



PROSPEKT



# SkiLodge B101, B104 og B204

SEM & JOHNSEN



# Innhold

---

## **3** Salgsoppgave

---

## **23** Dokumenter

---

- 24 - Vedtekter
- 37 - Ferdigattest
- 39 - Plan, Kart og regulering
- 48 - Løsøre & Tilbehør
- 51 - Forbrukerinformasjon
- 52 - Boligkjøperforsikring

## **54** Megler

---



# Salgsoppgave

---

2024

Denne salgsoppgaven gjelder for leilighet  
B101, B104 og B204 i Kollen SkiLodge



# Prisantydning og omkostninger

B101: Kr 6 450 000,- (Prisantydning)

B104: Kr 6 150 000,- (Prisantydning)

B204: Kr 5 950 000,- (Prisantydning)

## Omkostninger kjøpers beløp

B101: Kr 162 490,-

B104: Kr 154 990,-

B204: Kr 149 990,-

Dokumentavgift til staten på 2,5 % av kjøpesum. Gebyr for tinglysning av skjøte, f.t. kr 500,-. Tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjoner i forbindelse med etablering av eventuelle lån, f.t. kr 740,- per obligasjon inkl. attest. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

## Estimert totalpris ink. omk

B101: Kr 6 612 490,-

B104: Kr 6 304 990,-

B204: Kr 6 099 990,-

2024

# Økonomi

## Faste løpende kostnader

Felleskostnader for leilighet B101, B104 og B204 er kr 2 050,- per leilighet per måned inkl. bl.a. felles bygningsforsikring, brøyting, drift og vedlikehold av fellesarealer m.m.

Kommunale avgifter utgjør kr. 17 423,- per år for 2024 for hver av leilighetene B101 og B104. Kommunale avgifter utgjør kr. 16 559,- per år for 2024 for leilighet B204.

Det vises for øvrig til Tinn kommunes hjemmeside med siste oppdatert informasjon om kommunale avgifter:

<https://www.tinn.kommune.no/artikkel/kommunale-avgifter>

Andel drift av løypenett kr 1 200,- per år.

Kollen hytteforening årsavgift kr 8 000,- per år for 2023 til drift av felles vei og



øvrig infrastruktur. Størrelsen på årsavgiften kan variere fra år til år. Sats for 2024 er p.t. ikke satt. Kontakt megler for siste oppdaterte informasjon.

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

Sameiet har felles bygningsforsikring i Eika. Kjøper må selv tegne egen innbo- og løsøreforsikring.

Øvrige kostnader som innboforsikring, tv, internett, alarm osv vil variere avhengig av antall brukere og bruksdøgn på fritidsboligen, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc. Se [www.tinnenergi.no](http://www.tinnenergi.no) for informasjon om pris på TV/i nternett abonnement og tilkobling.

### **Formueverdi**

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

(P-ROM/BOA).

## **Beliggenhet**

Kollen på Brendstaul ligger midt i Gaustaområdet, med umiddelbar nærhet til alpinanlegget og direktekontakt med den nye langrennsløypa Svartalsløypa. Det er kort vei både til sentrumsområdene ved Fyrieggen og Gaustablikk Fjellresort.

### **Alpint**

Skianlegget på Gausta er kjent for å være snøsikkert og for å åpne tidlig hvert år. Det er investert stort i snøproduksjon i senere år, og destinasjonen har et topp moderne skianlegg med tilbud for hele familien så vel som avansert kjøring og nærhet til terreng for off piste. Skisenteret har nå 36 nedfarter og 13 heiser inkludert 2 stolheiser og 4 opplyste bakker for kveldskjøring. For snowboard og off

piste er området rundt Gaustatoppen kjent som et fantastisk og særdeles utfordrende terreng. Gaustabanen transporterer besøkende helt til toppen av Gaustatoppen, og fra toppen er det mulig å stå ned flere ulike renner med varierende vanskelighetsgrad, og ikke minst å nyte utsikten på veien ned. Det jobbes aktivt for å knytte Gausta Skisenter og Gaustabanen sammen med nye bakker og heiser. Se <https://www.gausta.com/gausta-skisenter> for mer info.

### **Langrenn**

Som komplett skidestinasjon tilbyr Gaustaområdet meget gode langrennsløyper. Området har cirka 85 km med preparerte langrennsløyper som spenner seg over alle vanskelighetsgrader fra en lett nybegynnerløype på 1 km til en skikkelig høyfjellstur på 23 km. Det er mange muligheter til å kombinere mellom løypene og forme sin egen tur. Svartdalsløypa med lys strekker seg mellom Vatnedalen, Gaustablikk, Brendstaul og Gaustatoppen Naturpark, og binder destinasjonen sammen for både skiløpere og fotgjengere. Se <https://www.gausta.com/langrenn/> for mer info.

### **Gaustatoppen**

Gaustatoppen, som mange mener er Norges vakreste fjell, rager over Rjukan med sine 1 883 moh. Det er ca. 1 600 høydemeter fra Rjukan nede i Vestfjorddalen og opp til Gaustatoppen. Gaustatoppen er en av Norges mest populære og tilgjengelige topturer. I klarvær kan man se østover til grensen til Sverige og sydover til kysten - utsikten viser da over én sjettedel av Norge. Hver dag på sen vinteren, og under sommer- og høstsesongen, kan du kjøpe kaffe, vafler og mat i DNT:s hytte på Gaustatoppen. Se [www.gaustabanen.no](http://www.gaustabanen.no) for mer info.

### **Sommer og høst**

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

### Servicetilbud

Restaurant Bygget, Gausta Stova, Bakeriet, Loftet, Gaustablikk Fjellresort og DenLykkelige Sportsmann tilbyr gode og varierte menyer. Se <https://www.gausta.com/spise-og-drikke> for mer info. Ved Gausta skisenter er det skiutleie, og Sport1-butikk samt dagligvarehandelen Pose & Sekk. Det tar cirka 15 minutter at kjøre ned til Rjukan, der det finnes flere matbutikker så som Spar, Kiwi og Rema 1000, Vinmonopol, meget populære Rjukanbadet, spisesteder og butikker. Se [www.gausta.com](http://www.gausta.com) eller [www.visitrjukan.com](http://www.visitrjukan.com) for mer info.

### Parkering

Det medfølger 1 stk. biloppstillingsplass i privat garasje til hver leilighet. Garasjene og skistallene er knyttet til respektive leilighet som tilleggsdel ved seksjonering av eiendommen. Det finnes i tillegg utvendige umerkede felles biloppstillingsplasser i nærheten.

