

# ADVOKATENE NOTODDEN

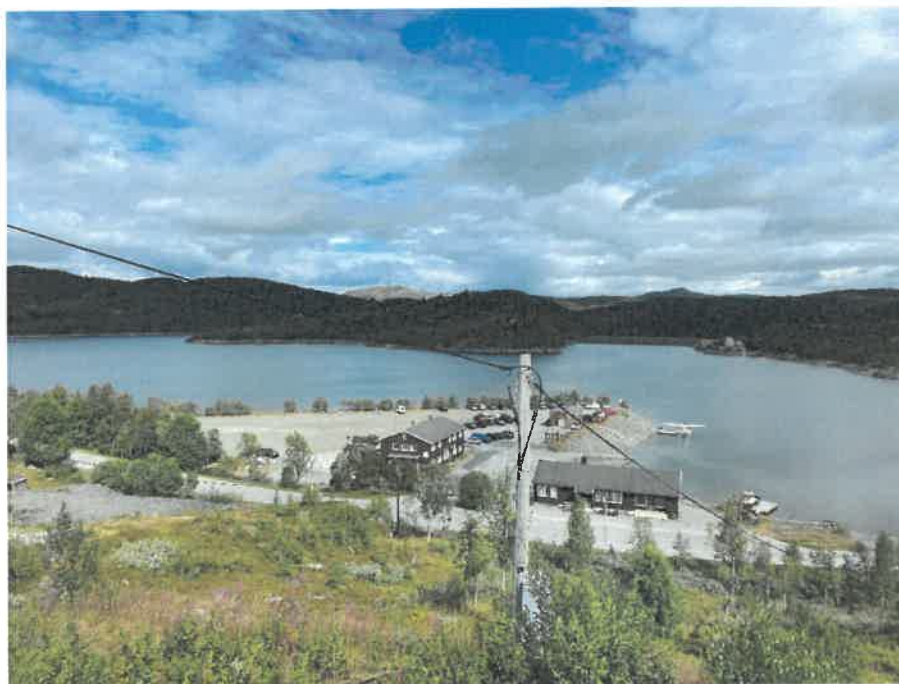
## FRISAK OG SLETTEBØ

Kontorfellesskap  
Medlemmer av Den Norske Advokatforening

Notodden, 17.02.26

### SALGSOPPGAVE TVANGSSALG

**Møsvannsveien 1143, 1160 og 1162, 3660 Rjukan**



#### **1. Hva salget omfatter**

Denne salgsoppgaven gjelder næringseiendommen gnr. 130, bnr. 12 i Tinn kommune. Hjemmelshaver til eiendommen er Møsvatn Fjellpark AS org. 951 366 978.

ADVOKAT FRISAK WALLIN AS  
Driftskonto 2480.19.74194  
Org.nr 927 213 990 – MVA  
[frisak@advokatene-notodden.no](mailto:frisak@advokatene-notodden.no)

ADVOKATFIRMAET SLETTEBØ AS  
Driftskonto 1506.32.59249  
Org.nr. 924 301 767 – MVA  
[slettebo@advokatene-notodden.no](mailto:slettebo@advokatene-notodden.no)

Telegata 4B • Postboks 146, 3672 Notodden • Telefon 35 02 90 30 • Telefaks 35 02 90 31

[post@advokatene-notodden.no](mailto:post@advokatene-notodden.no)  
[www.advokatene-notodden.no](http://www.advokatene-notodden.no)

Grunnlaget for tvangssalget er begjæring om tvangssalg fra panthaver p.g.a. at Grundfond AS iht. forliksavtale av 30. september 2022 og rettsforlik av 3. april 2024 har et krav mot Gondolin AS, org.nr. 921 572 204 samt et krav mot Brekkestø Invest AS, org. nr. 888 042 032, pålydende totalt. Begge kravene er forfalt, men ikke betalt. Grundfond AS har tinglyst pant i eiendommen pålydende NOK 10 000 000,- til sikkerhet krav mot Gondolin AS og Brekkestø Invest AS. Pantedokument pålydende NOK 10 000 000,- tinglyst 30. juni 2017 på gnr. 130 bnr. 12 i Tinn kommune med dagboknummer 2017/710112-1/200. Transporterklæring tinglyst 19. august 2024 på gnr. 130 bnr. 12 i Tinn kommune med dagboknummer 2024/1823531-1/200.

Det vises til kopi av utskrift fra grunnboken, se **vedlegg nr. 2**.

Undertegnede advokat Silje Frisak Wallin er oppnevnt av Øvre Telemark tingrett som medhjelper for gjennomføringen av tvangssalget. Det er tingretten som tar endelig stilling til om inngitt bud skal godtas (stadfestes). Av hensyn til total saksbehandlingstid må alle bud ved tvangssalg være gjeldende i seks uker.

## **2. Nærmere om eiendommen**

Eiendommen ligger mellom Skinnarbu Høyfjellshotell og Møsvatn, og har et samlet areal på 31000 kvm.



På eiendommen er det oppført en fritidsbolig, en gammel fjellstue, en gammel landhandel og et eldre vaskeri.



**Fritidsboligen** har ukjent byggeår, men er tilbygget i 1975 og tilbygget og renoverert i 2018.



Bruttoareal 100 kvm. (BRA 85 kvm.), fordelt med bad i kjelleren, stue, kjøkken og 3 soverom i 1. etasje.

Deler av gulvet i kjelleren har keramiske fliser, vegger med våtromspanel og deler av himlingen har trepanel og delvis innfelt spottbelysning. Varmekabler i gulv. Tretrapp fra 1. etasje til kjeller med malte overflater.



Bad i kjelleretg.



Gulvmontert toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.



Stue/spisestue med inngang til 2 av 3 soverom.



Spisestue/stue.

Gulvene i 1. etasje har dels keramiske fliser, delt skifer og delt laminat. Vegger har malte laftverk, og dels beiset panel. Himlinger i panel med spottbelysning.



Nyere kjøkkeninnredning med profilerte dører og skuffer.

Innvendige nyere dører med hvite formpressede speilfyllingsdører.

Boligen har kommunalt vann- og avløpsanlegg. Hovedoppvarming med vedfyring og elektrisitet. Røykpipe i stål tilknyttet nyere peisovn.

Det fremstår som at hytta på eiendommen har stått ubrukt over lengre tid. Det er etterslep på utvendig vedlikehold. Det er opplyst at strøm er på og at hytta på denne måte er sikret for vinteren ift vann og avløp, men det er ikke kjent for medhjelper hvor lang tid hytta har stått ubrukt eller hvorvidt den har vært i bruk. Av den grunn bør det påregnes at det kan påløpe kostnader knyttet til reparasjon av vann/avløp og evt. følgeskader av dette.

Det er ikke fradelt egen tomt rundt hytta.

### Gammel fjellstue

Bygget er oppført i 1935, i to etasjer med kjeller. Bruttoareal 405 kvm., (BRA 387 kvm.) Kjelleraeralet er ikke målbart.

