseksjon                                                                                                                   |        | N = næringsseksjon                                                                                                                   |               | N = næringsseksjon                                                                                                                   |        | N = næringsseksjon                                                                                                                   |               |
|                                                                                                                      |        | SB = samleseksjon bolig                                                                                                              |               | SB = samleseksjon bolig                                                                                                              |        | SB = samleseksjon bolig                                                                                                              |               | SB = samleseksjon bolig                                                                                                              |        | SB = samleseksjon bolig                                                                                                              |               | SB = samleseksjon bolig                                                                                                              |        | SB = samleseksjon bolig                                                                                                              |               |
|                                                                                                                      |        | SN = samleseksjon næring                                                                                                             |               | SN = samleseksjon næring                                                                                                             |        | SN = samleseksjon næring                                                                                                             |               | SN = samleseksjon næring                                                                                                             |        | SN = samleseksjon næring                                                                                                             |               | SN = samleseksjon næring                                                                                                             |        | SN = samleseksjon næring                                                                                                             |               |
|                                                                                                                      |        | S = Samlet areal (teller)                                                                                                            |               | S = Samlet areal (teller)                                                                                                            |        | S = Samlet areal (teller)                                                                                                            |               | S = Samlet areal (teller)                                                                                                            |        | S = Samlet areal (teller)                                                                                                            |               | S = Samlet areal (teller)                                                                                                            |        | S = Samlet areal (teller)                                                                                                            |               |
|                                                                                                                      |        | Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet. |               | Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet. |        | Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet. |               | Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet. |        | Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet. |               | Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet. |        | Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet. |               |
|                                                                                                                      |        | Tilleggsareal                                                                                                                        |               | Tilleggsareal                                                                                                                        |        | Tilleggsareal                                                                                                                        |               | Tilleggsareal                                                                                                                        |        | Tilleggsareal                                                                                                                        |               | Tilleggsareal                                                                                                                        |        | Tilleggsareal                                                                                                                        |               |
|                                                                                                                      |        | Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.                                                                         |               | Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.                                                                         |        | Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.                                                                         |               | Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.                                                                         |        | Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.                                                                         |               | Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.                                                                         |        | Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.                                                                         |               |
|                                                                                                                      |        | B = tilleggsareal i bygning                                                                                                          |               | B = tilleggsareal i bygning                                                                                                          |        | B = tilleggsareal i bygning                                                                                                          |               | B = tilleggsareal i bygning                                                                                                          |        | B = tilleggsareal i bygning                                                                                                          |               | B = tilleggsareal i bygning                                                                                                          |        | B = tilleggsareal i bygning                                                                                                          |               |
|                                                                                                                      |        | G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)                                                                              |               | G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)                                                                              |        | G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)                                                                              |               | G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)                                                                              |        | G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)                                                                              |               | G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)                                                                              |        | G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)                                                                              |               |
|                                                                                                                      |        | BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)                                                                  |               | BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)                                                                  |        | BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)                                                                  |               | BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)                                                                  |        | BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)                                                                  |               | BG = tilleggsareal i bygning og 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      | 123                                                                                                                                  | B             | 13                                                                                                                                   | B      | 102                                                                                                                                  | B             | 25                                                                                                                                   | B      | 141                                                                                                                                  | B             | 37                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                      |               |
| 2                                                                                                                    | B      | 83                                                                                                                                   | B             | 14                                                                                                                                   | B      | 109                                                                                                                                  | B             | 26                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                      |               | 38                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                      |               |
| 3                                                                                                                    | B      | 92                                                                                                                                   | B             | 15                                                                                                                                   | B      | 142                                                                                                                                  | B             | 27                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                      |               | 39                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                      |               |
| 4                                                                                                                    | B      | 117                                                                                                                                  | B             | 16                                                                                                                                   | B      | 142                                                                                                                                  | B             | 28                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                      |               | 40                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                      |               |
| 5                                                                                                                    | B      | 141                                                                                                                                  | B             | 17                                                                                                                                   | B      | 101                                                                                                                                  | B             | 29                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                      |               | 41                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                      |               |
| 6                                                                                                                    | B      | 102                                                                                                                                  | B             | 18                                                                                                                                   | B      | 109                                                                                                                                  | B             | 30                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                      |               | 42                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                      |               |
| 7                                                                                                                    | B      | 109                                                                                                                                  | B             | 19                                                                                                                                   | B      | 144                                                                                                                                  | B             | 31                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                      |               | 43                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                      |               |
| 8                                                                                                                    | B      | 145                                                                                                                                  | B             | 20                                                                                                                                   | B      | 258                                                                                                                                  | B             | 32                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                      |               | 44                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                      |               |
| 9                                                                                                                    | B      | 141                                                                                                                                  | B             | 21                                                                                                                                   | B      | 258                                                                                                                                  | B             | 33                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                      |               | 45                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                      |               |
| 10                                                                                                                   | B      | 168                                                                                                                                  | B             | 22                                                                                                                                   | B      | 141                                                                                                                                  | B             | 34                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                      |               | 46                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                      |               |
| 11                                                                                                                   | B      | 144                                                                                                                                  | B             | 23                                                                                                                                   | B      | 101                                                                                                                                  | B             | 35                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                      |               | 47                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                      |               |
| 12                                                                                                                   | B      | 141                                                                                                                                  | B             | 24                                                                                                                                   | B      | 109                                                                                                                                  | B             | 36                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                      |               | 48                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                      |               |
| Sum tellere: 3363                                                                                                    |        |                                                                                                                                      |               | Nevner: 3363                                                                                                                         |        |                                                                                                                                      |               |                                                                                                                                      |        |                                                                                                                                      |               |                                                                                                                                      |        |                                                                                                                                      |               |

|          |                          |
|----------|--------------------------|
| Dato     | Innsenderens underskrift |
| 30.06.22 | Mariann Stensrud         |

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

Side 1 av 4

##### 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

##### 6. Egenerklæring om at vilkårene i eterseksjonsloven 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 naboelendommen 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 anleggsseiendom, 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 igangsettelletillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige 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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☐ Hver boligseksjon er en lovlig etablert leilighet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☒ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig



Dato

30-06-22

Innsenderens underskrift

Marann Stensrud

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

Side 2 av 4



**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisjon 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**

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

**10. Underskrifter**

|                                |                                |                                                                           |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Sted og dato<br>09/10 30-06-22 | Hjemmelshavers underskrift<br> | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>Jens-Reinert Bjardø                     |
| Sted og dato                   | Hjemmelshavers underskrift     | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>iht firmaattest for Gausta Residence A5 |
| 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) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

|                       |                                 |                                         |                 |          |
|-----------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|----------|
| Kommunens nr.<br>3818 | Kommunens navn<br>Tinn kommune  | Gårdsnr.<br>120                         | Bruksnr.<br>185 | Festbnr. |
| Dato<br>25/7-22       | Underskrift<br>Anne Gunlaugsrud | Stempel<br>TINN KOMMUNE<br>PLANAVDELING |                 |          |