## Tomt

Felleseie tomt på ca. 3 721 kvm. Dette er sameiets totale tomteareal.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Eierseksjon, objektstype: Fritidsbolig

### Byggemåte

Bygningen er utført med bærekonstruksjon i tre, betong og stål (enkelte ståldragere). Fasadeveggene er utført i grå farget kledning, krympe sprekker «skal» forekomme pga. valgt kledning. Terrasser har impregnert terrassegulv. Utforming av rekkverk på terrasse er i glass. Innvendige vegger utført med stenderverk, kledd med behandlet panel. Mineralull i alle innervegger. Yttertak tekket med takbelegg. Terrasse er bygget i tett konstruksjon. Det er beregnet å rygge bilen inn i garasjen, når passasjerene har gått av. Sportsbod/ skistall ved garasjeparkering: Gulv i støpt betong. Ubehandlet betongvegger der det er bærevegger, og gipsplater på trevegger.

### Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt tilstandsrapport for boligene. Det er selger som er utbygger. Boligene ble ferdigstilt i november2022.





## Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

# Innhold

Alle leilighetene (B101, B104 og B204) inneholder entré, gang, to bad, tre soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong. Privat garasje og skistall.

Underetasjen er byggegodkjent som bod og garasje, og er ikke rom for varig

opphold (gjelder B101 og B104).

# Standard

Fritidsleilighetene holder en gjennomgående god standard og fremstår som lyse og tidsriktig med moderne materialvalg.

**Gulv:** På alle rom med unntak av bad og inngangsparti er det lagt en 3-stavs eikeparkett type Boen Savanna. Det er keramiske fliser på gulv i bad og inngangsparti i grå utførelse. I dusjsone er det tilsvarende flis i mindre format.

**Vegger:** På bad er det keramiske fliser i våtsone, resterende vegger har behandlet panel. I alle øvrige rom er vegger kledd med behandlet panel.

**Himlinger:** Er i hovedsak med behandlet panel. Ventilasjon er skjult i nedforet himling, og det er derfor nedforet himling på de stedene ventilasjonsanlegget krever dette. Rørføringer er også med noen steder i himlingen, og er i all hovedsak skjult bak innkassinger.

Gulv-, tak- og karmlister samt foringer, er levert i samme beis som vegg.

**Kjøkken:** Kjøkkeninnredning fra Epoq. Integrerte hvitevarer som kjøøl/ frys, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Laminert benkeplate. Varmtvannstank plassert i hjørne på kjøkkenbenk.

**Innvendige dører:** Malte dører og karmen. Dørene er levert ferdig behandlet fra fabrikk. Stål dørvidere.

**Hovedinngangsdør:** Døren er levert i malt utførelse fra fabrikk, sort farge.

Bad: Baderomsinnredning med heldekkende porselensvask og skuffer under. Dusjhjørne med dusjarmatur på vegg og glassdører. Det er opplegg forvaskemaskin på badet.

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i boder, samt eventuelt andre nødvendige synlige kabelføringer langs lydvegger. Antall elektriske punkt iht. NEK400 forskrifter. Det er utelampe på balkong/t terrasse. Sikringssskap med automatsikringer.

### **Innbo og løsøre**

Leilighetene selges inkludert møbler og inventar i respektive leilighet.

Dersom ikke annet er opplyst/s ærskilt avtalt, gjelder Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør som angir hva som bør følge med boliger og fritidsboliger ved salg. Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs. før budaksept. Fastmontert og innebygget kjøkkenog baderomsinnredning følger med. Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør. Tilbehørslisten kan leses på <https://nef.noslik-kjoper-du-bolig-oversikt-over-losore-og-tilbehor-tileiendommen/>

## **Øvrig informasjon**

### **Adresse**

B101: Kollen 82 , 3660 Rjukan

B104: Kollen 76 , 3660 Rjukan

B204: Kollen 84 , 3660 Rjukan

Gnr. 120 bnr. 519 snr. 9, 12 og 16 i Tinn kommune.

### **Selger**

Kollen Skilodge AS org.nr. 82657938.

### **Sameie**

Sameie Kollen Skilodge ABC, Organisasjonsnummer: 829628562

Sameie Kollen Skilodge ABC består av 24 boligseksjoner (fritidsleiligheter) fordelt



på tre bygg. Bygg B og C ble ferdigstilt i 2022. Sameiets siste bygg, A, nord for B er i skrivende stund ikke lagt ut for salg eller påbegynt bygging av. Sameiet reguleres av vedlagte vedtekter. Med mindre annet er opplyst må kjøper påregne felles plikter som dugnad etc. Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiets forsikringsselskap: Eika Forsikring  
Forkjøpsrett eller styregodkjennelse: Nei

### **Energimerke**

Energiattest er ikke utarbeidet av selger.

### **Oppvarming**

Fritidsboligene har elektrisk oppvarming med varmekabler i bad, stue, kjøkken og entré, samt vedfyring med 1 peisovn. Det er montert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Boligene er ubebodd og det finnes derfor ingen historikk vedr. strømforbruk å vise til.

### **Regulering**

Regulerings og arealplaner: Kollen SkiLodge ligger innenfor reguleringsområde H13 og H14. Reguleringskart og -bestemmelser er tilgjengelig på [www.koll.no](http://www.koll.no) og hos megler. Området er regulert til frittstående fritidsbebyggelse, konsentrert fritidsbebyggelse og blokkbebyggelse. Se Beskrivelse av Kollen hytteområde og velforening tilgjengelig på [www.koll.no](http://www.koll.no) og hos megler for mer info. 50 % BRA er utnyttelsesgraden for blokkbebyggelse i området. Kollen SkiLodge er definert som blokkbebyggelse. 15 % BRA er utnyttelsesgraden for frittstående og konsentrert hyttebebyggelse i området, som gjelder for eksempelvis Kollen Hytteområde og Kollen Sportshytter.

### **Leilighetsområdene**

Områdene regulert til leiligheter (blokkbebyggelse) er planlagt med totalt 13 bygg



rundt om på hele BFBI og BFB2 området i reguleringsplanen. Leilighetsbyggene er per dags dato planlagt med to forskjellige størrelser, der de lave vil være to etasjer over parkeringskjeller, og de høye byggene vil være fire og en halv etasje over parkeringskjeller. Reguleringsplanen åpner for at byggene kan settes med maksimal mønehøyde (møne er høyeste del på taket) på 952 meter over havet. Merk at dagens utbyggingsplan høyst sannsynlig blir omprosjektert, så endringer må påregnes. Dette gjelder vei, parkeringsplasser, plassering av byggene, størrelse på byggene og antall leiligheter. Skiløypen som går igjennom leilighetsområdet blir opparbeidet provisorisk, og skal legges om i takt med utbyggingen av leilighetsområdet.

### Tinglyste heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eiendommen overdras for øvrig med de heftelser og rettigheter som grunnboken viser. Utbygger har i samråd med hjemmelshaverne markert de heftelser og rettigheter i grunnboken for gnr 120 bnr 439 som ikke berører eiendommene i Kollen SkiLodge. Det er tinglyste heftelser vedrørende høyspentledningene som gir Statnett sin normale vedlikeholdsrett som gjelder innenfor gnr. 120 bnr. 439 som tomtene er skilt ut fra.