1.etasje er avdelt med kontor, spisestue, kjøkken, ganger og disponible rom (BRA 196 kvm).  
2.etasje (BRA 191 kvm.) inneholder disponible rom.



Bygningen er oppført på betongstøpt dekke med kjellermur i betong. Etasjeskille i tre. Hovedkonstruksjon i bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Enkle doble koblede vinduer av eldre dato. Fabrikkfremstilte tredører av eldre dato.

Gulv av eldre lakkerte gulvbord. Vegger med malte plater og malte gipsplater. Himling av malt panel og takessplater.

Eldre kjøkkeninnredning i tre med heltre benkplate. Anretningsrom med tilsvarende innredning.

Peis og vedovn i 1. etasje.

To trappeløp til 2. etasje.

Sanitærdel i 2. etasje med 2 eldre bad og 2 eldre toalettrom.

Bygningen har stått ubrukt i flere år og har hatt omfattende vannskade p.g.a høy vannføring i Møsvatn. Det er opplyst om råteskader på grunn av dette. Bygningen har svært begrenset verdi.



### **Landhandel.**

Bygning oppført i 1935, bruttoareal 315 kvm. (BRA 295 kvm). Oppført i én etasje med kjeller. Bygningen har armert betongstøpt dekke og murer av betong. Etasjeskille i betong. Hovedkonstruksjon i bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. 2-lags koblede vinduer med gitter i 1. etasje. Eldre tredører, hvorav enkelte har glass. Saltak, åstakkonstruksjon pålagt plassbygde sperrer, undertak av papp som taktekke.

Kjelleren er avdelt med kjøle- og fryserom og div. kjellerrom. Gulv og vegger av pusset betong. Enkelte skillevegger i tre, kledd med panel. Himling med stubbloft plank. Eldre kjøle- og fryserom, samt et prefabrikkert kjøle-/fryserom. Plassbygde hyller for lagring, og tretrapp til 1. etasje.

1. etasje har vært benyttet til butikklokale, bad, kjøkken, oppholdsrom og kontor. Gulv i 1. etasje har belegg, malte plater, malt panel og MDF-plater. Himling med malt panel og malte plater. Eldre finerdører innvendig.

Bad med belegg på gulv, plater på vegger og i tak. Gulvmontert toalett, dusjkabinett og veggmontert servant. Varmtvannsbereder på badet.

Kjøkken med belegg på gulv, strietapet på vegger og i himling. Eldre fabrikkfremstilt kjøkkeninnredning med laminert benkplate og stålskyllekom med utslagsvask.

Det er installert varmepumpe. Ikke innlagt vann. Ukjent avløpsanlegg. Det er registrert innvendige vannskader i kjeller p.g.a. høy vannstand i Møsvatn.



### **Vaskeri**

Bygningen er oppført i 1935, og består av vaskeri og 2 garasjer. Bruttoareal 74 kvm. (BRA 64 kvm).

Bygget er oppført på stedlige masser, delvis med betongstøpt dekke. Vegger i bindingsverk kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Åstakkonstruksjon av plassbygde sperrer pålagt undertak og med papp som taktekke.

**Ferdigattest:** Det foreligger ingen ferdigattest. Eiendommen er registrert i matrikkel med tatt i bruk.

**Verdien ved skattefastsettingen:** stipulert til kr. 1.800.000,-.

**Spesifikasjon over faste løpende kostnader for Møsvannsveien 1143:**

Årlige kommunale avgifter: Kr. 10.889,85, jfr. meglerpakke.

**Faste løpende kostnader for Møsvannsveien 1160:**

Ikke opplyst.

**Faste løpende kostnader for møsvannsveien 1162:**

Ikke opplyst.

Eiendommen er nærmere beskrevet i vedlagte verdivurdering av 16.10:25 med vedlagt reguleringsplan, se **vedlegg nr. 1**.

Eiendommen overtas som den er, uten ytterligere rydding eller rengjøring. Eventuelt gjensående løsøre og innbo som ikke er hentet av eier før oppgjørsdagen, overtas av kjøper.

**3. Takst. Undersøkelse med sakkyndig hjelp.**

Eiendommen er verdivurdert til kr. 6.000.000,-.

Verdivurderingen er ingen tilstandsrapport, og av den grunn oppfordres mulige interesserte til selv eller med sakkyndig hjelp å undersøke formuesgodet nærmere. Medhjelper har ingen kjennskap til tilstanden på det elektriske/tekniske anlegget eller eiendommen for øvrig, utover det som fremgår av verdivurderingen.

**4. Heftelser på eiendommen**

Pengeheftelser fremgår av vedlagt grunnbok til annonse og orienteres under her;

Ved tvangssalg vil også pengeheftelser som ikke eller kun delvis dekkes av kjøpesummen bortfalle som hefte på eiendommen.

**Tinglyste forpliktelser på eiendommen:**

**1937/978-2/33 BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS**

10.12.1937 RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:5

Bestemmelse om fiskerett

**1944/117-1/33 SKJØNN**

03.03.1944 Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1983/1536-1/33 BEST. OM ADKOMSTRETT**

15.04.1983 Rettighetshaver: Skinnarbu Høyfjellshotell, hotellets  
gjester samt andelseiere av AS Andelshotell.

**1998/791-1/33 JORDSKIFTE**

26.02.1998 Grensegangssak  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2001/3142-2/33 ERKLÆRING/AVTALE**

12.09.2001 RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:130  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:131

**2007/913858-2/200 BESTEMMELSE OM VEG**

09.11.2007 RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:21  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:22  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:23  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:125  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:132  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:133  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:134  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:135  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:136  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2015/1210785-1/200 ERKLÆRING/AVTALE**

28.12.2015 RETTIGHETSHAVER: ØST-TELEMARKENS BRUKSEIERFORENING  
ORG.NR: 971 034 823  
Ny konsesjon for tilleggsregulering i Møsvatn i  
Telemarksvassdraget.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
**2017/710112-1/200 PANTEDOKUMENT**

30.06.2017 21.00 BELØP: NOK 10 000 000  
PANTHAVER: GRUNDFOND AS  
ORG.NR: 980 577 341

**2024/1823531-1/200 \*\* TRANSPORT**

19.08.2024 21.00 FRA: DESTINASJON SKINNARBU AS  
ORG.NR: 916 173 288  
TIL: GRUNDFOND AS  
ORG.NR: 980 577 341

**2017/710112-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER  
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

30.06.2017 21.00 RETTIGHETSHAVER: GRUNDFOND AS  
ORG.NR: 980 577 341

**2024/1823531-1/200 \*\* TRANSPORT**

19.08.2024 21.00 FRA: DESTINASJON SKINNARBU AS  
ORG.NR: 916 173 288  
TIL: GRUNDFOND AS  
ORG.NR: 980 577 341

**2022/202727-1/200 PANTEDOKUMENT**

21.02.2022 21.00 BELØP: NOK 1 000 000  
PANTHAVER: STANNUM AS  
ORG.NR: 924 940 379

**GRUNNDATA**

1937/872-1/33 REGISTRERING AV GRUNN  
04.11.1937 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4026 GNR:130  
BNR:5

**2020/214799-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0826 GNR:130 BNR:12

**2024/608365-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:3818 GNR:130 BNR:12

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved  
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,

gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Delingssak fra 2018 behandlet for 130/12 . Jordskifte fra 1997.