Dato 30-06-22 Innsenderens underskrift Mariann Stensrud

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

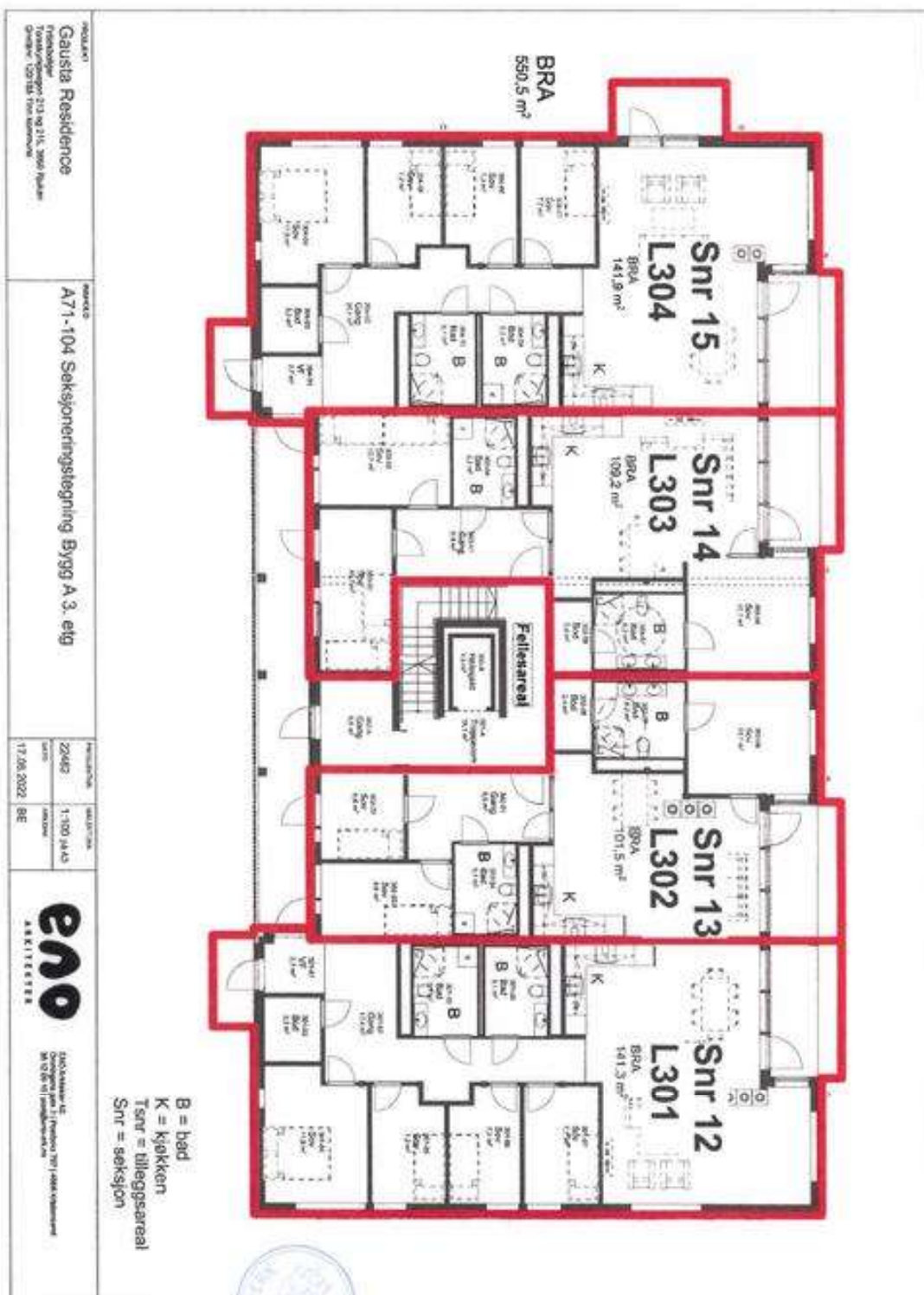
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

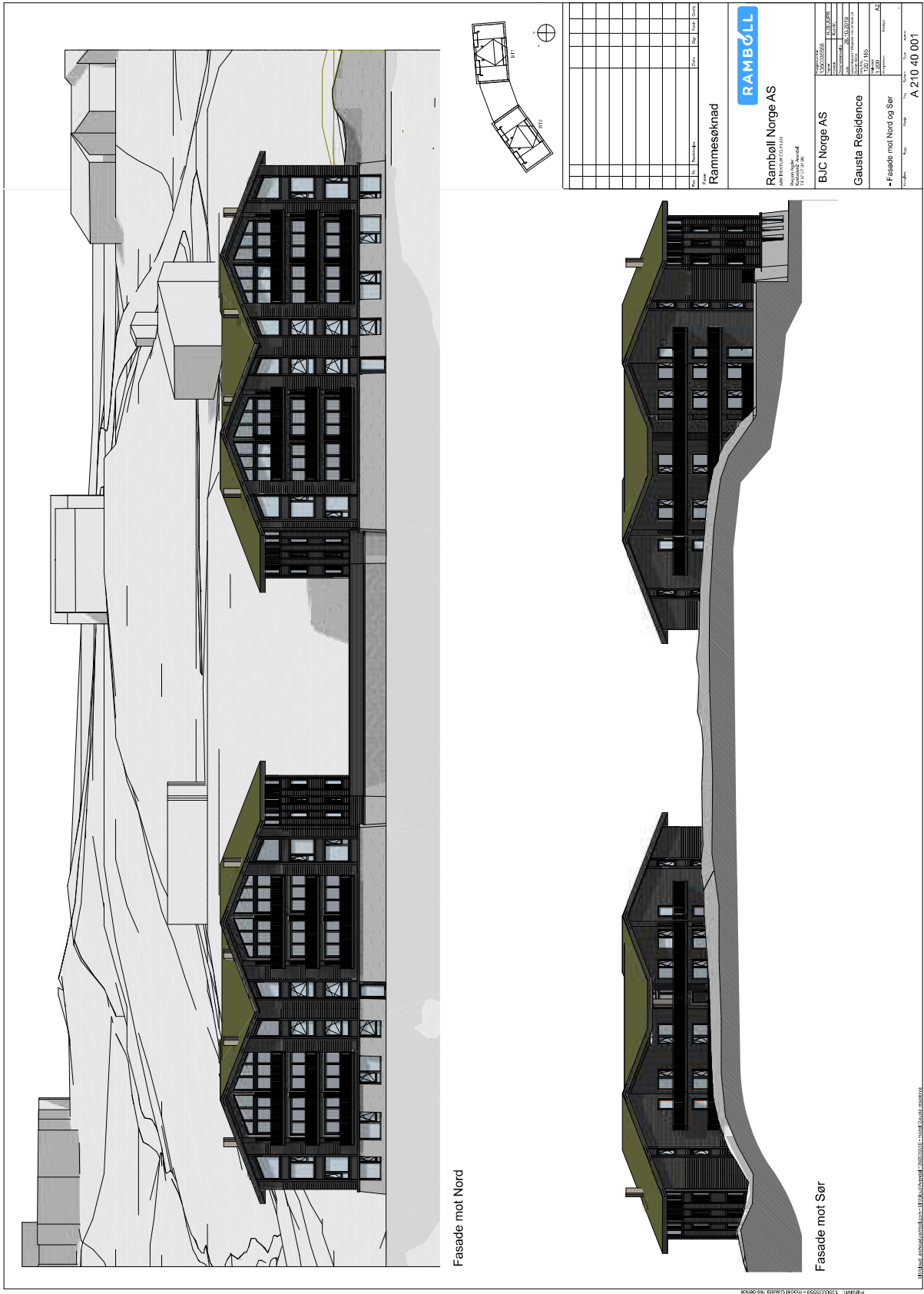
| Seksjonsnummer | Seksjonens formål | Brek (teiler) | Tilleggsareal | Snr | Formål | Brek (teiler) | Tilleggsareal | Snr    | Formål | Brek (teiler) | Tilleggsareal | Snr | Formål | Brek (teiler) | Tilleggsareal | Snr | Formål | Brek (teiler) | Tilleggsareal |
|----------------|-------------------|---------------|---------------|-----|--------|---------------|---------------|--------|--------|---------------|---------------|-----|--------|---------------|---------------|-----|--------|---------------|---------------|
| 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 |        |               |               | 177 |        |               |               |
| 82             |                   |               |               | 106 |        |               |               | 130    |        |               |               | 154 |        |               |               | 178 |        |               |               |
| 83             |                   |               |               | 107 |        |               |               | 131    |        |               |               | 155 |        |               |               | 179 |        |               |               |
| 84             |                   |               |               | 108 |        |               |               | 132    |        |               |               | 156 |        |               |               | 180 |        |               |               |
| Sum tellere    |                   |               |               |     |        |               |               | Nevner |        |               |               |     |        |               |               |     |        |               |               |