I forbindelse med utbygging av tomtene vil det kunne bli tinglyst erklæringer som sikrer muligheten for adkomst, legging av vann- og avløpsledninger, samt tilknytning av disse og legging av el-kabel over eiendommen. Det vil bli tinglyst:

1. Tinglysing av fellesvei som eventuelt ligger inne på eiendommen.
2. Tinglysing av veirett for naboeiendom som eventuelt er markert på situasjonskartet.
3. Tinglysing av felles eller naboeiendommens vann, avløp og strøm-/fiber-ledninger som eventuelt krysser over eiendommen
4. Plikt til å betale løypebidrag til Gausta Kvitåvatn Turistservice
5. Pliktig medlemskap i velforening

Utbygger, hjemmelshaverne og megler har ikke plikt til å slette ytterligere heftelser eller rettigheter i grunnboken. Megler skal sørge for at utbyggers byggelåns pant slettes etter at overtagelse av fritidsboligen og hjemmelsovergang til kjøper har funnet sted.

Grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedrørende matrikkelenhetens grenser og areal. For servitutter/erklæringer/heftelser eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer

som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen til gnr 120 bnr 439. Utbygger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre hele prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til Kollen Hytteforening eller naboforhold.

Eierseksjonssameiet har panterrett i seksjonen for inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader og andre forpliktelser iht. eierseksjonsloven § 31. Forpliktelsen vil følge eiendommen ved salg. Det kan i tillegg vedtektsfestes ytterligere panterrett for sameiet.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

### **Utleie**

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

Leilighet B101, B104 og B204 leies i skrivende stund ut via Gausta Fritidsutleie.

### **Konsesjon og odel**

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

### **Arealer**

B101: Primærrom: 82 kvm. Bruksareal: 110 kvm leilighet inkl. skistall / 21 kvm garasje. Totalt bruksareal: 131 kvm.

B104: Primærrom: 82 kvm. Bruksareal: 110 kvm leilighet inkl. skistall / 21 kvm garasje. Totalt bruksareal: 131 kvm.

B204: Primærrom: 82 kvm. Bruksareal: 82 kvm leilighet / 14 kvm skistall / 21 kvm garasje. Totalt bruksareal: 103 kvm.

Primærromsareal (P-rom), bruksareal (BRA) og bodareal er beregnet av utbygger og opplyst i tegninger (bilag 1) for respektive enhet. Arealet er oppgitt iht. utbygger sine tegninger og ikke kontrollert av megler. Arealene oppgitt i prospekt er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. P-rom er boligens bruksareal (BRA) fratrukket innvendige boder og veggene til disse. Bodareal kan inneholde

arealer under 1,90 meter takhøyde som ikke er tellbare iht BRA utregning NS 3940, for eksempel under trapp. Arealer påført i prospektets plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste kvadratmeter. Det kan forekomme avvik grunnet interne sjakter, rørføringer, stolper etc. Det presiseres at privat inngangs- eller terrasseareal ikke er medregnet i bruksarealene oppgitt for den enkelte fritidsbolig i prospekt og prisliste.

## Kontraktsgrunnlag

### Overtakelse

Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtakelse i Deres bud.

### Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger er utbygger og kan ikke tegne boligselgerforsikring. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøte, og kostnaden avhenger av boligtype, se leverandørens produktark for utfyllende informasjon. Kjøper er ansvarlig for å velge riktig boligtype ved forsikringsbestilling - og utfylling av oppgjørsskjema. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell. Vi gjør oppmerksom på at meglerforetaket mottar godtgjørelse for formidling av forsikringen.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og disse kan ikke påberopes som mangler. Forbehold om eiendommens tilstand som er tilstrekkelig spesifisert, anses som en del av avtalen. Disse vil derfor heller ikke kunne påberopes som en mangel. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med bygningssakkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det samme gjelder unnlattelse av å undersøke forhold på visning/før bud inngis.



Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har virket inn på avtalen. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendigvis utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal. Dette forutsatt at avviket er på 2 % eller mer, minimum 1 kvm, og kjøper la vekt på opplysningen. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/ kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Dette beløpet har ikke betydning for vurderingen om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning, dersom det er mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

### **Budgivning**

Bud kan legges inn på nettannonsen på "Gi bud knappen" eller via våre hjemmesider. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet, i tillegg må legitimasjon fremlegges. Forhøvelser bør også alltid inngis skriftlig, og vi oppfordrer alltid til at megler kontaktes pr. telefon i tillegg, ettersom det kan være forsinkelser på SMS-trafikk og e-post.

Skal budene bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp, helst 10 minutter før stående bud løper ut. Bud kan ikke ha kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Oppdragsgiver er profesjonell og har mulighet til å godta bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning jfr. Forskrift om eiendomsmegling § 6-3(3).

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

### **Hvitvasking**

Megler er rapporteringspliktig etter hvitvaskingsloven. Megler er derfor forpliktet til å gjennomføre kundetiltak for både oppdragsgiver og kjøper, som blant annet innebærer plikt til å gjøre tiltak for å få bekreftet identiteten til kjøper og eventuelle reelle rettighetshavere. Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument (ved personlig fremmøte), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en bekreftet kopi av et legitimasjonsdokument. Dersom kjøper er en juridisk person (AS, ANS, eller øvrige selskapsformer) må det foretas egnede tiltak for å kartlegge reelle rettighetshavere av kjøper. Kjøper er forpliktet til å bidra til gjennomføring av de kundetiltak som initieres av Sem & Johnsen. Dersom kjøper ikke bidrar til at Sem & Johnsen får gjennomført tilfredsstillende kundetiltak, kan ikke Sem & Johnsen gjennomføre transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 21. Manglende bidrag til gjennomføring av tilfredsstillende kundetiltak er å betrakte som mislighold av avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.



## **Forbehold**

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, vedtekter etc. Disse dokumentene utgjør en del av salgsoppgaven og kan fås ved henvendelse til megler. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/g odkjente. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E verk eller brann-/f eiervesen på eiendommen. Egen innboforsikring må tegnes av kjøper.

Meglers standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til meglers kontor. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med henviste dokumenter inkludert alle salgsoppgavens vedlegg før budgivning/kjøp. Kontakt megler ved spørsmål.

## **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 1,25 % av salgssum inkl. mva. + tillegg/ utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget utløper/t rekkes, skal selger betale påløpte tillegg/u tlegg. Vederlag og utlegg betales i sin helhet av selger. Meglers provisjon og utlegg forfaller til betaling når handel er kommet i stand, jf. Lov om eiendomsmegling § 7-4.