Delingsvedtak for eiendommen 130/12 behandlet i kommunen i november 2018, vedlegges. Her inngår opplysninger om eiendommen.

Fradeling av eiendommer for bebyggelsen ble avslått etter politisk behandling. På side 3 i saken finnes opplysninger om grense ut mot Møsvatn. Det er her vist til en jordskiftesak fra 1997 som har avklart at eiendommen 130/5 har hjemmel til arealet i og ut mot Møsvatn; på nordsiden av grense 130/12.

Jordskiftekartet som da er grunnlaget for den grensa som i dag ligger i matrikkelkart for 130/12, vedlegges.

Det vedlegges også et kart som viser hvilke naboeiendommer som ligger mot vest (130/15).

### **5. Betaling av kjøpesum**

Kjøpesummen skal betales til undertegnede pr. oppgjørsdato, som er 3 måneder fra den dag bud blir forelagt for rettighetshaverne og tingretten for stadfestelse.

Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne ikke er betalt ved oppgjørsdato, påløper forsinkelsesrente jf. forsinkelsesrenteloven.

Dersom betalingsfristen ikke blir holdt, skal medhjelper straks varsle kjøper om at kjøpet blir hevet dersom kjøpesum med renter ikke blir betalt innen en frist på minst 2 uker.

### **6. Mangler – ansvarsfraskrivelse**

Eiendommen blir solgt med begrenset rett for kjøper til å påberope seg mangler. Kjøpers rett til å påberope seg mangler fremgår av tvangsloven § 11-39 til § 11-41.

Mangler vil som hovedregel kun foreligge dersom formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som han måtte kjenne til, eller dersom formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med.

Kjøper kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelper

dersom medhjelper har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag.

I tilknytning til dette vises det til at byder selv har ansvar for å undersøke eiendommen, og at det ikke foreligger andre opplysninger til medhjelper enn det som fremgår av taksten og denne salgsoppgaven.

Dersom ytterligere informasjon om eiendommen mottas av medhjelper vil dette oppdateres i annonsen.

### **7. Bindingstid for bud**

Av hensyn til saksbehandlingstiden ved bud på tvangssalg, blir det bare tatt hensyn til bud som er bindende for byder i minst 6 uker.

### **8. Innsending av bud**

Bud skal være skriftlige. Første bud skal være på skjema som er vedlagt denne salgsoppgaven. Utfylt og signert skjema sendes undertegnede enten pr. post, e-post eller direkte overlevering. Finansieringsbekreftelse må vedlegges. Før medhjelper formidler bud til saksøker, vil medhjelper innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Budforhøyelser godtas inngitt pr. e-post.

Hvitevaskingsreglene:

Medhjelper er underlagt lov om hvitevasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.

### **9. Aksept av bud**

Det er tingretten som tar endelig stilling til budet etter at saksøker har gitt anbefaling om godkjenning av budet.

Innvendinger mot stadfestelse av bud må være innkommet innen to uker fra mottatt underretning om at bud er begjært stadfestet. Det kan inngis nye bud helt frem til tingretten har avsagt kjennelse om stadfestelse av budet.

Etter at tingretten har stadfestet bud, har berørte parter 30 dagers ankefrist på avgjørelsen.

### **10. Kostnader ved overføring av eiendom**

Kjøper må selv bære kostnadene ved overtakelsen av eiendommen. Dette omfatter dokumentavgift (p.t. 2,5 % av kjøpesummen) og tinglysingsgebyr (p.t. kr. 545,-).

**Gebyrer hvis eiendommen selges for kr. 6.000.000,-:**

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Dokumentavift (2,5% av kr. 6.000.000,-) | Kr. 150.000,-  |
| Tinglysingsgebyr skjøte                 | « 545,-        |
| Tinglysingsgebyr pantedokument          | « <u>545,-</u> |
| Til sammen                              | Kr. 151.090,-  |

Medhjelper tar forbehold om at satsene kan justeres.

Medhjelpers honorar dekkes etter forskrift av 04.12.1992 nr. 895 om tvangssalg ved medhjelper (medhjelperforskriften), jf. forskriften kapittel 3.

**11. Visning**

Det blir avholdt visning etter avtale med medhjelper.

**12. Konsesjon**

Det må underskrives egenerklæring om konsesjonsfritak som må bekreftes av kommunen.

**13. Vedlegg**

Verdivurdering av 16.10.25 utferdiget av takstingeniør Joar Lofthus

Kopi av utskrift fra grunnboken

Eiendomsinformasjon fra kommunen

Kart/utskrift fra gårdskart

Budskjema

Notodden, 17.02.26

Silje Frisak Wallin  
advokat/medhjelper

# TAKSTDOKUMENT

## Næringseiendom

**Møsvannsveien 1143, 1162 og 1160, 3660 RJUKAN**

Gnr 130: Bnr 12

4026 TINN KOMMUNE



### SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

**Joar Lofthus Takstingeniør**

Telefon: 950 24 822

E-post: [lofthus@iltakst.no](mailto:lofthus@iltakst.no)

**Rolle: Uavhengig takstingeniør**

### AUTORISERT FORETAK

**IL Takst AS**

**Stallbakken 1, 3675 NOTODDEN**

Telefon: 466 33 380

Organisasjonsnr: 871 055 912



Dato befaring: 09.10.2025  
Utskriftsdato: 16.10.2025  
Dato verdisetting: 16.10.2025  
Oppdrag nr: 1526



# 1 Innholdsfortegnelse

---

|          |                                     |    |
|----------|-------------------------------------|----|
| 2        | Sammendrag                          | 3  |
| 3        | Introduksjon                        | 5  |
| 3.1      | Informasjon fra kunden              | 5  |
| 3.2      | Generell informasjon                | 5  |
| 3.3      | Beskrivelse av eiendommen           | 8  |
| 3.3.1    | Eiendomsinformasjon                 | 8  |
| 3.3.2    | Matrikkeldata                       | 9  |
| 3.3.3    | Beskrivelse av tomt                 | 9  |
| 3.3.4    | Beskrivelse av områdene rundt       | 9  |
| 3.3.5    | Andre forhold                       | 10 |
| 3.4      | Bygninger på eiendommen             | 10 |
| 3.4.1    | Fritidsbolig                        | 10 |
| 3.4.2    | Gammel fjellstue                    | 12 |
| 3.4.3    | Landhandel                          | 13 |
| 3.4.4    | Vaskeri                             | 15 |
| 4        | Verdigrunnlag                       | 17 |
| 4.1      | Utleiekontrakter og ledige lokaler  | 17 |
| 4.2      | Beskrivelse av eiendomsmarkedet     | 18 |
| 4.3      | Demografi, områder, vekst/regresjon | 18 |
| 4.4      | Inntekter/kostnader                 | 19 |
| 5        | Verdisetting                        | 20 |
| 5.1      | Tomteverdi                          | 20 |
| 5.2      | Teknisk verdi                       | 20 |
| 5.3      | Nettokapitalisering                 | 21 |
| 5.4      | Kontantstrømsanalyse                | 22 |
| 5.5      | Følsomhetsanalyse                   | 24 |
| 6        | Andre bilder                        | 25 |
| Vedlegg: |                                     |    |
|          | Situasjonskart                      |    |
|          | Grunnboksutskrift                   |    |
|          | Se Eiendom                          |    |
|          | Reguleringsbestemmelser             |    |
|          | Plankart                            |    |

## 2 Sammendrag

### Konklusjon/

### markedsvurdering:

Taksert eiendom er et areal med en oppført fritidshytte, gammel landhandel, gamle Møsvann Fjellstue og et gammelt vaskeri/lager.  
Eiendommen ligger nedenfor Skinnarbu Nasjonalpark Hotell.