Dato: 30-06-22 | Innsenderens underskrift: Marann Stensrud







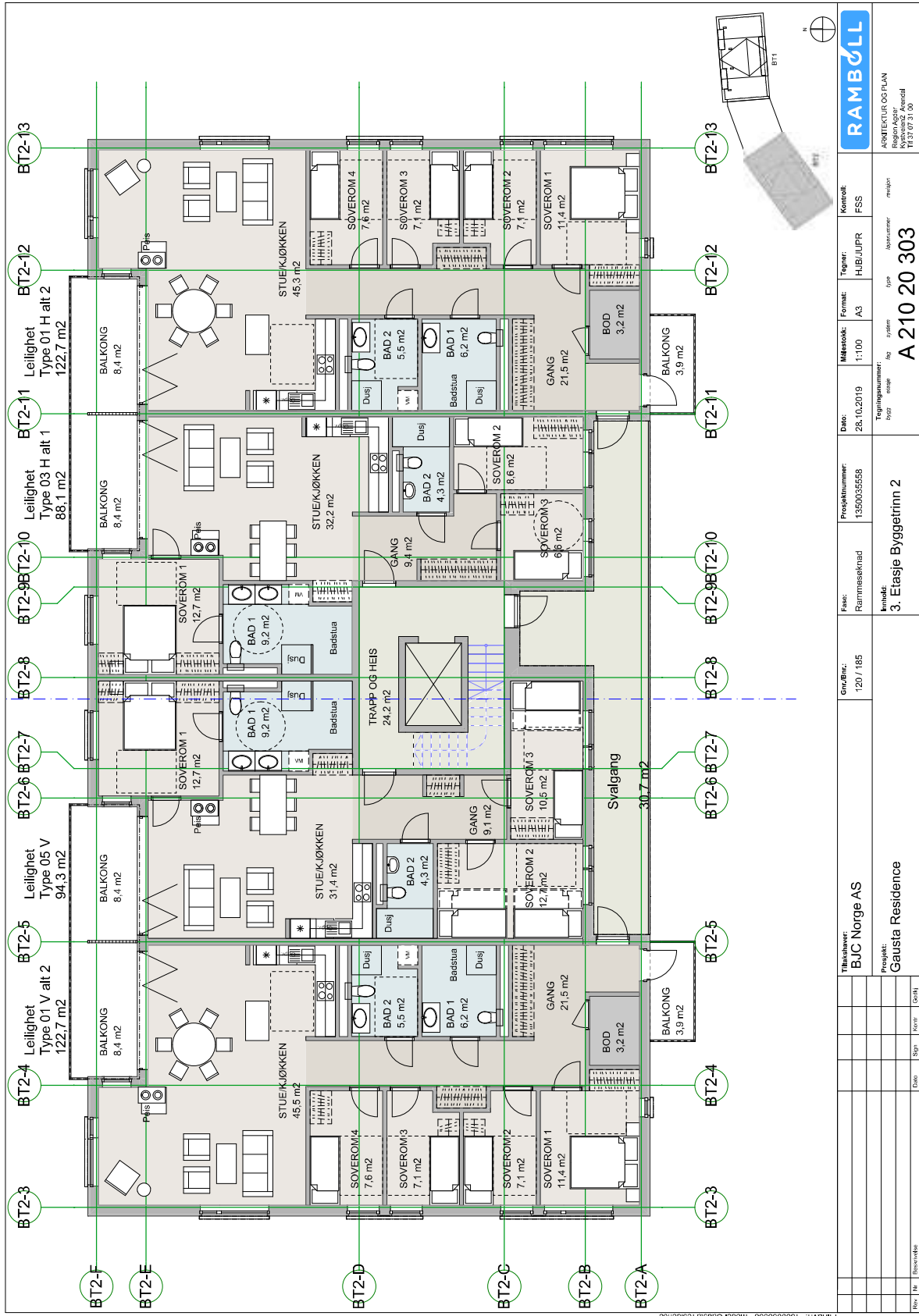


File: 130000559 - Nord Gårds 195.docx

File: 130000559 - Nord Gårds 195.docx









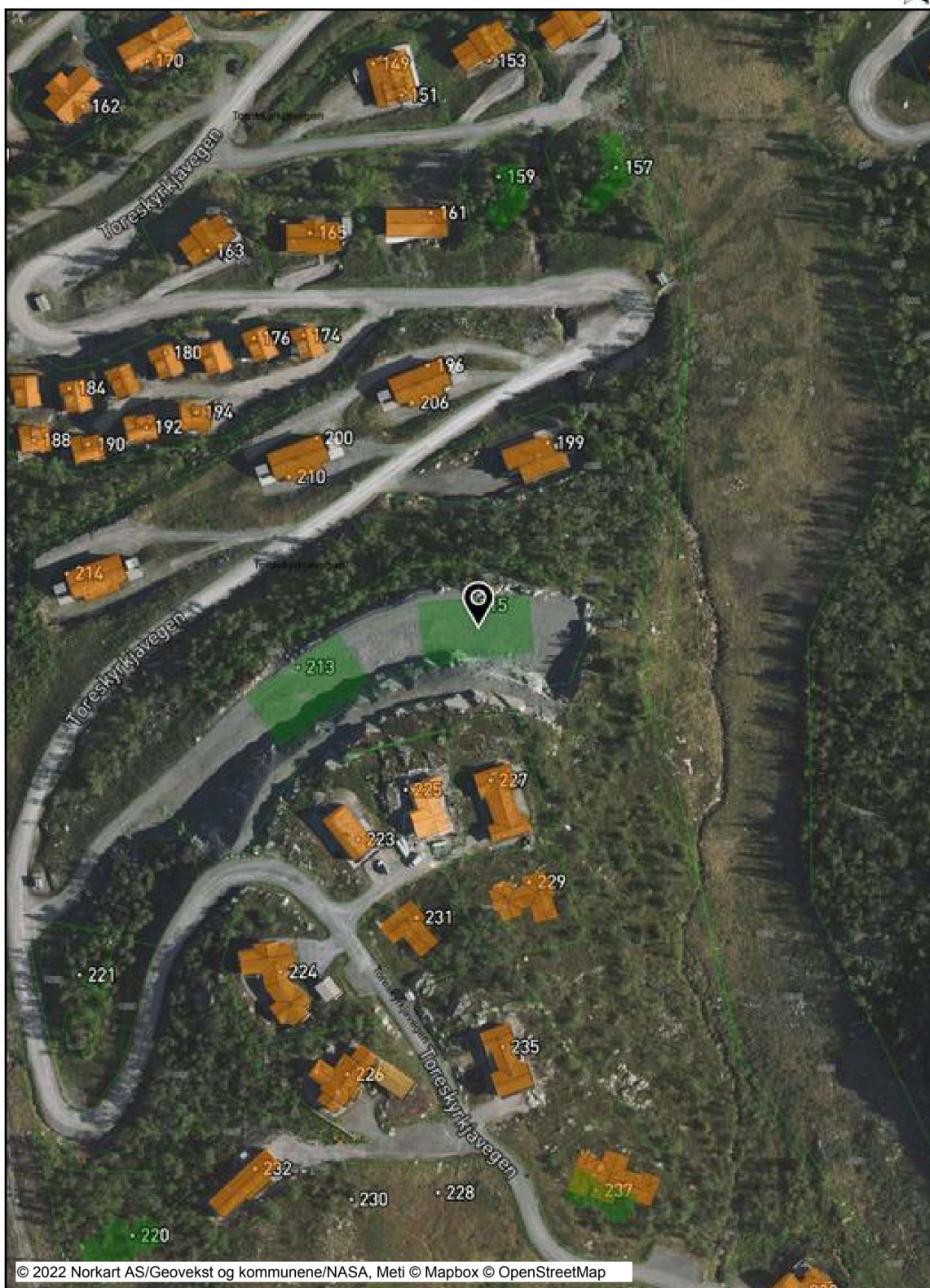


# Fotokart 120/185/0/14

Dato: 08.11.2022

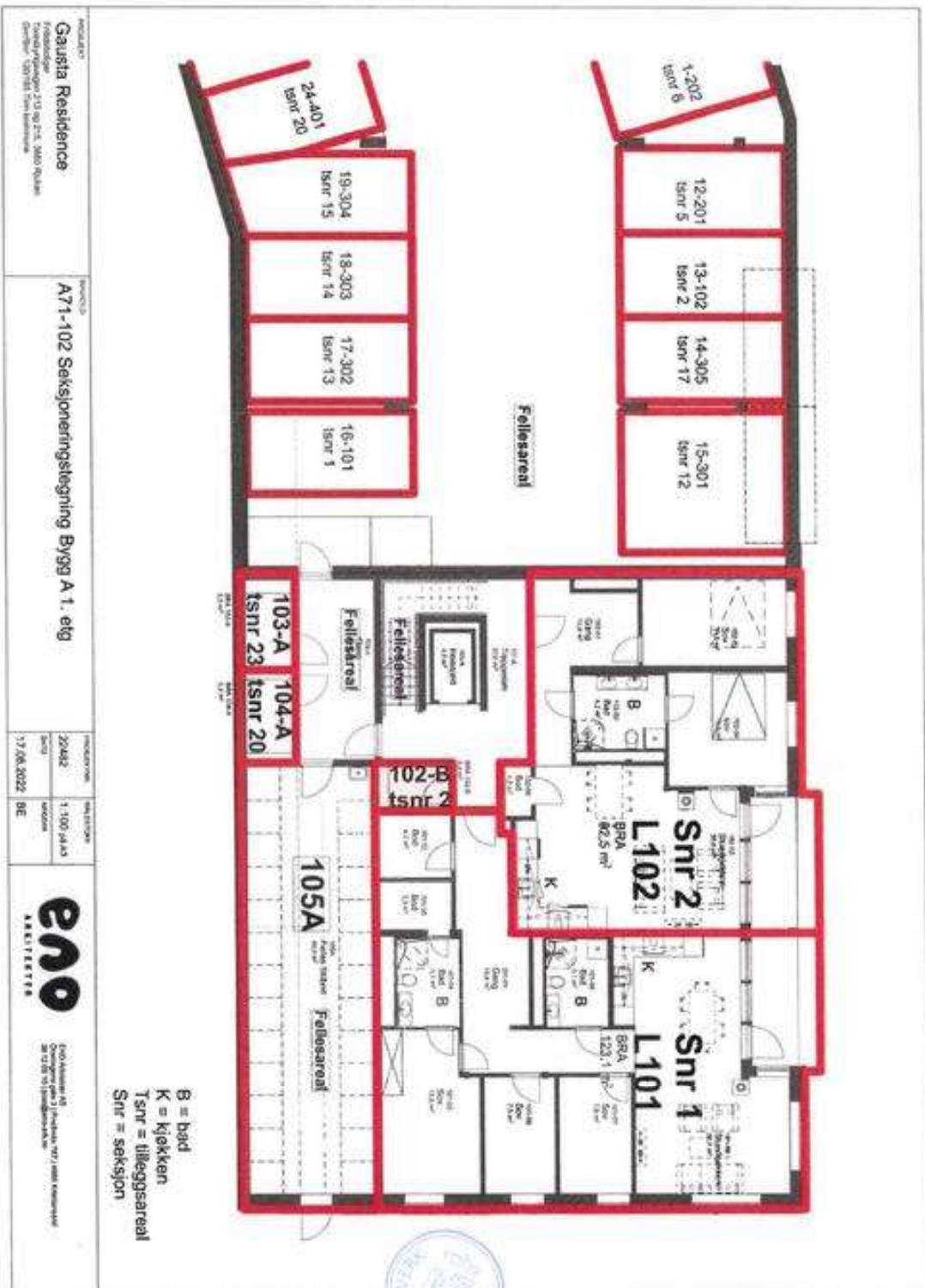
Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



## Tegnforklaring

|                                                     |                                           |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Bygninger</b>                                    |                                           |
|                                                     | Bygningsdelelinje                         |
|                                                     | Grunnmur                                  |
|                                                     | Taksprang Bunn                            |
|                                                     | Bygning - Boligbygg                       |
|                                                     | Bygning - Andre bygg                      |
|                                                     | Annen bygning                             |
|                                                     | Bygning punkt                             |
|                                                     | Takriss                                   |
|                                                     | Trapp inntil bygg, kant                   |
|                                                     | Veranda                                   |
|                                                     | Bygningslinje                             |
|                                                     | Taksprang                                 |
|                                                     | Mønelinje                                 |
| <b>Matrikkelkart</b>                                |                                           |
|                                                     | Grunneiendom                              |
|                                                     | Festegrunn                                |
|                                                     | Seksjon                                   |
|                                                     | Grense <= 10 cm                           |
|                                                     | Grense < 500 cm                           |
| <b>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</b> |                                           |
|                                                     | Avslått Tiltak                            |
|                                                     | Godkj. Nybygg                             |
|                                                     | Godkj. Tilbygg                            |
|                                                     | Godkj. Tiltak                             |
|                                                     | Omriss Tiltak                             |
|                                                     | Uspes. Tiltak                             |
| <b>Arealis Ternagrudder</b>                         |                                           |
|                                                     | Navn på samferdsel                        |
| <b>Annen samferdsel</b>                             |                                           |
|                                                     |                                           |
| <b>Fastmerker</b>                                   |                                           |
|                                                     | Fastmerke tekst                           |
| <b>Høydeinformasjon</b>                             |                                           |
|                                                     | Høydetall på tellekurve                   |
|                                                     | Terrangpunkt tekst                        |
| <b>Adresser</b>                                     |                                           |
|                                                     | Matrikeladresse                           |
|                                                     | Gateadresse                               |