## **Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler**

Christopher Lejonberg  
Eiendomsmegler MNEF/ Partner  
cl@sem-johnsen.no, tlf: 473 71 031

Sem & Johnsen Nye Boliger AS  
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO, tlf: 228 30 100

**Salgsoppgavedato 15.02.2024**



Merk. Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Prospekt

## B101 PLANTEGNING





BI04 PLANTEGNING







Merk. Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Prospekt

## B204 PLANTEGNING





LEILIGHETSBYGG - GARASJE MED NUMMER ENDELEILIGHETER





# Nabolagsprofil

Kollen 84

Offentlig transport

Dalelia  
Linje 185, 209

Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.)  
175 elever, 13 klasser

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.)  
116 elever, 8 klasser

Rjukan videregående skole  
215 elever, 15 klasser

Notodden videregående skole  
515 elever

Sivilstand

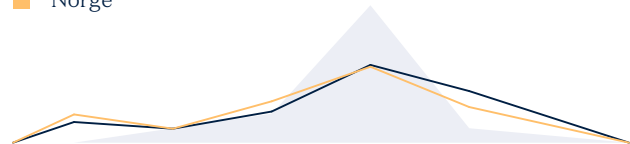


Sivilstand  
■ Gift  
■ Ikke gift  
■ Separert

Aldersfordeling

■ Svineroi  
■ Tinn  
■ Norge

12 min   
9.2 km



18 min   
12.8 km

16 min   
11.8 km

21 min   
14.9 km

1 t 13 min   
78.9 km



Aldersfordeling barn 0 - 18 år  
■ 100% 13-15 år

Barnehager

Dale Bakhuis barnehage (1-5 år)  
26 barn

10 min   
7.4 km

Øverland barnehage (0-5 år)  
36 barn

15 min   
10.7 km

Skibakkesletta barnehage (0-5 år)  
48 barn

17 min   
12.4 km

Dagligvare

Kiwi Rjukan  
PostNord, søndagsåpent

15 min   
11.4 km

Spar Rjukan  
Søndagsåpent

16 min   
12.1 km

Sport

Dale-bakhus - fotballbane  
Fotball

14 min   
9.8 km

Aktivitetsområde svadde  
Fotball

14 min   
10.3 km

Rjukanbadet/Trimrom

18 min







# Dokumenter

---

2024





## VEDTEKTER FOR SAMEIET KOLLEN SKILOGDE ABC

Fastsatt av utbygger, i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er SAMEIET KOLLEN SKILOGDE ABC og har gårdsnummer 120 og bruksnummer 519 i Tinn kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den \_\_. \_\_. \_\_\_\_ Sameiet har per dags dato ikke adresse.

Sameiet består av 24 boligseksjoner (fritidsleiligheter) fordelt på tre like bygg.

Utbyggingen foregår trinnvis, der den første bygget, bygg C ferdigstilles i april 2022. Neste bygg, bygg B er planlagt ferdigstilt oktober 2022. Siste bygg i sameiet, bygg A, er ikke byggestart avgjort.

Alle byggene har lik underetasje med seksjonerte garasjer og boder, som er seksjonert som tilleggsareal til seksjonene. Underetasjen har en felles gang med trapp fra svalgang med tilgang til de seksjonerte sportsbodene og garasjene. I tilknytning til fellesgangen er det ett teknisk rom med felles ventilasjons aggregat for underetasjen og vann inntak for bygget.

På uteområdet foran garasjeportene er det snuareal for inn og utkjøring til garasjene.

Balkonger er del av boligseksjonene.

### 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

#### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet og tilhørende tilleggsdeler i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

## **2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseier kan fritt selge sin andel, dog med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven. Selger plikter å sende eierskiftemelding til sameiets forretningsfører med nødvendige opplysninger og fullstendig kontaktinformasjon på både kjøper og selger.

Den forrige seksjonseier er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til overtagelse av seksjonen.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan forretningsfører beregne seg et gebyr fra selger ihht. gjeldende lovbestemmelse.

Seksjonseier er selv ansvarlig for at styre og forretningsfører til enhver tid har korrekt kontaktinformasjon til alle seksjonseiere.

## **2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet og tilhørende tilleggsdeler. 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.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

## **2.4 Eksklusive bruksretter**

Det kan fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt.

Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne det gjelder.

Ved etablering av sameiet er det gitt følgende eksklusive bruksretter: Ingen



Varigheten av bruksrettene er satt til 30 år fra første overtakelse av seksjonen det gjelder.

### **2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### **2.5. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Sameiets felleskostnader skal fordeles etter følgende prinsipp:

- a) Felleskostnader som gjelder alle seksjonene, skal dekkes likt etter eierbrøk. Dette gjelder f.eks. drift og vedlikehold av fellesarealer ute inkludert eventuelt utendørs parkeringsplasser, kommunale avgifter som faktureres sameiet, forsikring, forretningsførsel og revisjon, andre drift- og vedlikeholdskostnader.
- b) Ved eventuelt fremtidig etablering av felles bygg på Kollen, som alle seksjonseierne får tilgang til, skal felleskostnader fra drift og vedlikehold tilknyttet dette medregnes i felleskostnadene til sameiet.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som kan måles og fordeles, kan avregnes etter forbruk etter vedtak i styret.

Kostnader som faktureres sameiet med stykkpris, kan viderefaktureres den enkelte seksjon med stykkpris.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første og annet ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal 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 fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første til fjerde ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

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

#### **4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER**

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

#### **5. VEDLIKEHOLD**

##### **5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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 til bruksenheten, og arealer der det er gitt eksklusive bruksretter.

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 og sikringskap
- i) vinduer og ytterdører
- j) tremmer og innvendige vegger på terrasser / balkong

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseier er ansvarlig for at seksjonen til enhver tid er tilstrekkelig oppvarmet, slik at vannrør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

## **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer 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 enkelt.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

## **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong- og fasadekledning, oppsett av gjerder og levegger, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret.

Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.



#### **5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

#### **5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

#### **5.6. Fellesregler om forsikringskader**

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

Ved bruk av sameiets forsikring, skal alltid styret varsles samtidig med at forsikringsselskapet kontaktes.

### **6. MISLIGHOLD**

#### **6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og

4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

## **6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## **7. ÅRSMØTET**

### **7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

### **7.2. Ordinært årsmøte**

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.

### **7.3. Ekstraordinært årsmøte**

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.

### **7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet 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.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I

vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

#### **7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsrapport
- b) behandle og evt. godkjenne regnskap for foregående kalenderår
- d) velge styremedlemmer

Årsrapport, 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.

#### **7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne 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.

#### **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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.

#### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

### 7.9. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### 7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

### 7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

### 7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en 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 seksjonseierne.

### **7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

### **7.14. Protokoll fra årsmøtet**

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.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## **8. STYRET**

### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer (inklusive styreleder), og det kan velges ett varamedlem.

### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Ved styrevalg, bør det tilstrebes at det er representanter for begge boligtypene (høyhus og foremannsboliger) som velges.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.



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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

#### **8.4. 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.

#### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet.**

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. 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.