Skinnarbu er en helårs-destinasjon med svært fin beliggenhet ved inngangsporten til Hardangervidda.  
Eiendommen ligger ca 960 m.o.h på toppen av Telemark mellom Rjukan og Rauland.

Eiendommen vurderes å ha potensiale for videre utvikling.  
Eiendommen har en selveier tomt med et areal på ca 31 000m<sup>2</sup>.  
Aralet består i all hovedsak av naturtomt med noe asfalterte og gruset areal ned mot kaia. På befaringstidspunkt er det ingen utleieavtale eller aktivitet på eiendommen.

Fritidseiendommen fremstår som noe oppgradert og har et BTA areal på ca 100m<sup>2</sup>.  
Landhandel og gammel fjellstue bærer preg av stort etterslep på vedlikehold og har ikke vært i bruk på lang tid.  
Videre er det et eldre vaskeri/garasje som tidligere har vært brukt tilknyttet hotelldriften.

### Teknisk verdi:

Eiendommens tekniske verdi er beregnet på grunnlag av byggekostnader, tomtekostnader og anleggskostnader, justert for utidsmessigheter, slitasje og elde.  
Teknisk verdi med tomt er anslått til Kr 9 280 000,-

### Konklusjon Verdivurdering:

Nøyaktig verdi for denne type eiendom er vanskelig å fastslå, da ulike investorer vurderer verdiparametere forskjellig.  
En skjønnsmessig vurdering er foretatt med hensyn til attraktivitet, markedsforhold, avkastnings potensial og teknisk verdi inkludert tomt.

### Markedsverdi:

Basert på nettokapitaliseringsmetoden og kontantstrømanalyse, samt eiendommens tekniske verdi og potensial, er markedsverdien vurdert til kr 6 000 000.

Eiendommen anses å ha en god beliggenhet med gode utviklingsmuligheter.

Normalt ligger kapitaliseringsrenten i området på rundt 8-12% i dette området.  
Det er lagt til grunn at eiendommen er regulert til næringsformål og det er valgt å bruke kapitaliseringsrente på 11%.

På et generelt grunnlag kan man si at eiendommens verdi alltid vil endre seg med konjekturer i markedet og følgelig ikke være stabilt.  
Markedsverdien er fastsatt etter overbevisning, skjønn og en totalvurdering med hensyn til beliggenhet, størrelse, konstruksjon samt allmenn elde og slitasje.

### Kunde:

Advokat Frisak Wallin AS  
Postboks 146, 3672 NOTODDEN. Tlf. 35029030

### Formål med taksten:

På oppdrag fra Advokat Frisak Wallin AS har IL Takst AS ved Joar Lofthus fått anmodning om å utføre takseringsoppdrag over eiendom med tilhørende bygningsmasse.

Eiendommen har adresse Møsvannsvegen 1143, 1162 og 1160, 3660 Rjukan, eiendommen har Gnr 130/Bnr 12 og ligger i Tinn kommune.  
Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med tvangssalg, verdsettelsen skal fastsette markedspris som skal gjenspeile salgspris i området.

Tilstede på befaring 20.08.2025 var advokat Silje Frisak og Erling Skinnarland. Videre er det gitt supplerende opplysninger fra advokat Silje Frisak og hjemmelshaver i form av tilsendt takstdokument.

Tilstede på befaring 09.10.2025 var advokat Silje Frisak, del eier Erlend Follegg. Det gitt supplerende opplysninger fra Erlend Follegg.

**Egne forutsetninger:** Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnbok, panteattest, bygge godkjenning, ferdigattest og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra EDR-register målt på kart, avvik kan oppstå. Byggetillatelse og ferdigattester er ikke sjekket for eiendommen, dette må sjekkes før kjøp.

Datagrunnlag og areal kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysninger kan være ufullstendige, ikke à jour, eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende ovenfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. Oppmåling av bygningens areal er ikke en del av oppdraget, arealet er hentet fra tegninger og gjengitt i taksten. Opplysningene kan være mangelfulle.

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

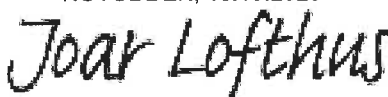
**Verdi:** **Kr. 6 000 000**

**Dato verdisetting:** 16.10.2025

**Takstingeniør:** **Joar Lofthus Tlf.: 466 33 380**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

NOTODDEN, 16.10.2025



Joar Lofthus Takstingeniør  
Telefon: 466 33 380

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

| Dokument/kilde                                           | Dato       | Kommentar                                                            | Status      | Sider |
|----------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------|-------------|-------|
| Eiendomsverdi.no                                         |            |                                                                      |             |       |
| Rekvirent/omviser, advokat Frisak                        | 20.08.2025 | Var tilstede, viste rundt og ga muntlige opplysninger om eiendommen. |             |       |
| Egne observasjoner                                       | 20.08.2025 | Observasjoner gjort på stedet på befaringsdagen.                     |             |       |
| Tidligere takst, oppdrag nr 865 avholdt av Takstsenteret | 04.03.2019 | Aleksander Hotvedt                                                   |             |       |
| Situasjonskart                                           | 01.10.2025 |                                                                      | Innhentet   |       |
| Grunnboksutskrift                                        | 01.10.2025 |                                                                      | Innhentet   |       |
| Se Eiendom                                               |            |                                                                      | Innhentet   |       |
| Tegninger                                                |            |                                                                      | Finnes ikke |       |
| Reguleringsbestemmelser                                  |            |                                                                      | Innhentet   |       |
| Plankart                                                 |            |                                                                      | Innhentet   |       |

### 3.2 Generell informasjon

**Beskrivelse av eiendommen** Den takserte eiendommen ligger nær Skinnarbu Høyfjellshotell som er innfallsporten til Hardangervidda.

Eiendommen består av en fritidsbolig med et opprinnelig ukjent byggeår, tilbygd i 1975 og tilbygd/noe ombygd og rehabilitert i 2018.  
Bygningen har kjeller og 1 etasje med et ca BTA areal på ca 100m<sup>2</sup>.