|                                                     | Adressepunkt tekst                        |
| <b>Stedsnavn og andre tekster</b>                   |                                           |
|                                                     | Navn på terrengform, stor skrift          |
|                                                     | Navn på terrengform, stor skrift          |
|                                                     | Navn på vann, stor skrift                 |
|                                                     | Navn på vann, liten skrift                |
|                                                     | Navn på grustak o.l.                      |
|                                                     | Navn på hus, hytte, seter                 |
|                                                     | Navn på bergverk, industri, institusjoner |
|                                                     | Annen opplysende tekst                    |







5/7. 11  
Rekvirent iht. følgebrev/-  
rekvirent ikke oppgitt:

947996053  
org.nr./fødselsnr.

## ERKLÆRING



Doknr: 570814 Tinglyst: 19.07.2011  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Undertegnede som hjemmelshaver til gnr 120 bnr 185 i Tinn kommune aksepterer at det av hensyn til de omkringliggende eiendommer settes begrensninger for den høyde den fremtidige bebyggelsen på gnr 120 bnr 185 kan ha. Dette fordi det etter den gjeldende reguleringsplan for gnr 120 bnr 185 og som er en del av hyttefelt H28 på Gaustaområdet, er tillatt med utbygging av leiligheter i blokkbebyggelse som vil kunne begrense utsikten for naboeiendommene i for stor utstrekning.
2. De fremtidige bygg som måtte tillates oppført på gnr 120 bnr 185 i Tinn kommune skal etter dette ikke for noen del av bygget kunne ha en høyde som overstiger en høydekvote på 1039 moh på noen del av tomte.
3. Som rettighetshaver til utbyggingsrettighetene på gnr 120 bnr 185, aksepterer Gaustatoppen Invest AS, org.nr. 982187613, også den negative servitut som her er etablert og tinglysning av denne. Dette gjøres ved selskapets medundertegning på denne erklæring.
4. Denne erklæring skal kunne tinglyses på gnr 120 bnr 185 i Tinn kommune og hjemmelshaver godkjenner dette med sin underskrift.
5. Dokumentet kan ikke stiftes uten etke samtykke fra hjemmelshaver av eiendommen gnr 120 bnr 134 i Tinn kommune.

Oslo, den 16. juni 2011

*Kjell Jarland* *Asstein Thomsen*  
For hjemmelshaver iflg fullmakt  
pnr 260754 48510, PNR 060159 45395

Rett kopi bekreftef  
Anja Christine Bakken



Påtegning fra rettighetshaver:

*Anders Sævi*  
Gaustatoppen Invest AS  
Orgnr 982187613

Kan tinglyses.

Rett kopi bekreftef

*Eva Karise Lochstør*  
Advokatfullmektig

*Stein Dyring*  
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder  
Akershus Eiendomsmegling AS  
Oslo, den 12.06.2011  
Akershus Eiendomsmegling AS

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Linda Brattebråten Hagen

Dato utført: 01.12.22 Side 1 av 2

|                              |             |                     |                   |            |
|------------------------------|-------------|---------------------|-------------------|------------|
| Gausta Residence Sameie      | Vår ref.:   | 1984/14             | Fødselsdato eier: | 19.06.1967 |
| Toreskyrkjavegen 215         | Type:       | Boligsameie         |                   |            |
| 3660 RJUKAN                  | Eiere:      | Eivind Hadler-Olsen |                   |            |
| Organisasjonsnr: 930 052 213 | Seksjonsnr: | 14                  |                   |            |

### 1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned: 3 641

|                  |                 |       |
|------------------|-----------------|-------|
| Fellesutgifter:  | Felleskostnader | 2 892 |
| Tilleggsytelser: | TV/Bredbånd     | 499   |
|                  | Garasje         | 250   |

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

### 3: Fellesgjeld

|                           |   |                        |   |
|---------------------------|---|------------------------|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 0 | Gjeld siste årsoppg.   | 0 |
| Klient ajourf. lån:       | 0 | Klient gj. s. årsoppg. | 0 |

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jens-Reinert Bjarøy  
Adresse: Kållviksvågen 27  
Postnr/-sted: 45640 FJÄLLBACKA  
Telefon: Mob.: 91642442  
E-post: jens.bjaroy@gmail.com