#### **8.6. 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.

#### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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 seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Sameiet forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger et gyldig styre- eller årsmøtevedtak bak. Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## **9. FORRETNINGSFØRER**

### **9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

### **9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

Punkt 8.7 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

### **9.3. Inhabilitet**

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

### **9.4. Eierskiftegebyr**

Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

## **10. REGNSKAP OG REVISJON**

### **10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### **10.2. Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## **11. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER**

**12.1** Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold av langrensløyper og stier i området, og dette kreves inn sammen med felleskostnadene med likt beløp pr. seksjon.

**12.2** Inntil sameiet er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, og eventuelt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer som utbygger finner å ville gjennomføre underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse (punkt 12.2) bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i sameiet.

## **13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



**Administrativt vedtak byggesak - nr. 198/2023**

**Ferdigattest for bygg B og C ved Felt H14 BFB2 - 120/519**

Ansvarlig søker: IHUGA AS  
Tiltakshaver: GAUSTATOPPEN LAFT AS

Søknad mottatt: 07.06.2023

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

<b>Vedtak</b>		
Vedtatt gjort av:	Vedtatt dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen - Rammetillatelse	02.10.2020	307/2020
Delegert myndighet plansjefen – Igangsetting betong	20.05.2021	124/2021
Delegert myndighet plansjefen – Igangsetting resterende	27.08.2021	223/2021
Delegert myndighet plansjefen – Midl. brukstillatelse C	07.04.2022	111/2022
Delegert myndighet plansjefen – Midl. brukstillatelse del av B	10.11.2022	356/2022

<b>Ferdigstillelse</b>	
Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:
07.06.2023	IHUGA AS
	<p>Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn.</p> <p>Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Ansvarlig søker har erklært at tiltaket tilfredsstillende oppfyller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.</p> <p>Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelsene som er gitt.</p> <p>Klagerett: 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 24.08.2023

**Eli Samuelsen**  
konst. avdelingsleder, Planavdelingen

**Svein Olav Hagen**  
ingeniør

Brevet er godkjent og signert elektronisk.



## Kopi til:

Serviceorg	Postboks 14		
GAUSTATOPPEN LAFT AS	Ulefossvegen 32	3730	SKIEN
NORBRAS AS	Vatner Ring 15	3725	SKIEN
OSKAR JOHANSEN AS	Telegata 14	3674	NOTODDEN
PROCON AS	Stølsmyr 22	5542	KARMSUND
HJARTDAL ELEKTRO AS	Saulandsvegen 424	3692	SAULAND
ELOTEC AS	Postboks 43	7341	OPPDAL
DOMMERSNES OG LARSEN AS	Norevegen 4	5542	KARMSUND
DAGFINN H JØRGENSEN RÅDGIVENDE	Strandveien 33	1366	LYSAKER
INGENIØRER MRIF AS			
BRØDRENE FOSSHEIM TRANSPORT AS	Skirvedalsvegen 62	3650	TINN AUSTBYGD
BRANNRÅDGIVERNE AS	Sluppenvegen 25	7037	TRONDHEIM
A HELGELAND BETONG AS	Postboks 56	5501	HAUGESUND





Tinn kommune

Forslag dato: 09.18.19

Vedtatt dato:

Revidert dato:

# Reguleringsplan for H13 og H14

---

## Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 3190

### 1. Planens hensikt

---

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for privat fritidsbebyggelse på område H13 og H14 i tråd med kommunedelplanen for Gausta-Rjukan. Planen vil bygge opp under alpin- og reiselivsdestinasjonen i området.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### 2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

##### 2.1.1 Terrengbehandling

Det tillates terrengendringer i planområdet for å gi området en god funksjon, tilgjengelighet og mer hensiktsmessige overganger mellom fritidsboliger og de felles uteområdene. Det er tillatt med terrengendringer inntil/i eiendomsgrense.

Anleggsvirksomhet skal gjøres skånsomt og eventuelle sår i landskapet tilsås eller på annen måte repareres/avbøtes slik at inngrepet ikke fremstår som skjemmende.

Terrengendringer skal utføres på en stabil måte som hindrer utglidning i etterkant. Beplantning skal være naturlig og sees i sammenheng med den stedlige floraen.

##### 2.1.2 Mellomlagring av masser

I anleggsperioden er det tillatt å bruke deler av fritidstomtene til mellomlagring og prosessering av masser. Overskuddsmasser fra anleggsperioden kan brukes permanent på tomtene der dette er hensiktsmessig for å få gode overganger mellom de ulike tomters uteområder og naturlig terreng. Det forutsettes at oppfylling ikke overstiger krav satt i denne reguleringsplan.

##### 2.1.3 Vann, avløp, strøm og andre tekniske anlegg

Planområdet skal opparbeides med høy sanitærteknisk standard. Alle bygninger med sanitæropplegg skal knytte seg til vann- og avløpsnett i henhold til vann- og avløpsplan for området. Det er ikke tillatt å legge inn vann i bygninger før de kan knytte seg til et godkjent avløpsanlegg.

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

Det kan tillates å legge kabler og ledninger i tomtegrenser og gjennom friluftsområder/friområder/grønnstruktur/turdrag og skiløypetraser der dette er nødvendig.

Vann- og avløpsledninger skal legges i henhold til godkjent VA-plan.

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

#### 2.1.4 Trafoer og pumpestasjoner

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

Det er tillatt å føre opp trafoer og pumpestasjoner innenfor areal avsatt til friluftsområder, konsentrert fritidsbebyggelse og parkering i denne planen.

#### 2.2 Krav til byggesøknaden

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved terrengsnitt og en situasjonsplan som viser endelig plassering av bebyggelse og inngrep av vegetasjon, terreng og evt forstøtningsmurer og sikringsgjerder. Samtlige inngrep på tomta, inkludert opparbeiding av parkeringsplasser og adkomst, skal vises på planen. Nabobebyggelse bør vises på terrengsnitt, evt slik den er vist på illustrasjonen på reguleringsplanen.

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

#### 2.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 2.ledd.

### 3. Bestemmelser til arealformål

---

#### 3.1 Bebyggelse og anlegg

##### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BFF, BFK, BFB)

###### a) Plassering av bygninger

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

Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås. Der hvor det er bratt terreng (brattere enn 1:5, se hellingskart), bør løsninger med underetasje benyttes, evt. at gulvnivå avtrappes etter terrenget fremfor store inngrep og ofrrenderinger i terrenget. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og /eller deles opp i mindre enheter.

###### b) Utforming, farge og materialbruk

Bygingsfasader skal i hovedsak være av tremateriale. I deler av fasadene kan det også brukes naturstein, glass eller mur. Det skal benyttes mørke tjære- eller jordfarger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, godkjennes ikke. Bygningsdetaljer som vindusomramming, dører ol kan males i kontrastfarger.