Videre Møsvatn Fjellstue, oppført med kjeller, 1 etasje og 2 etasje i 1938 samt Møsvatn Landhandel oppført med underetasje og 1 etasje i ca 1935.

Videre er det oppført et vaskeri og en garasje over 1 etasje, antatt rundt 1935.

Det er hovedsakelig fritidsboligen som er brukt i senere tid, resterende del av bygningsmassen har hovedsakelig stått tomt og har et stort etterslep på vedlikeholdet.

Eiendommen med Gnr 130/Bnr 12 har et totalt areal på ca 31 000 m<sup>2</sup>.  
Eiendommen ligger mellom Skinnarbu Høyfjellshotell og Møsvatn, i naturskjønne omgivelser.  
Det er tilrettelagt for parkeringsarealer.

Skinnarbu ligger ved fylkesvei 37 mellom Rauland og Rjukan og er et populært sted for fritidsaktiviteter.

Like nedenfor eiendommen går båten Fjellvåken 2 turer på Møsvatn sommerstid.

**Hva slags verdi (markedsverdi etc)**

Hovedhensikten med denne rapport er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendommen, slik den framstår på befaringsdagen, som en næringseiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi på eiendommen. Markedsverdien er i dette dokument ensbetydende med den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen med eksisterende leiekontrakter, å uten

heftelser.

Salget skal være offentlig, skje på vanlige markedsvilkår, det skal foreligge normal frist for salgsforhandlinger idet det skal tas hensyn til eiendommens art. Det sees bort fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormal høy pris på grunn av "spesielle interesser" i eiendommen, eksempelvis naboer ol.

Det er tatt utgangspunkt i bygningsmassen slik den fremstår i dag.

**Kunde:**

Advokat Frisak Wallin AS  
Postboks 146, 3672 NOTODDEN. Tlf. 35029030

**Standarder som legges til grunn**

NT sin standard for taksering av næringseiendommer legges til grunn for takst og beregninger. Markedsverdien er henført til dagens dato og det forutsettes at: - det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommene som kan påvirke eiendommenes verdi.

**Befaring/tilstede:**

Befaringsdato: 20.08.2025  
Silje Frisak. Advokat. Tlf. 35029030  
Erling Skinnarland. Omviser.  
Joar Lofthus. Takstingeniør. Tlf. 466 33 380

Befaringsdato: 09.10.2025  
Silje Frisak Wallin. Advokat. Tlf. 35029030  
Joar Lofthus. Takstingeniør. Tlf. 466 33 380  
Erlend Follegg. Del eier.

**Unntakelser ved inspeksjon**

Det er i rapporten ikke gjort befaringer tilknyttet feil og mangler. Det anbefales eventuelle interessenter å gjøre en grundig gjennomgang av bygning vedrørende dette.

På befaringen av vaskeriet er det kun utført en enkel inspeksjon på utsiden av bygning, bygning var avlåst på befaringen dagen og skal selges som følge av tvangssalg. Det anbefales interessenter å sette seg grundig inn i bygningene og eiendommens rettigheter og plikter.

Det er i rapporten ikke gjort befaringer tilknyttet feil og mangler. Det anbefales eventuelle interessenter å gjøre en grundig gjennomgang av bygning vedrørende dette.

NB!

Vaskeriet er kun utvendig befart da den var avlåst på befaring.

Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

**Gjenstående arbeid/vedlikehold**

Bygningene er av eldre dato og det er vesentlig behov for omfattende vedlikehold og oppgraderinger.

**Forutsetninger:**

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eiend.betegnelse:</b> | Næringseiendom                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Konsesjonsplikt</b>   | Nei.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Adkomst</b>           | Eiendommen har adkomst fra offentlig vei med felles privat vei opp til fritidseiendom. Videre er det avkjøring direkte fra riksvei 37 til landhandel og Møsvatn Fjellstue samt vaskeri. (Andre har veirett over eiendommen)<br>Over tomt ved kaia er det trafikk over eiendommen frem til brygge mm.<br>Fellesutgifter her kan påregnes. |
| <b>Vann</b>              | Fritidseiendommen er tilkoblet kommunalt nett med privat stikkledning opplyses det om på befarings.<br>Resterende del av bygningsmassen har frakoblet vanntilførsel.                                                                                                                                                                     |
| <b>Avløp</b>             | Fritidseiendom er tilkoblet kommunalt nett med privat stikkledning opplyses det om på befarings.<br>Resterende bygninger er frakoblet avløpsanlegg.                                                                                                                                                                                      |
| <b>Regulering</b>        | Fritidseiendommen ligger i et område som er regulert til hotellvirksomhet, øvrige eiendommer er regulert til næring og parkeringsareal samt at hovedtyngden av arealet ligger er avsatt til LNFR formål.                                                                                                                                 |



|                    |                                                                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kommuneplan</b> | Eiendommen ligger i ett område som er avsatt til hotellturisme, næring, parkeringsareal og LNF. |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                      |                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Energimerking</b> | Det er ikke utarbeidet energimerking for bygninger. |
|----------------------|-----------------------------------------------------|

**Heftelser** Ubekreftet Grunnbok for Gnr 130/Bnr 12 i Tinn kommune er sjekket via Ambita. Utskrift følger vedlagt.  
Det er registrert flere heftelser og servitutter.  
En kjøper/långiver må på eget initiativ sørge for å gjøre seg kjent med alt innholdet i Grunnboken.

### 3.3.2 Matrikkeldata

---

**Matrikkel:** Kommune: 4026 TINN Gnr: 130 Bnr: 12  
**Eiet/festet:** Eiet  
**Areal:** 31 000 m<sup>2</sup> Arealkilde: Eiendverdi.no (Areal er ikke nøyaktig oppmålt)  
**Hjemmelshaver:** Møsvatn Fjellpark AS  
**Adresse:** Møsvannsveien 1143, 3660 Rjukan

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

---

**Miljø og forurensning** Det er ikke foretatt undersøkelser med tanke på forurensninger i grunnen.

**Tomten** Eiendomstomt som består hovedsakelig av naturtomt rundt fritidseiendom med naturtomt ned mot Møsvannsveien.  
Arealer rundt landhandel, Møsvann Fjellstue og vaskeri er hovedsakelig gruset arealer.  
Angitte arealer for eiendommen er ca 31 000m<sup>2</sup>. (Tomte arealet er ikke nøyaktig oppmålt)

**Tomtens utnyttelsesgrad** For utnyttelsesgrad, se reguleringsplan.

**Tomtens form** Tomten ved fritidseiendom er skrånet og kupert.  
Arealer ved øvrige næringsbebyggelse er flat med gruset arealer utvendig. Rest areal er naturtomt.

**Grunnforhold og fundamentering** Grunnforholdene er i all hovedsak grus- og morenemasser.  
Fundamentering i betong.

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

---

**Områdene rundt** Tilknyttet området er det etablert et hotell som pt ikke er i drift, villrein-senter samt fritidsbebyggelse.