### 5: Restanse fellesutgifter pr. 01.12.2022

|                   |   |              |   |
|-------------------|---|--------------|---|
| Utestående saldo: | 0 |              |   |
| Fellesutgifter:   | 0 | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:            | 0 | Forskudd:    | 0 |
| Rente:            | 0 | Overdekning: | 0 |

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post [restanse@usbl.no](mailto:restanse@usbl.no), må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

|             |    |                       |  |
|-------------|----|-----------------------|--|
| Pålydende:  | 0  | Opprinnelig innskudd: |  |
| Seksjonsnr: | 14 | Partialobligasjonsnr: |  |

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022  
Gårds/bruksnr: 120/185 - seksjon:14  
Bygningstype: Fritidsbolig  
Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

|              |                        |           |              |
|--------------|------------------------|-----------|--------------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP0004602421 |
|--------------|------------------------|-----------|--------------|

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                   |            |                     |              |        |       |
|-------------------|------------|---------------------|--------------|--------|-------|
| Ferdigstilt:      | 13.10.2022 | Første innflytting: | 13.10.2022   | SSBnr: | H0301 |
| Etasje:           | 3          | Oppvarmingstype:    | Uspesifisert |        |       |
| Heis:             | Nei        |                     |              |        |       |
| Parkeringstype:   |            |                     |              |        |       |
| Systemlås:        | Nei        | Antall rom:         | 4            |        |       |
| Husdyrhold:       |            | Oppr. antall rom:   | 4            |        |       |
| Livsløp standard: | Nei        | Kategori:           | Fritidsbolig |        |       |
| Fasiliteter:      |            |                     |              |        |       |

Tv/bredbånd er inkludert i felleskostnader - pr. 25. oktober 2022 kr 499,- pr mnd pr leilighet

Kommunale avgifter vann/kloakk belastes den enkelte eier og er ikke inkludert i felleskostnadene. Det er meglers ansvar å avregne ved eierskifte/salg. Megler må sende melding om ny eier og be om avregning til kommunen vedr.kommunale avgifter forbindelse med salg av boliger i dette sameiet

Husdyrhold: Se vedtekter/husordensregler for nærmere bestemmelser, eller kontakt styret

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Linda Brattebråten Hagen

Dato utført: 01.12.22 Side 2 av 2

Gausta Residence Sameie

**Vår ref.:** 1984/14

**Fødselsdato eier:** 19.06.1967

Toreskyrkjavegen 215

**Type:** Boligsameie

3660 RJUKAN

**Eiere:** Eivind Hadler-Olsen

**Organisasjonsnr:** 930 052 213

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



## **VEDTEKTER**

**for**

Gausta Residence Sameie,  
(org. nr. 930 052 213)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 22.08.22.

### **1. Navn**

#### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Gausta Residence Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.08.2022.

#### **1-2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 25 boligseksjoner på eiendommen gnr. 120, bnr. 185 i Tinn kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- parkeringsplasser (i garasjekjeller)
- boder

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### **2. Rettslig disposisjonsrett**

#### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Parkering**

### **4-1 Sameiets parkeringsplasser**

Sameiet/seksjonseierne disponerer 47 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 27 som tilleggsareal
- 20 som fellesareal utendørs

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett for parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsdeler**

(1) Parkeringsplassene i kjeller er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Dersom en seksjon har to plasser som tilleggsdel kan den ene tilleggsdelen selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseiere er i så tilfelle forpliktet til å gjennomføre reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

### **4-3 Vedlikehold av garasjen**

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

### **4-4 Kostnader i garasjen**

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiling
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

### **4-5 Rettslig disposisjonsrett for parkeringsplasser på fellesareal**

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer ute og eies av seksjonseierne i fellesskap. Parkeringsplassene benyttes som gjesteparkeringsplasser og som ekstra parkeringsplasser for seksjonseierne/beboerne.

### **4-6 Vedlikeholdsansvar for parkeringsplasser på fellesareal**

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene. Kostnadene fordeles etter sameierbrøken.

### **4-7 Ladepunkt for el-bil o.l.**

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

(2) Montering skal skje av godkjent montør og det skal benyttes samme type system som i resten av sameiet. Montering skjer på seksjonseiers ansvar.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

#### **4-8 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.



(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom boligseksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Kostnader til TV/bredbånd fordeles likt pr seksjon.

(3) For kostnader knyttet til parkeringsplasser som er tilleggsdel, se vedtektenes punkt 4-4.

(5) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1)-(3).

#### **6-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

#### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

#### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

### **7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

#### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

#### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

#### **7-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

### **8. Styret og dets vedtak**

#### **8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 medlemmer og 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme. Flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

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

#### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

#### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

#### **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



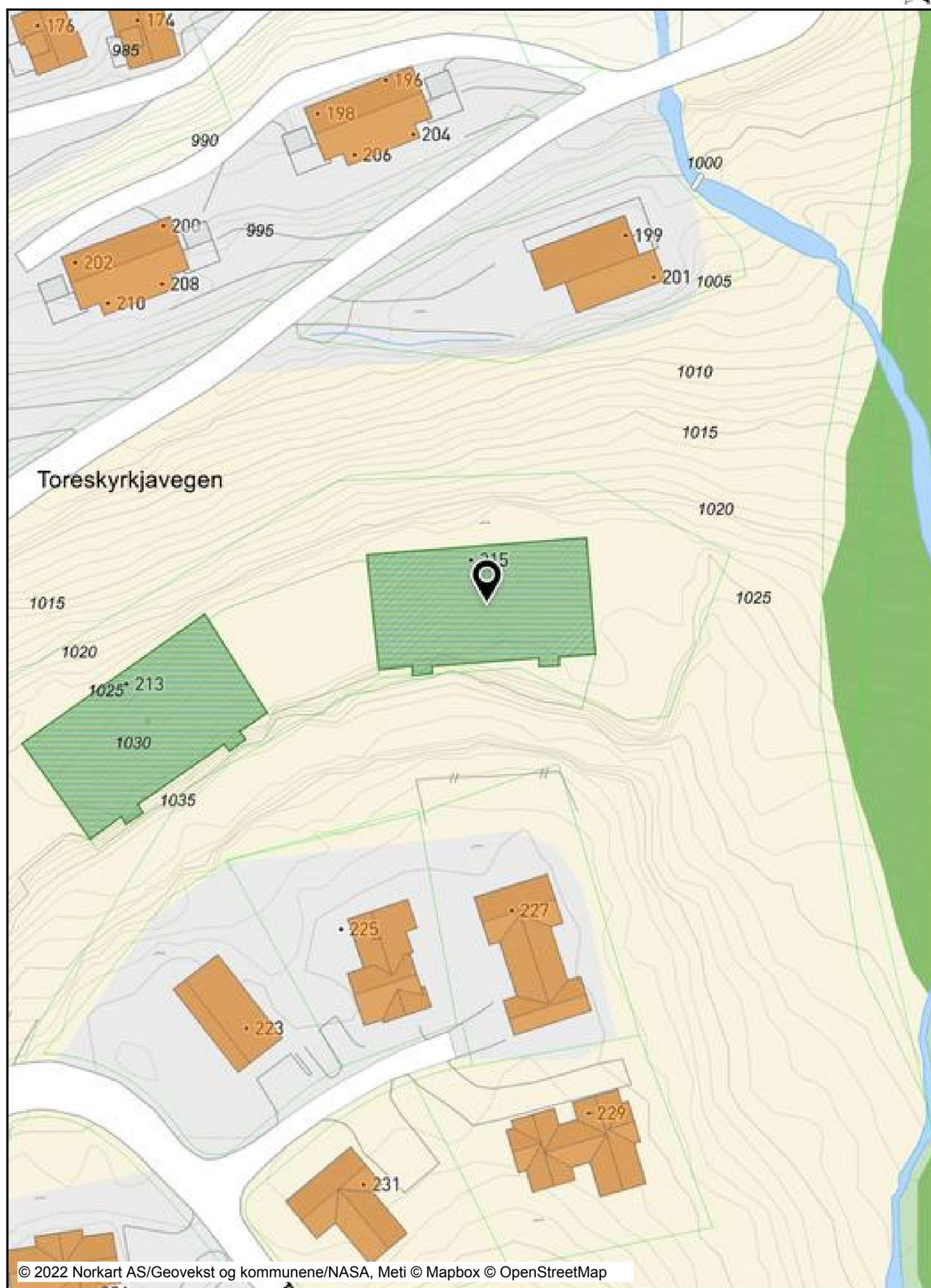


## Situasjonskart 120/185/0/14

Dato: 08.11.2022

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2022 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