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

Dersom det er behov for forstøtningsmurer langs veg, skal dette utføres av naturstein (tørrmur). Andre materialer kan benyttes inne på de enkelte byggeområdene.

### c) Beregningsgrunnlag for grad av utnyttning

Der bygningen har underetasje og avstanden mellom himling i underetasje og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m, inngår 50 % av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning.

Parkeringsplasser, parkeringskjellere eller parkering i underetasje regnes ikke med i grad av utnyttning (%BRA)

### d) Gjerder og utstyr

Tomtene skal ikke gjerdes inn. For vern mot beitedyr kan et mindre areal på inntil 20m<sup>2</sup> inntil hytta gjerdes inn med en gjerdetype som er tilpasset byggeskikken i området og av hensyn til dyrevelferd.

Gjerder kan ikke settes opp uten byggetillatelse. Også oppsetting av gjerder for sikring av skråninger mot fall og utforkjøring krever godkjent byggesøknad. Det samme gjelder oppføring av eventuelle gjerder for å avgrense opparbeidet tursti eller skiløype. Gjerder og andre former for stengsler skal oppføres i naturmaterialer og utformes på en måte som glir naturlig inn i omgivelsene, som f.eks. skigard, rundstokker eller steingjerde.

## 3.1.2 Særskilte bestemmelser for felt BFF1-BFF2 fritidsbebyggelse - frittliggende

### a) Grad av utnyttning

Det kan bygges én boenhet pr tomt med tilhørende uthus/carport/anneks innenfor tillatt bruksareal. Annekset kan maks være 50m<sup>2</sup> BRA og uthus/carport kan maks være 30m<sup>2</sup>.

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er 15 %.

### b) Parkering

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

### c) Høyde på bygninger

For bygg med underetasje eller avtrapping i terreng er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 7,0 m. For bygg med plate på mark er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen 6,0m.

### d) Plassering av bygninger

Bygninger skal plasseres lavest mulig i terrenget, og store planerte oppfyllinger til hyttegrunn skal unngås. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bygninger, uteplasser og parkeringsareal. Overskuddsmasser kan også brukes på tomten. Maksimal høyde på oppfylling rundt bygget er 1,0m over eksisterende terreng.

### e) Utforming, farge og materialbruk

Bygninger skal ha skråtak, med takvinkel mellom 22 og 34 grader. Taktekking skal være torv eller skifer. Uteplasser bør legges på bakken eller utformes som lave plattinger. Eventuelle terrasser på fritidsboligen skal tilpasses terrenget og harmonere med bygningens utforming. Terrasser på stolper bør unngås.

Uthus/anneks skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hytta.

### f) Fradeling

Det er ikke tillatt å fradele tomter.

### 3.1.3 Særskilte bestemmelser for felt BFK1-BFK9 fritidsbebyggelse – konsentrert

#### a) Grad av utnytting

I feltene BFK1-BFK9 tillates det utbygging av enkelthytter evt i kjede/rekke/leiligheter med tilhørende carport/bod. Carporten kan maks være 30m<sup>2</sup> og boden 5m<sup>2</sup>. Anneks/uthus er ikke tillatt. Boder og carporter er søknadspliktige og skal fortrinnsvis bygges inntil hytta.

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er 15 %.

#### b) Parkering

Det skal avsettes et minimum parkeringsareal tilsvarende en parkeringsplass pr 45 m<sup>2</sup> BRA, opptil maksimalt to parkeringsplasser pr boenhet, sett alle boenhetene på tomten under ett. I tillegg er det avsatt felles parkering til de ulike feltene på SPP områdene. Eieforhold er angitt under pk 3.2.2

#### c) Høyde på bygninger

For felt BFK1-BFK8 gjelder: For bygg med underetasje eller avtrapping i terreng er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 7,5 m. For bygg med plate på mark er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen 6,3m.

For felt BFK9 gjelder:

For bygg med underetasje eller avtrapping i terreng er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 7,0 m. For bygg med plate på mark er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen 6,0m.

#### d) Plassering av bygninger

Bygninger skal plasseres lavest mulig i terrenget, og store planerte oppfyllinger til hyttegrunn skal unngås. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bygninger, uteplasser og parkeringsareal. Overskuddsmasser kan også brukes på tomten. Maksimal høyde på oppfylling rundt bygningen er 2,0 m over eksisterende terreng.

#### e) Utforming, farge og materialbruk

Bygninger skal ha skråtak, med takvinkel mellom 22 og 34 grader. Taktekking skal være torv, tre, skifer eller takpapp. Uteplasser bør legges på bakken eller utformes som lave plattinger. Eventuelle terrasser på fritidsboligen skal tilpasses terrenget og harmonere med bygningens utforming. Terrasser på stolper bør unngås.

#### f) Planlegging og fradeling

Hvert av områdene skal planlegges samlet ved rammesøknad. Tomtene kan fradeles etter godkjent rammesøknad.

### 3.1.4 Særskilte bestemmelser for felt BFB fritidsbebyggelse – blokkbebyggelse (leiligheter)

#### a) Arealformål

Innenfor områder BFB1 og BFB2 er det tillatt å bygge private leiligheter som er tilrettelagt for mulig frivillig utleie.

Uteområder skal tilrettelegges slik at de fungerer godt som felles uteareal. Leilighetene skal uformes med tanke på å være attraktive for kunne å leie og leie ut. De skal være effektive og brukervennlige og ha en variasjon for å være tilpasset for ulike målgrupper.

Det kan etableres ski/skililøype i område.

#### b) Plassering av bygninger

Områdene skal bebygges med leilighetsbygg med parkering i sokkel/kjeller, som kan benyttes til terrasse for overliggende leiligheter. Fordi området ligger inn mot en bratt åsside kan det plasseres relativt store sammenhengende bygningsvolum. Det kan bygges takoppløft eller enkeltvolumer med avvikende møneretning for å sikre at lange fasader fremstår oppdelt og for å unngå uheldig massiv fjernvirkning.

#### c) Grad av utnyttning og høyder

Bebyggelsen skal ha underetasje.

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er 50 %. Parkering, svalganger og heisrom regnes ikke med i grad av utnyttning.

Mønehøyde skal ikke overstige 15,5 meter over dekke i p-kjeller /underetasje. Byggene kan avvike på mønehøydene med opptil +1,5 meter på maksimalt 35 % av bygget men aldri over c+952. Mindre arkitektoniske avvik kan godtas over angitt mønehøyde dersom det ikke hindre utsyn eller dominerer landskapsbildet.

Leilighetsområde kan deles opp i en tomt pr bygg. Hvert av områdene BFB1 og BFB2 angitt i denne plan skal planlegges samlet ved rammesøknad og vise planlagte bygg, parkeringsplasser, skiløyper og veier.

#### d) Utforming, farge og materialbruk

Bygninger skal ha skråtak, med takvinkel mellom 22 og 45 grader. Taktekking skal være torv, tre, skifer eller takpapp. Kommunen kan gi tillatelse til andre takvinkler.