**Infrastruktur** Eiendommen ligger 21 km fra Rjukan sentrum, det anses å være begrenset infrastruktur ved eiendommen.

**Parkering** Deler av eiendommen har egen opparbeidet gruset og asfaltert parkeringsareal.

### 3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: Ukjent.

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Fritidsbolig

#### Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår.

Tilbygg (i 1975)

Tilbygg/renovert (i 2018)

#### Arealer:

| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal<br>BRA m <sup>2</sup> | Kommentar                                         |
|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------|
| Kjeller      | 20                                | 15                               | Bad                                               |
| 1. etasje    | 80                                | 70                               | Gang, stue, kjøkken, 3 soverom og kjellernedgang. |
| Sum bygning: | 100                               | 85                               |                                                   |

#### Kommentar areal

Estimert areal, bygningen var avlåst på befaring. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Bygning generelt

Oppført på stedlige masser, den eldste delen med plassbygd ringmurskonstruksjon med krypkjeller. Tilbygd kjellerdel oppført med betongstøpt dekke, kjellermur av plasstøpt betong.  
Trebjelkelag som etasjeskille pålagt undergulv.

Hovedkonstruksjon oppført i laftverk på den eldste delen, tilbygg oppført med bindingsverk.  
Utvendig er vegger kledd med stående overflatebehandlet trepanel.

I yttervegg er det montert nyere 2-lag isolerglassvinduer. Kjeller med eldre doble koblede vinduer.  
Hovedinngangsdør av nyere isolert type, to-fløyet dør.  
Fabrikkframstilt verandadør med glass ut til terrasse.

Tak oppført som saltak, åstakkonstruksjon av plassbygde sperrer pålagt undertak og papp som taktekke.  
Langs takfot er det montert takrenner.

Punktfundamentert terrasse med trebjelkelag og spalteplank med rekkverk, areal ca 50 m<sup>2</sup>.

#### INNSENDIG:

##### Kjeller:

Deler av gulv med keramiske fliser.

Deler av vegger med våtromsplater.

Deler av himling med trepanel og delvis innfelt spottbelysning.

Bad i kjeller med nedlagt varmekabler i gulv pålagt keramiske fliser. Vegger med våtromsplater og himling med trepanel og malte plater.

120cm fabrikkframstilt baderomsinnredning med slette fronter. Dobbel servant. Høyskap og speilskap.

Øvrig gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dobbel dusj med skyvedører.

Vifte på yttervegg.

Innvendig trapp til kjeller av plassbygd type i tre med malte overflater.

##### 1etg:

Gulv med laminat og keramiske fliser samt skifer.

Vegger med malt laftverk og beiset trepanel.

Himling med malt trepanel. I himling er det montert spottbelysning.

Nyere kjøkkeninnredning av fabrikkframstilt type med profilerte dører og skuffer.

Heltre benkeplate med servant. Vifte over komfyrplass. Enkelte overskap har glassdører.

Innvendig dører nyere hvite formpressede speilfyllings dører samt glassdør mellom gang og trappegang.

#### TEKNISK:

Bygningen er tilknyttet kommunalt vann og avløpsanlegg.

Innlagt strøm. Sikringsskap montert i 1etg og inneholder automatsikringer. Naturlig ventilasjon.

Hovedoppvarming er basert på vedfyring og elektrisitet, nedlagt varmekabler i flislagte gulv. .

Røykpipe med rørgjennomføring i stål, tilknyttet nyere peisovn.



### 3.4.2 Gammel fjellstue

#### Bygningsdata



Byggeår: 1935 Kilde: Opplyst på befaring.

#### Arealer:

| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal<br>BRA m <sup>2</sup> | Kommentar                                                       |
|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Kjeller      |                                   |                                  | Uinnredet areal. Ikke målbart.                                  |
| 1. etasje    | 205                               | 196                              | Kontor, spisestue, kjøkken, trappeganger, gang, disponible rom. |
| 2. etasje    | 200                               | 191                              | Disponible rom.                                                 |
| Sum bygning: | 405                               | 387                              |                                                                 |

#### Kommentar areal

Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Bygning generelt

Bygningen er oppført på betongstøpt dekke. Kjellermur oppført av betong. Etasjeskille i tre.

Hovedkonstruksjon oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

I yttervegg er det montert enkle og doble koblede vinduer av eldre dato.

Eldre fabrikkframstilte tredører med glass.

Tak oppført som saltak, åstakkonstruksjon av plassbygde sperrer pålagt undertak og papp som taktekke.

Langs takfot er det montert eldre sink-takrenner.

Ut fra 2etg er det oppført en enkel terrasse.

##### INNVEDIG:

Gulv med hovedsakelig eldre lakkerte gulvbord.

Vegger med malte plater og malte gipsplater.

Himling med malt trepanel og takessplater.

Innvendig eldre slette finerdører.

På kjøkken står en eldre innredning i tre med profilerte dører og skuffer. Eldre heltre benkeplate.

Samme type innredning på anretnings-rom.

Det er en gruepeis og en eldre vedovn i 1etg.

To trappeløp til 2etg, eldre tretrapp.

I forbindelse med rom i 2etg er det en sanitærdel med 2 stk eldre bad og 2 stk eldre toalettrom.

#### TEKNISK:

Bygningen er ikke tilknyttet vann og avløpssystem på befaring, heller ikke tilkoblet elektrisitet.  
Bygningen har 2 stk røykpiper, teglbeslått over tak.

Bygningen har tidligere blitt brukt som fjellstue og kafeteria.

I noe senere tid har bygning vært brukt til personal-overnatting i forbindelse med hotellet.

#### Vurdering:

Bygningen har omfattende vannskader tilknyttet etasjeskille, hovedsakelig pga regulering av høy vannføring i Møsvatn.

Det er registrert omfattende skader, feil og mangler i bygning.

Bygningen er kondemnabel og har en svært begrenset verdi.

Anbefaler ytligere undersøkelser.



### 3.4.3 Landhandel

#### Bygningsdata



Byggeår: 1935 Kilde: Opplyst på befaring.

#### Arealer:

| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal<br>BRA m <sup>2</sup> | Kommentar                                    |
|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|
| Kjeller      | 170                               | 160                              | Diverse kjellerrom, diverse kjøle-/fryserom. |
| 1. etasje    | 145                               | 135                              | Butikk, bad, kjøkken, oppholdsrom og kontor. |
| Sum bygning: | 315                               | 295                              |                                              |

## Kommentar areal

Estimert areal, bygningen var avlåst på befaring. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

## Konstruksjoner og innvendige forhold:

### Bygning generelt

Bygningen er oppført på armert betongstøpt dekke. Kjellermurer av betong, etasjeskille i betong.

Hovedkonstruksjon oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel.

I yttervegg er det eldre 2-lag koblete vinduer med gitter i 1etg.

Eldre fabrikkframstilte dører i tre, enkelte dører med glass.

Tak oppført som saltak, åstakkonstruksjon pålagt plassbygde sperrer, undertak og papp som taktekke.