## Tegnforklaring

|                                                     |                                           |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Bygninger</b>                                    |                                           |
|                                                     | Bygningsdelelinje                         |
|                                                     | Grunnmur                                  |
|                                                     | Taksprang Bunn                            |
|                                                     | Bygning - Bøligbygg                       |
|                                                     | Bygning - Andre bygg                      |
|                                                     | Annen bygning                             |
|                                                     | Bygning punkt                             |
|                                                     | Takriss                                   |
|                                                     | Trapp inntil bygg, kant                   |
|                                                     | Veranda                                   |
|                                                     | Bygningslinje                             |
|                                                     | Taksprang                                 |
|                                                     | Mønelinje                                 |
| <b>Matrikkelkart</b>                                |                                           |
|                                                     | Grunneiendom                              |
|                                                     | Festegrunn                                |
|                                                     | Seksjon                                   |
|                                                     | Grense <= 10 cm                           |
|                                                     | Grense < 500 cm                           |
| <b>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</b> |                                           |
|                                                     | Avslått Tiltak                            |
|                                                     | Godkj. Nybygg                             |
|                                                     | Godkj. Tilbygg                            |
|                                                     | Godkj. Tiltak                             |
|                                                     | Omriss Tiltak                             |
|                                                     | Uspes. Tiltak                             |
| <b>Arealis Ternagrudder</b>                         |                                           |
|                                                     | Navn på samferdsel                        |
| <b>Annen samferdsel</b>                             |                                           |
|                                                     |                                           |
| <b>Fastmerker</b>                                   |                                           |
|                                                     | Fastmerke tekst                           |
| <b>Høydeinformasjon</b>                             |                                           |
|                                                     | Høydetall på tellekurve                   |
|                                                     | Terrangpunkt tekst                        |
| <b>Adresser</b>                                     |                                           |
|                                                     | Matrikeladresse                           |
|                                                     | Gateadresse                               |
|                                                     | Adressepunkt tekst                        |
| <b>Stedsnavn og andre tekster</b>                   |                                           |
|                                                     | Navn på terrangform, stor skrift          |
|                                                     | Navn på terrangform, stor skrift          |
|                                                     | Navn på vann, stor skrift                 |
|                                                     | Navn på vann, liten skrift                |
|                                                     | Navn på grustak o.l.                      |
|                                                     | Navn på hus, hytte, seter                 |
|                                                     | Navn på bergverk, industri, institusjoner |
|                                                     | Annen opplysende tekst                    |

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

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

**30.01.04**

Vedtatt i kommunestyret i sak 016/04 den 26.02.04, opphevet i sak 047/04 den 29.04.04  
Revidert til Samfunnsutvalget 13.10.04. Vedtatt i kommunestyret sak 140/04 25.11.04  
Mindre vesentlig endring 18.12.06

### **OBS!**

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

Dette innebærer at % - BRA skal leses som % TU

### **1. AVGRENSNING AV OMRÅDET**

Avgrensning av området er vist på plankartet med plangrense.

### **2. REGULERINGSFORMÅL.**

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

### **3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

#### **3.1 Adkomstveg.**

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

#### **3.2 Illustrasjonsplan.**

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

#### **3.3 Skredsikring**

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

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



## **4. BYGGEOMRÅDER FOR HYTTER.**

### **4.1 Plassering av bygninger.**

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

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

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

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

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

### **4.3 Høyde på bygninger.**

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

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

### **4.4 Utforming, farge og materialbruk.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.7 Krav til byggesøknaden.**

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

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

#### **4.8 Parkering.**

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

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

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

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

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

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

#### **5.3 Høyde på bygninger.**

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

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

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

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

## **6. FRILUFTSAREAL.**

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

## **7. VANN, AVLØP, STRØMTILFØRSEL**

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

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

## **8. UNNTAK.**

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









## Fareområder 120/185/0/14

Dato: 08.11.2022

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



## Tegnforklaring

|                                                     |                                               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Fareområder</b>                                  |                                               |
|                                                     | Skredfare Grense                              |
|                                                     | Fare område skred 1000                        |
|                                                     | Fare område skred 100                         |
| <b>Bygninger</b>                                    |                                               |
|                                                     | Bygningsdelelinje                             |
|                                                     | Grunnmur                                      |
|                                                     | Tak sprang Bunn                               |
|                                                     | Bygning - Boligbygg                           |
|                                                     | Bygning - Andre bygg                          |
|                                                     | Annen bygning                                 |
|                                                     | Bygning punkt                                 |
|                                                     | Takriss                                       |
|                                                     | Takoverbygg                                   |
|                                                     | Takoverbygg kant                              |
|                                                     | Trapp inntil bygg, kant                       |
|                                                     | Veranda                                       |
|                                                     | Bygningslinje                                 |
|                                                     | Tak sprang                                    |
|                                                     | Månelinje                                     |
| <b>Matrikkelkart</b>                                |                                               |
|                                                     | Grunneiendom                                  |
|                                                     | Festegrunn                                    |
|                                                     | Seksjon                                       |
|                                                     | Grense <= 10 cm                               |
|                                                     | Grense < 300 cm                               |
| <b>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</b> |                                               |
|                                                     | Avslått Tiltak                                |
|                                                     | Godkj. Nybygg                                 |
|                                                     | Godkj. Tilbygg                                |
|                                                     | Godkj. Tiltak                                 |
|                                                     | Omriis Tiltak                                 |
|                                                     | Uspes. Tiltak                                 |
| <b>Arealis Ternagrudder</b>                         |                                               |
|                                                     | Navn på samferdsel                            |
| <b>Annen samferdsel</b>                             |                                               |
|                                                     | Abc                                           |
| <b>Fastmerker</b>                                   |                                               |
|                                                     | Abc Fastmerke tekst                           |
| <b>Høydeinformasjon</b>                             |                                               |
|                                                     | Abc Høydetall på tellekurve                   |
|                                                     | Abc Terangepunkt tekst                        |
| <b>Adresser</b>                                     |                                               |
|                                                     | Abc Matrikeladresse                           |
|                                                     | Abc Gateadresse                               |
|                                                     | Abc Adresspunkt tekst                         |
| <b>Stedsnavn og andre tekster</b>                   |                                               |
|                                                     | Abc Navn på terrengform, stor skrift          |
|                                                     | Abc Navn på terrengform, stor skrift          |
|                                                     | Abc Navn på vann, stor skrift                 |
|                                                     | Abc Navn på vann, liten skrift                |
|                                                     | Abc Navn på grustak o.l.                      |
|                                                     | Abc Navn på hus, hytte, seter                 |
|                                                     | Abc Navn på bergverk, industri, institusjoner |
|                                                     | Abc Annen opplysende tekst                    |





**Tinn kommune**  
**Adresse** Postboks 14, 3660  
**Telefon**

Utskriftsdato: 08.11.2022

## Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Tinn kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3818 **Gårdsnr.:** 120 **Bruksnr.:** 185 **Seksjonsnr.:** 14

**Adresse:** Toreskyrkjavegen 215, 3660 RJUKAN

**Referanse:** 194/3001767/3240954/Toreskyrkjavegen 215

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

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

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

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

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



# Tinn kommune

Årlig kommunale avgifter for gnr.120 bnr.185 snr.14, Toreskyrkjavegen 215, 3660 Rjukan er kr. 10618,25 (m/mva). Faktura tilsendes 4 ganger per år. Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 99 m2

Hytterenasjon og feieavgiftene for hytte blir fakturert 1 gang i året på 2. termin.