#### e) Parkering

Det skal avsettes et minimum parkeringsareal tilsvarende en parkeringsplass pr 45 m<sup>2</sup> BRA, sett alle boenhetene på tomten under ett. Fordeling mellom privat og felles klargjøres ved byggesøknad. Felles parkering kan etableres utvendig, mens privat parkering skal etableres i kjeller/sokkel. Parkeringsplasser i parkeringskjeller må ikke ligge i samme bygg som leiligheten den tilhører, men i rimelig avstand og med gode adkomstforhold.

Ved etablering av felles parkeringsanlegg på bakkeplan, skal det dokumenteres bruk av inndeling som i tilfredsstillende grad motvirker at disse arealene fremstår med store bare flater i sin nærvirkning eller som åpne står i landskapet i sin fjernvirkning.

#### f) Intern gangadkomst og skiløyper

Ved rammesøknad skal det dokumenteres hvordan interne veier sikres mellom bygg og fra bygg og frem til nærliggende, uregulerte friområder.

### 3.1.4 Skiløype

Innenfor områder avsatt til skiløype kan det etableres langrennsløype med belysning.

## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

### 3.2.1 Veger (SKV)

Alle veger innenfor planen er private veier. Antatt skråningsutslag er vist som illustrasjon på plankartet med helning 1:2. Ved detaljert prosjektering og opparbeidelse av veiene kan skråningsutslaget bli justert noe i forhold til dette. Deler av skråningsutslaget vil inngå som del av tomteareal på en rekke steder. Når veien ferdigstilles skal skråningsutslaget påføres jord og tilsås.

SKV1 - reguleringsbredde på veien er 9 meter inkludert annen veggrunn.

SKV2, SKV3, SKV5, SKV9, SKV10 - reguleringsbredde på veiene er 8 meter inkludert annen veggrunn. (Veg 4,6,7 og 8 samt del av veg 10 er kun illustrert og ikke juridisk bindende).

### 3.2.2 Parkeringsplasser og søppelhåndtering (SPP)

SPP1 er felles for område BFB1

SPP2 er felles for område BFK2

SPP5 er felles for område BFK5

SPP6 er felles for område BFK8



SPP7 er felles for område BFK7

SPP8 er felles for område BFK9

SPP3, SPP4 og SPP9 er felles for hele planområdet.

Anlegg for søppelhåndtering kan lokaliseres til områdes felles parkeringsplass SPP4. Det skal velges løsninger for søppelhåndtering som gir et mest mulig tiltalende uttrykk.

I anleggsperioden er det tillatt å bruke områdene til internt massedeponi for mellomlagring og prosessering av masser til bruk ved anlegging av veier og tomter. I tillegg til massedeponi, kan områdene brukes til anleggsområde med rigg. Når driften er avsluttet skal området planeres og brukes til parkeringsareal. Rekkefølgekrav fremgår av 6.3.1.

Det er ikke tillatt å etablere permanente knuseverk innenfor området.

### 3.2.3 Adkomst

Plassering av avkjørsler vist på plankartet med pil. Plassering er veiledende.

## 3.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

### 3.3.1 Naturområde

I anleggsperioden er det tillatt å bruke områdene til internt massedeponi for mellomlagring og prosessering av masser til bruk ved anlegging av veier og tomter. Områdene kan også brukes til anleggsplass med rigg. Når driften er avsluttet skal området tilbakeføres til naturområde. Rekkefølgekrav fremgår av 6.3.2.

## 3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl. § 12-5 nr. 5)

### 3.4.1 Naturformål (LNA)

Innenfor områder avsatt til naturformål, skal eksisterende terreng og vegetasjon søkes bevart. Det er tillatt å etablere enkle rasteplasser med bål/grillplass, bord og benker i tilknytning til området.

### 3.4.2 Friluftsmål (LF)

I friluftsområdene skal vegetasjon bevares slik at landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi opprettholdes. Det er tillatt å etablere skiløyper i områdene.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner

---

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

#### 4.1.1 Fareområde for skred

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor angitt fareområde for skred før det kan dokumenteres fra geoteknisk fagkyndig at område er tilfredsstillende sikret mot skred i henhold til gjeldende regelverk.

#### 4.1.2 Fareområde for høyspent

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor båndleggingsområde. Alle tiltak i grunnen/terrenget skal godkjennes av ledningseier.

## 5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 5.1 Snuareal

Innenfor område angitt med bestemmelsesgrense på plankartet er det tillatt å etablere midlertidig snuareal for veg SKV3. Ved utbygging av område BFK1 vil dette snuarealet kunne løses andre steder innenfor formålet.

## 6. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

---

### 6.1 Før rammetillatelse

#### 6.1.1 Krav til byggetomtene

Hvert tomteområde skal planlegges under ett og med felles rammesøknad.

### 6.2 Før igangsettingstillatelse

#### 6.2.1 Veg- vann og avløp

Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.

### 6.3 Før bebyggelse tas i bruk

#### 6.3.1 Parkeringsplasser

I anleggsperioden er det tillatt å bruke områdene til internt massedeponi for mellomlagring og håndtering av masser til bruk ved anlegging av veier og tomter, samt rigg. Når driften er avsluttet skal området planeres og brukes til parkeringsareal. Ved tilbakeføring skal terrenget gis en tiltalende utforming og ikke etterlate seg hull eller bratte stup i landskapet.

Parkeringsplasser SPP1, SPP2, SPP5, SPP6, SPP7 og SPP8 skal være ferdig etablert før bebyggelsen tas i bruk i det enkelte delfeltet parkeringsplassen tilhører.

#### 6.3.2 Naturområde

I anleggsperioden er det tillatt å bruke områdene til internt massedeponi for mellomlagring og håndtering av masser til bruk ved anlegging av veier og tomter. Når driften er avsluttet skal området tilbakeføres til naturområde. Ved tilbakeføring skal terrenget gis en tiltalende utforming og ikke etterlate seg hull eller bratte stup i landskapet.

#### 6.3.3 Fritidstomter

I anleggsperioden er det tillatt å bruke tomteområdene til internt massedeponi for mellomlagring og prosessering av masser og til anleggsplass med rigg. Når driften er avsluttet skal området opparbeides til fritidstomt og terrenget gis en tiltalende utforming.

#### 6.3.4 Renovasjon

Før bebyggelse tas i bruk skal det være etablert tilfredsstillende renovasjonsløsning plassert etter anvisning av kommunen for mottak av søppel.