Langs takfot er det montert takrenner med nedløp langs vegg.

Pipe med heldekkende pipebeslag over tak.

### INNENDIG:

Kjeller:

Gulv med betongpuss.

Vegger med puss, enkelte delevegger/skillevegger oppført i tre kledd med panel samt enkelte murvegger.

Himling med stubbeloft-plank.

I kjeller er det montert eldre kjøle-/fryserom samt et prefabrikkert kjøle-/fryserom.

Videre er det plassbygde hyller etc for lagring.

Trapp til 1etg i tre.

1etg:

Gulv med belegg.

Vegger med malte plater, malt trepanel og MDF plater.

Himling med malt trepanel og malte plater.

Innvendig hovedsakelig eldre finerdører med slette malte overflater samt enkelte profilerte dører.

Bad med belegg på gulv, vegger med plater og himling med plater.

Veggmontert servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Her står også v.v.bereder. Sluk i gulv.

Kjøkken med belegg på gulv, vegger med strietapet samt himling med strietapet.

Montert en eldre fabrikkframstilt innredning med profilerte og slette skuffer og dører. Laminert benkeplate.

Stålskyllekum med utslagsvask. Overskap med slette dører.

Eldre vifte over komfyrplass.

### TEKNISK:

Det er montert en eldre varmepumpe.

Sikringsskap står i kjeller og inneholder skrusikring på hovedinntak, øvrig eldre skrusikringer og eldre automatsikringer.

I himling er det montert noe belysning av varierende årgang.

Vann- og avløpsanlegg innvendig er av eldre dato. Det er ikke innlagt vann, det hentes provisorisk vann direkte fra innsjø.

Ukjent avløpsanlegg.

Vurdering:

Ikke tilkoblet vann, avløp eller elektrisitet på befaringsdag.

Det er registrert skader, feil og mangler. Innvendig vannskader i kjeller pga høy vannstand i Møsvatn.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.



### 3.4.4 Vaskeri

#### Bygningsdata



Byggeår: 1935 Kilde: Opplyst på befaring.

#### Arealer:

| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal<br>BRA m <sup>2</sup> | Kommentar              |
|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| 1. etasje    | 74                                | 64                               | Vaskeri og 2 garasjer. |
| Sum bygning: | 74                                | 64                               |                        |

#### Kommentar areal

Estimert areal, bygningen var avlåst på befaring. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Bygning generelt

Oppført på stedlige masser, delvis med betongstøpt dekke.

Vegger oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

I yttervegg er det montert enkle vinduer med trerammer.  
Plassbygde dører og porter.

Tak oppført som saltak, åstakkonstruksjon av plassbygde sperrer pålagt undertak og papp som taktekke.  
Langs takfot er det montert takrenner med nedløp langs vegg.

#### INNSENDIG:

Vaskeri med betongstøpt gulv, vegger med betongpuss og malte plater. Himling med malte plater. Garasje er ikke befart innvendig da den var avlåst på befaring.

#### Vurdering:

Det er registrert en rekke skader, feil og mangler ved bygning. Bygningen var ikke tilkoblet vann, avløp eller elektrisitet på befaringsdagen.

Har tidligere vært benyttet som vaskeri for hotellet samt lager. Bygningen har i senere tid stått tom og vært brukt som enkelt lager.

#### NB!

Hele befaringen er basert på utvendig besiktigelse gjennom vinduer. Det er ikke utført en komplett besiktigelse av bygning og det anbefales å utføre grundig gjennomgang av bygning før eventuelt kjøp. Arealer er også basert på enkle stikkmålinger utvendig.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.



## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

| Bygning/areal           | Etg. | Antall | Pris pr år     | Enh.pris | Leie<br>f.o.m.<br>mnd/år | Opphør<br>mnd/år | Reg % | Markedsleie<br>pris | Pris pr år     | Markedsleie<br>f.o.m. mnd/år | Reg % |
|-------------------------|------|--------|----------------|----------|--------------------------|------------------|-------|---------------------|----------------|------------------------------|-------|
| <b>Fritidsbolig</b>     |      |        |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| -                       |      |        |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| Fritidseiendom          | 2    | 111 m² | 250 000        | 2 252    | 1/2025                   | 12/2025          | 100   | 2 252               | 249 972        | 1/2026                       | 100   |
| Sum:                    |      |        | 250 000        |          |                          |                  |       |                     | 249 972        |                              |       |
| <b>Gammel fjellstue</b> |      |        |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| -                       |      |        |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| Møsvatn Fjellstue       | 2    | 205 m² | 100 000        | 488      | 1/2025                   | 12/2025          | 100   | 488                 | 100 040        | 1/2026                       | 100   |
| Sum:                    |      |        | 100 000        |          |                          |                  |       |                     | 100 040        |                              |       |
| <b>Landhandel</b>       |      |        |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| -                       |      |        |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| Møsvatn Landhandel      | 2    | 340 m² | 130 000        | 382      | 1/2025                   | 12/2025          | 100   | 382                 | 129 880        | 1/2026                       | 100   |
| Sum:                    |      |        | 130 000        |          |                          |                  |       |                     | 129 880        |                              |       |
| <b>Vaskeri</b>          |      |        |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| -                       |      |        |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| Vaskeri                 |      | 74 m²  | 30 000         | 405      | 1/2025                   | 12/2025          | 100   | 408                 | 30 192         | 1/2026                       | 100   |
| Sum:                    |      |        | 30 000         |          |                          |                  |       |                     | 30 192         |                              |       |
| <b>Total:</b>           |      |        | <b>510 000</b> |          |                          |                  |       |                     | <b>510 084</b> |                              |       |

#### Bransjer/leiekontrakter:

| Bygning/bransje         | Etg. | Antall | Pris pr år     | Enh.pris | Leie<br>f.o.m.<br>mnd/år | Opphør<br>mnd/år | Reg % | Markedsleie<br>pris | Pris pr år     | Markedsleie<br>f.o.m. mnd/år | Reg % |
|-------------------------|------|--------|----------------|----------|--------------------------|------------------|-------|---------------------|----------------|------------------------------|-------|
| <b>Fritidsbolig</b>     |      |        |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| -                       |      |        |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| Fritidseiendom          | 2    | 111 m² | 250 000        | 2 252    | 1/2025                   | 12/2025          | 100   | 2 252               | 249 972        | 1/2026                       | 100   |
| Sum:                    |      |        |                | 250 000  |                          |                  |       |                     | 249 972        |                              |       |
| <b>Gammel fjellstue</b> |      |        |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| -                       |      |        |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| Møsvatn Fjellstue       | 2    | 205 m² | 100 000        | 488      | 1/2025                   | 12/2025          | 100   | 488                 | 100 040        | 1/2026                       | 100   |
| Sum:                    |      |        |                | 100 000  |                          |                  |       |                     | 100 040        |                              |       |
| <b>Landhandel</b>       |      |        |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| -                       |      |        |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| Møsvatn Landhandel      | 2    | 340 m² | 130 000        | 382      | 1/2025                   | 12/2025          | 100   | 382                 | 129 880        | 1/2026                       | 100   |
| Sum:                    |      |        |                | 130 000  |                          |                  |       |                     | 129 880        |                              |       |
| <b>Vaskeri</b>          |      |        |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| -                       |      |        |                |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| Vaskeri                 |      | 74 m²  | 30 000         | 405      | 1/2025                   | 12/2025          | 100   | 408                 | 30 192         | 1/2026                       | 100   |
| Sum:                    |      |        |                | 30 000   |                          |                  |       |                     | 30 192         |                              |       |
| <b>Total:</b>           |      |        | <b>510 000</b> |          |                          |                  |       |                     | <b>510 084</b> |                              |       |

## Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



## 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

### Kort beskrivelse

Eiendomsmarkedet for lignende arealer/bygg i regionen vurderes å være tungt.