## **KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2022:**

### **VANNAVGIFT:**

Hytte vann etter grunnlag kr 2079,-

Hytte vann fast abonnementsandel kr 1812,50

### **KLOAKKAVGIFT:**

Hytte kloakk etter grunnlag kr 2673,-

Hytte kloakk fast abonnementsandel kr 1747,50

### **RENOVASJON:**

Hytterenasjon kr. 1900,-

### **FEIEAVGIFT:**

Hytte tilsyn pipe/ildsted kr. 103,75

Hytte feieavgift kr. 302,50

**NB! Alle priser er med mva.**

Hilsen Servicetorget

**For matrikelenhet:**

|                 |             |                            |                                 |
|-----------------|-------------|----------------------------|---------------------------------|
| Kommune:        | 3818 - TINN | Utskriftsdato/klokkeslett: | 11.11.2022 kl. 13:51            |
| Gårdsnummer:    | 120         | Produsert av:              | Anne Gunleiksrud - Tinn kommune |
| Bruksnummer:    | 185         | Attestert av:              | Tinn kommune                    |
| Festenummer:    |             |                            |                                 |
| Seksjonsnummer: | 14          |                            |                                 |

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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

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



**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 25.08.2022  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Sameiebrøk: 109 / 3363 i matrikkelenhet 120 / 185  
Formål seksjon: Boligseksjon

**Eierforhold**

| Tinglyste eierforhold |        | Bruksenhet     |                     | Adresse       |  | Andel |  |
|-----------------------|--------|----------------|---------------------|---------------|--|-------|--|
| Rolle                 | Status | Føds.d./org.nr | Navn                |               |  |       |  |
| Hjemmelshaver         |        | 190667         | HADLER-OLSEN EIVIND | JUNKERVEIEN 7 |  | 1 / 1 |  |
|                       |        |                |                     | 1367 SNARØYA  |  |       |  |

**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<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status          | Tinglysing          | Endret dato  | Matrikkelføring<br>Signatur Dato |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|--------------|----------------------------------|
| Seksjonering                                           | 25.07.2022                                                                                | Tinglyst        |                     | 27.08.2022   | gunlanne 25.07.2022              |
| Seksjonering                                           | 2022/2190                                                                                 | Rolle           | Matrikkelenhet      | Arealendring |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185      |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/1  |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/2  |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/3  |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/4  |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/5  |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/6  |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/7  |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/8  |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/9  |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/10 |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/11 |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/12 |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/13 |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/14 |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/15 |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/16 |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/17 |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/18 |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/19 |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/20 |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/21 |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/22 |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/23 |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/24 |              |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Etablert/Endret | 3818 - 120/185/0/25 |              |                                  |

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

|                       |                                      |                      |         |                |                      |                              |            |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------------|---------|----------------|----------------------|------------------------------|------------|
| <b>Byggsnr:</b>       | 300 780 385                          | Bebygd areal:        | 755,6   | Ant. boliger:  | 0                    | Datoer                       |            |
| <b>Løpenr:</b>        |                                      | Bruksareal bolig:    |         | Ant. etasjer:  | 4                    | Rammetilattelse:             | 02.12.2019 |
| Repr.punkt:           | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet:    | 2 117,4 | Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | Igangsettingstillatelse:     | 21.05.2021 |
|                       | Nord: 6636543 Øst: 483619            | Bruksareal totalt:   | 2 117,4 | Avløp:         | Offentlig kloakk     | Tatt i bruk:                 |            |
| Bygningsendringskode: |                                      | Bruttoareal bolig:   | 0       | Har heis:      | Ja                   | Midlertidig brukstillatelse: | 18.10.2022 |
| Bygningstype:         | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol        | Bruttoareal annet:   | 2 287   |                |                      | Ferdigattest:                |            |
| Næringsgruppe:        | Annet som ikke er næring             | Bruttoareal totalt:  | 2 287   |                |                      |                              |            |
| Bygningsstatus:       | Midlertidig brukstillatelse          | Alternativt areal:   | 0       |                |                      |                              |            |
| Energikilder:         | Elektrisitet                         | Alternativt areal 2: | 0       |                |                      |                              |            |
|                       | Biobrensel                           |                      |         |                |                      |                              |            |
| Oppvarming:           | Elektrisk                            |                      |         |                |                      |                              |            |
|                       | Annen oppvarming                     |                      |         |                |                      |                              |            |

**Etasjer**

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| H04    | 0                | 0         | 462,8     | 462,8      | 0         | 500,6     | 500,6      | 0          | 0            |
| H03    | 0                | 0         | 462,8     | 462,8      | 0         | 500,6     | 500,6      | 0          | 0            |
| H02    | 0                | 0         | 496,9     | 496,9      | 0         | 530,2     | 530,2      | 0          | 0            |
| H01    | 0                | 0         | 694,9     | 694,9      | 0         | 755,6     | 755,6      | 0          | 0            |

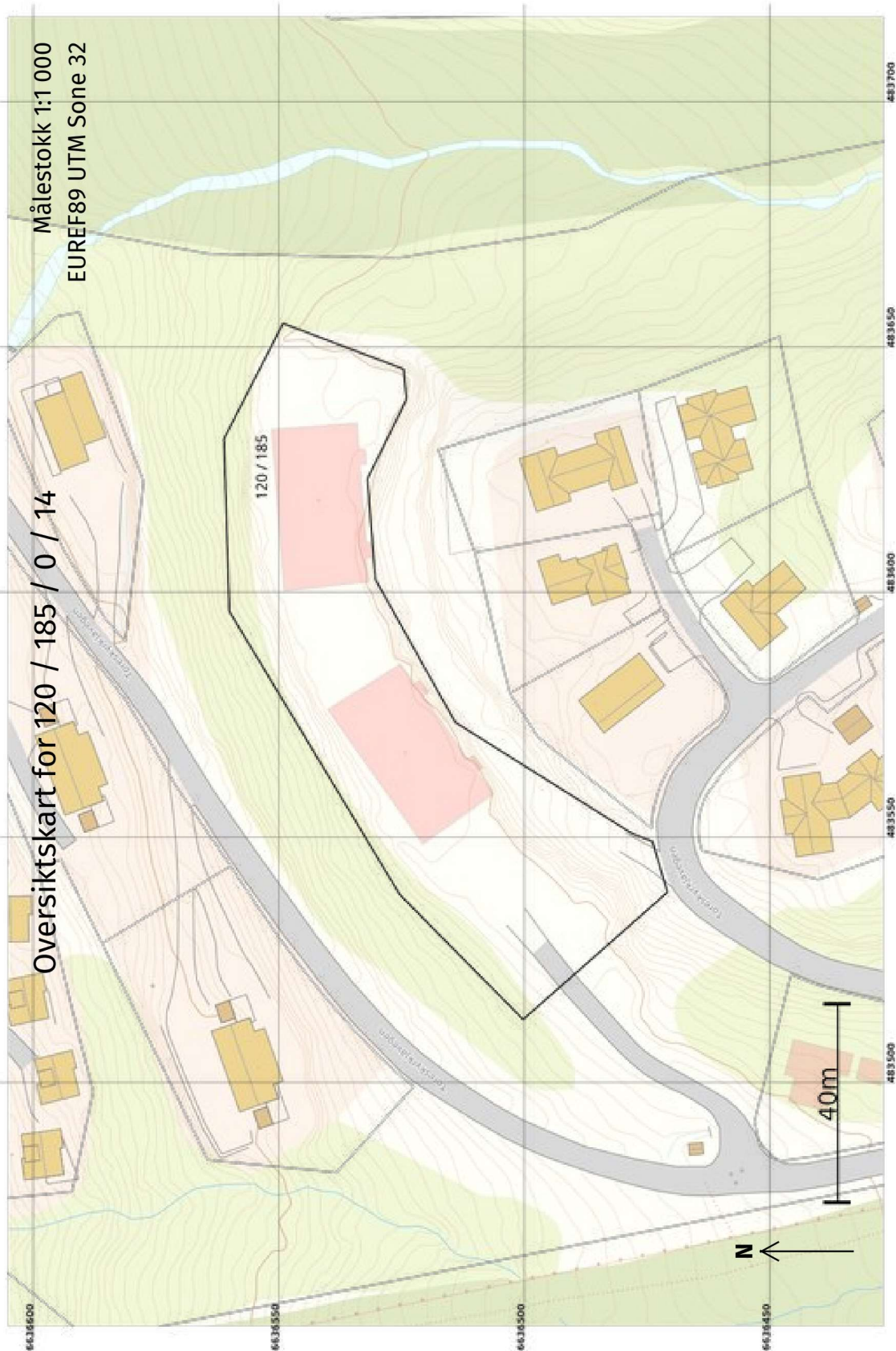
**Bruksenheter**

| Adresse                   | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---------------------------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| 2028 Toreskyrkjavegen 215 | H0301             | Fritidsbolig    | 99,2       | 4        | Kjøkken        | 2   | 2  | 120/185/0/14   |

**Kontaktpersoner**

| Rolle        | Føds.dato/org.nr | Navn                | Bruksenhet              | Adresse  |
|--------------|------------------|---------------------|-------------------------|----------|
| Tiltakshaver | 918909249        | GAUSTA RESIDENCE AS | Fredrikke Qvams gate 3D | 172 OSLO |





11.11.2022 13:51

Matrikkelbrev for 3818 - 120 / 185 / 0 / 14

Side 5 av 5



**TINN KOMMUNE**  
**Enhet for brann**

15.11.2022

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 3818/120/185/0/14  
Adresse: Toreskyrkjavegen 215, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 6834365

Vi har ingen informasjon om denne eiendommen.