# TINN ENERGI & FIBER

Få svært gunstig strømvtale  
på fritidsboligen din i Tinn  
kommune med Tinnpris rabatt!  
Spotpris - 20 øre rabatt\*

[Les mer](#)



## Flytt strømvtaalen på primærboligen din også til Tinn Energi & Fiber og bli Totalkunde:

- Spotpris fra Nord Pool, 1 øre påslag og 39 kr mnd. i fastledd på enhet utenfor Tinn, og Tinnpris rabatt på enhet i Tinn.
- Samle dine strømfakturaer én plass
- Få full oversikt i én app
- Få tilgang til å nedbetale smarte og strømsparende produkter rentefritt via strømregningen.
- Ingen bindingstid
- Etterskuddsfakturering
- Nettleie kommer som vanlig fra din eksisterende netteier

[Les mer](#)



### Varmepumpe

Kom til oppvarmet hytte, samtidig som du reduserer strømkostnadene. Våre varmepumper kan nedbetales rentefritt via strømregningen i 4 år.



### Strømstyring

Styr varmtvann, varmekabler og elbillader med smart strømstyring. Bruk strøm når den er billigst, helt automatisk. Få Enova støtte.



### Elbillader

Elbilladere fra Charge Amps med mulighet for rentefri nedbetaling via strømregningen. Tåler nordisk klima.

[Les mer om alle 47 våre produkter her](#)



BOLIGEN

# Løsøre & tilbehør

2024



Endret med virkning for avtaler inngått  
etter 01. februar 2012



## Generelt

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem

f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

*Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.*

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

### Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreirett 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.



Söderberg  
& Partners

Eiendom

Prospekt

Til deg som  
kjøper bolig



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

# Boligkjøperforsikring

Få hjelpen  
du trenger!



Unngå  
bekymring  
og stress



Spar  
verdifull  
tid



Få  
advokatkostnadene  
dekket

2024

## NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

## HVOR

Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

## HVORDAN

Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:  
Kr 7 900

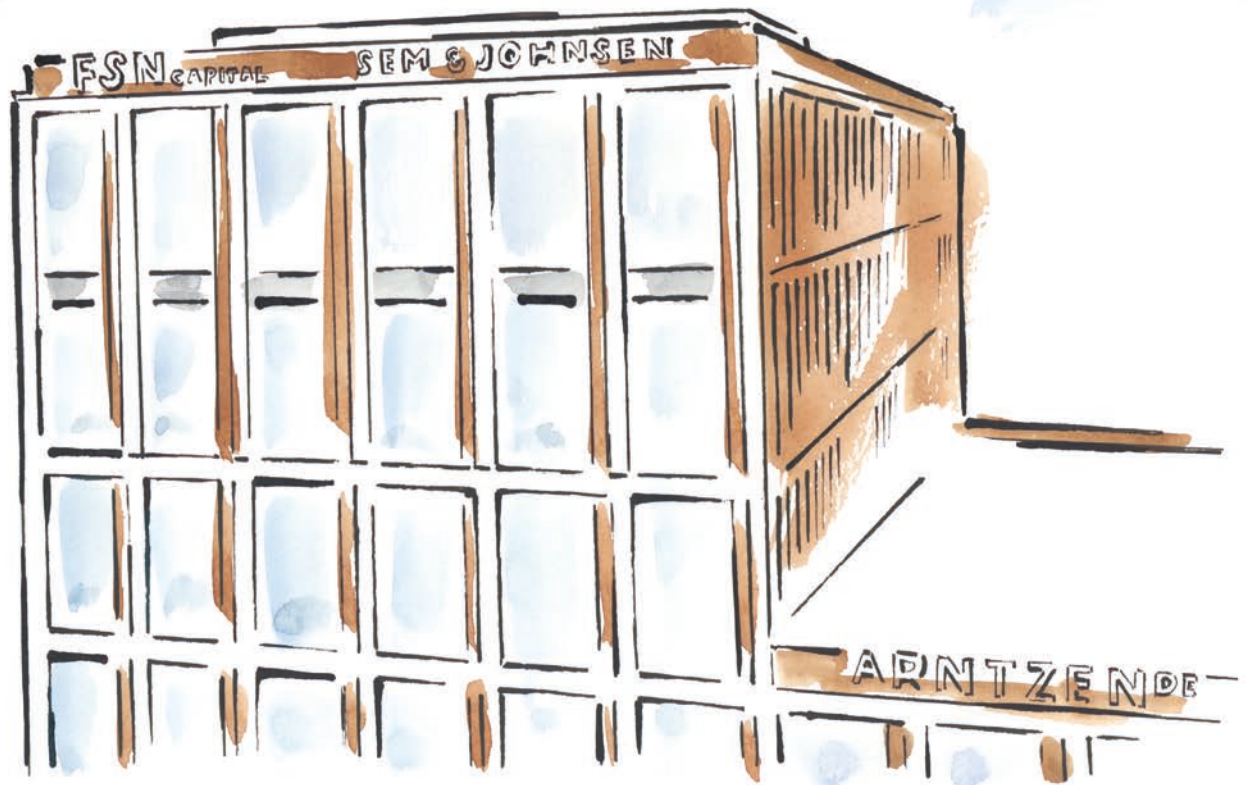
Selveierleilighet:  
Kr 12 900

Enebolig/tomannsbolig/fritidsbolig/tomt:  
Kr 17 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på  
[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



2024

SEM &amp; JOHNSEN

## Om Sem & Johnsen

Telefon: 22 83 01 00

E-post: [post@sem-johnsen.no](mailto:post@sem-johnsen.no)

Sem & Johnsen er ledende innen eiendomsmegling av de mest attraktive eiendommene i Oslo og Bærum, og omsetter totalt over 2500 boligeiendommer årlig. I 2016 var Sem & Johnsen mestomsettende megler i prisklassen 10 millioner og oppover i de vestlige bydeler.

Meglerne våre har lang fartstid i bransjen og vi stiller strenge krav til utdanning og kunnskap om områdene hvor vi tilbyr våre tjenester. Etter mange år i bransjen har Sem & Johnsen Eiendomsmegling et stort nettverk

av boligkjøpere og profesjonelle aktører. Vi omsetter mange kostbare eiendommer – også utenom det åpne markedet.

Vår portefølje av eiendommer består av boliger i mellom- og høyprissegmentet i Oslo vest og Bærum øst. Men vi formidler også attraktive eiendommer i andre deler av Oslo, fritidseiendommer på fjellet og ved sjøen, samt utviklings- og næringseiendommer for og til profesjonelle aktører.



# Christopher Lejonberg

EIENDOMSMEGLER MNEF/PARTNER

Kontakt detaljer:

Telefon: 473 71 031

E-post: [cl@sem-johnsen.no](mailto:cl@sem-johnsen.no)



Ansvarlig megler  
Christopher Lejonberg  
Eiendomsmegler MNEF/Partner  
473 71 031  
cl@sem-johnsen.no

Meglerkontor  
Sem & Johnsen Nye Boliger AS  
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO  
PB 1613 Vika , 0119 OSLO

22 83 01 00  
nyeboliger@sem-johnsen.no

Org nr 997812824  
© Sem & Johnsen Nye boliger AS  
sem-johnsen.no