I ny forskrift om brannforebygging, skal alle byggverk ha feiing og tilsyn. Minner om at det vil bli krevd sikker adkomst på tak og ellers sikker adkomst til hele fyringsanlegget. Standardisert stige opp til tak og på tak vil bli påkrevd.

Hilsen

**Torgeir Ø. Bjørtuft**  
**Feier**

# Toreskyrkjavegen 215

## Høyde over havet

1027 m



## Offentlig transport

|                |          |
|----------------|----------|
| 🚗 Dalelia      | 14 min 🚗 |
| Linje 185, 209 | 9.5 km   |
| 🚗 Mår          | 14 min 🚗 |
| Linje 185, 209 | 9.7 km   |

## Avstand til byer

|           |              |
|-----------|--------------|
| Rjukan    | 20 min 🚗     |
| Notodden  | 1 t 14 min 🚗 |
| Kongsberg | 1 t 33 min 🚗 |
| Drammen   | 2 t 11 min 🚗 |
| Skien     | 2 t 15 min 🚗 |
| Oslo      | 2 t 42 min 🚗 |

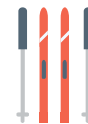
## Ladepunkt for el-bil

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| 🚗 Gaustatoppen sportell | 17 min 🚶 |
| 🚗 Kvitåvatn Fjellstoge  | 7 min 🚗  |

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 166 m
- 251 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

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



## Aktiviteter

|                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| Gaustabanen                            | 4 min 🚗  |
| Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell | 6 min 🚗  |
| Turriding på Gaustablikk               | 7 min 🚗  |
| Sabotørstien - Guidede turer           | 16 min 🚗 |
| Rjukanbadet                            | 19 min 🚗 |
| Fjellhest på Hardangervidda            | 20 min 🚗 |

## Sport

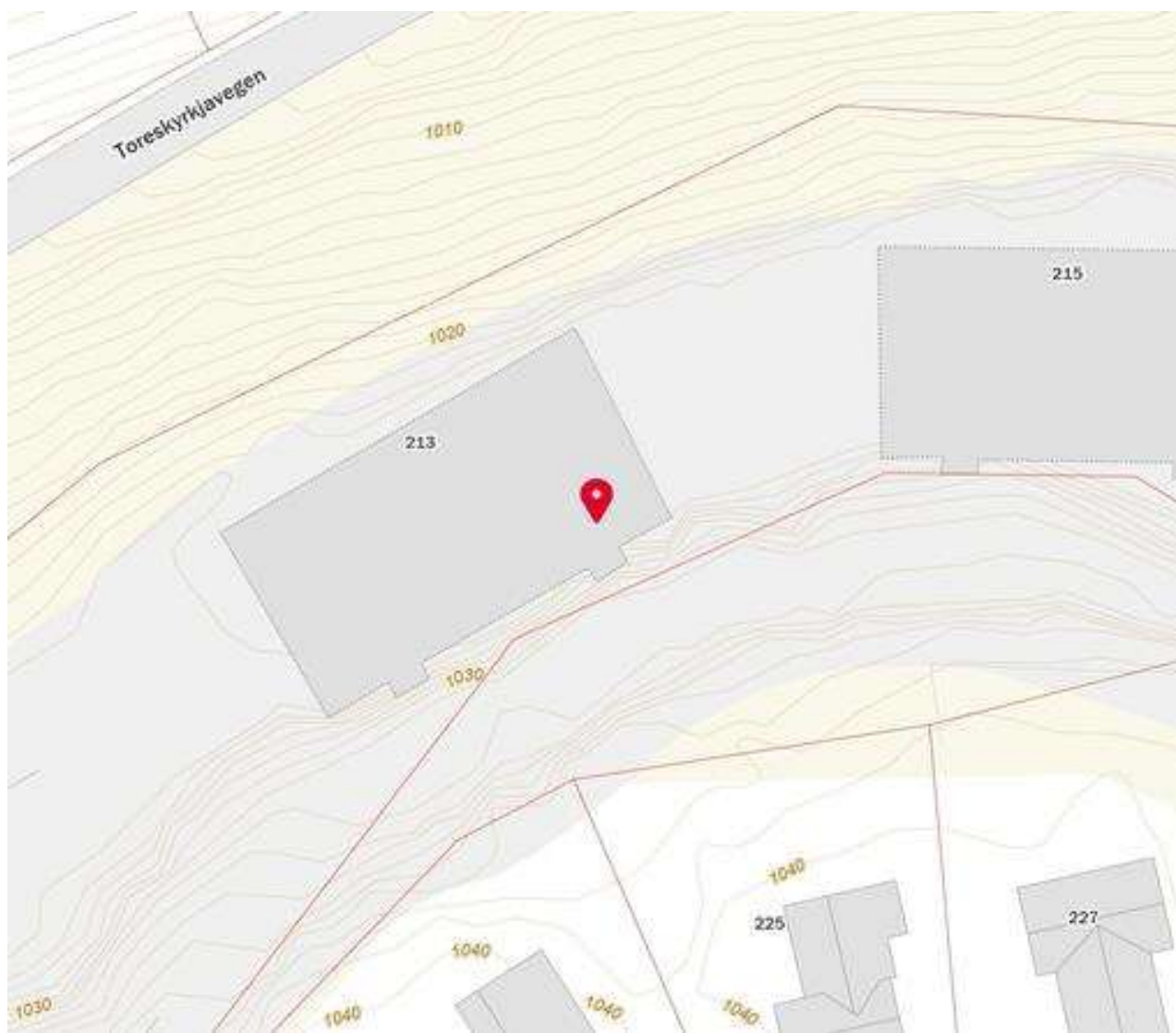
|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| 🏈 Dale-bakhus - fotballbane | 15 min 🚗 |
| Fotball                     | 10 km    |
| 🏈 Aktivitetsområde svadde   | 15 min 🚗 |
| Fotball                     | 10.6 km  |
| 🏊 Rjukanbadet/Trimrom       | 19 min 🚗 |

## Dagligvare

|              |          |
|--------------|----------|
| Kiwi Rjukan  | 17 min 🚗 |
| Søndagsåpent | 11.6 km  |
| Spar Rjukan  | 18 min 🚗 |
| Søndagsåpent | 12.4 km  |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Tinn/Vinje kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Tinn/Vinje kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

# Toreskyrkjavegen 215



**aktiv.**

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



## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSIFTER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 5 000  |
| Selveierleilighet/rekkehus:       | Kr 8 000  |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 000 |

## 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 kontraktssignering 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 2 300/2 700/2 600 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](https://help.no)

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



# 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 renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:**

Toreskyrkjavegen 215, 3660 Rjukan  
Gnr. 120, bnr. 185, snr. 14 i Tinn kommune

**Oppdragsnummer:**

74220068

**Meglerforetak:** Viken Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Marie Langseth

**Telefon:** 47 65 25 00

**E-post:** Marie.Langseth@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 17.03.2023

**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: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon





## VI FINANSIERER OG FORSIKRER BOLIGEN DIN

Vurderer du å kjøpe ny bolig? Vi kjenner lokalmarkedet og bistår deg gjerne gjennom hele boligkjøpprosessen. Kontakt en av våre dyktige rådgivere for en boligprat og gode råd - så er du et steg nærmere boligdrømmen.

Som kunde hos oss får du:

- Samlet dine bank- og forsikringstjenester på ett sted
- Gunstige rentebetingelser
- Konkurransedyktige priser på forsikring
- Din personlige rådgiver
- Personlig service
- Lokal kompetanse og tilstedeværelse

Velkommen til oss!



*«lokalkunnskap – til det beste for våre kunder»*

A high-angle, top-down photograph of a young child with long, wavy, reddish-brown hair lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their hands are open, palms facing up. They are wearing a light blue or grey long-sleeved shirt. The background is a bright, overexposed sky, creating a sense of openness and looking up.

# Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

[aktiv.no](https://aktiv.no)

**aktiv.**  
Tar deg videre