## 4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

### Beskrivelse

Tinn kommune ligger i Telemark fylke og har et variert demografisk landskap preget av sin beliggenhet i naturskjønne omgivelser med Rjukan som det største tettstedet. Kommunen er kjent for sin historie, inkludert Rjukan-Notodden industriarv, som står på UNESCOs verdensarvliste.

Per 2024 har Tinn kommune en befolkning på omtrent 5 500 innbyggere.

Befolkningsutviklingen har vært preget av en nedadgående trend de siste tiårene, som i mange distriktskommuner, hovedsakelig grunnet fraflytting blant unge voksne til større byer.

Mesteparten av befolkningen bor i og rundt Rjukan, som er kommunens sentrum og økonomiske knutepunkt.

Resten av kommunen er preget av spredt bosetning, med mange små bygder og gårder. Dette gir Tinn en særegen kombinasjon av småby- og bygdeliv.

Tinn har tradisjonelt vært en industrikommune, med Norsk Hydro som en av de mest kjente arbeidsgiverne historisk sett. I dag er turisme, offentlig sektor og småskalaproduksjon viktige næringer. Rjukanfjellet og Hardangervidda nasjonalpark tiltrekker seg mange turister, noe som har styrket service- og reiselivssektoren.

## 4.4 Inntekter/kostnader

### Inntekter

| Arealtype  | m <sup>2</sup> | Kr./m <sup>2</sup> | Kontrakter     | m <sup>2</sup> | Kr./m <sup>2</sup> | Markedsleie          |
|------------|----------------|--------------------|----------------|----------------|--------------------|----------------------|
|            |                |                    | Pris/år        |                |                    | Markedsleie<br>pr år |
|            | 111            | 2 252              | 250 000        | 111            | 2 252              | 249 972              |
|            | 205            | 488                | 100 000        | 205            | 488                | 100 040              |
|            | 340            | 382                | 130 000        | 340            | 382                | 129 880              |
|            | 74             | 405                | 30 000         | 74             | 408                | 30 192               |
| <b>Sum</b> | <b>730</b>     |                    | <b>510 000</b> | <b>730</b>     |                    | <b>510 084</b>       |

### Inntektsoverskudd

|                                           |         |                |
|-------------------------------------------|---------|----------------|
| Inntekter (overført)                      |         | <b>510 084</b> |
| Tap ved ledighet, %                       |         |                |
| Normale eierkostnader, årlig              |         |                |
| FTV kostnader, vedlikehold og forvaltning | 130 000 | 130 000        |
| <b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>      |         | <b>380 084</b> |

### Kommentar eierkostnader:

Eierkostnader er i analysen definert som kostnader som må dekkes av eiendomsselskapet selv og som dermed ikke kan fordeles utover leietakere av eiendommen.  
 Kostnadene er innhentet fra eiendomsselskapet og supplert med erfaringstall.

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

**Metode:** Verdien av tomten er beregnet ut fra normale tomtebelastninger, hensyntatt eiendommens beliggenhet, utforming og bebyggbarhet samt gjeldene reguleringsbestemmelser. Tomtekostnadene henspeiler således kostnadene som må påregnes for anskaffelse av tilsvarende tomt i området samt oppføring av tilsvarende bebyggelse.

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 31 000,0 m<sup>2</sup>

Sum areal: 31 000,0 m<sup>2</sup>

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 5 000 000

Verdi tomt: 5 000 000

### 5.2 Teknisk verdi

**Metode:** Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Fradraget er beregnet som en prosentvis andel av normale byggekostnader for nybygg. Normalt er dette fradraget beliggende i nivå 0,2-2% årlig, avhengig av bebyggelse, tilstand og utforming. Konklusjoner for endelig fastsettelse, teknisk verdi har ikke nødvendigvis direkte sammenheng med eiendommens salgsverdi.

For bygningsmassen er det beregnet et normalt årlig fradrag samt en skjønnsmessig vurdering etter besiktigelse av bebyggelsen.

Dagens bruk tilsier en del bruksslitasjer både innvendig og utvendig.

#### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 4 000 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 1 600 000

**Sum teknisk verdi – Fritidsbolig** 2 400 000

#### Gammel fjellstue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 12 150 000

|                                                                                             |            |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | 11 500 000 |                |
| <b>Sum teknisk verdi – Gammel fjellstue</b>                                                 |            | <b>650 000</b> |

#### Landhandel

|                                                                                             |            |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                            | 10 200 000 |                |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | 9 400 000  |                |
| <b>Sum teknisk verdi – Landhandel</b>                                                       |            | <b>800 000</b> |

#### Vaskeri

|                                                                                             |           |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                            | 1 280 000 |                |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | 850 000   |                |
| <b>Sum teknisk verdi – Vaskeri</b>                                                          |           | <b>430 000</b> |

|                                    |  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> |  | <b>4 280 000</b> |
|------------------------------------|--|------------------|

## 5.3 Nettokapitalisering

**Metode:** Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

#### Forutsetninger

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Effektiv risikofri rente:   | 3,90 %         |
| - Inflasjon:                | 2,00 %         |
| <b>Realrente, avrundet:</b> | <b>1,90 %</b>  |
| Objektrisiko                | 1,70 %         |
| Markedsrisiko               | 2,60 %         |
| Eiendomsrisiko              | 2,10 %         |
| Renteglidning               | 2,70 %         |
| <b>Realavkastningskrav:</b> | <b>11,00 %</b> |

#### Beregning av kapitalisert verdi

|                                                                                                                                    |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)                                                                   | 380 084          |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 380 084 ) når realrenten er 11,00% | 3 455 309        |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:                                                                         | 3 455 309        |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):                                                              | <b>3 460 000</b> |

Kommentar nettokapitalisering:

Det er lagt til grunn en avkastningsfaktor på 11%, pga beliggenhet og avstander og adkomst til eiendommen.

En avkastningsgrad på 11% anses å gå under "Moderate Bygg" i dagens marked.

## 5.4 Kontantstrømsanalyse

**Metode:** Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

### Forutsetninger

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Effektiv risikofri rente:   | 3,90 %         |
| - Inflasjon:                | 2,00 %         |
| <b>Realrente, avrundet:</b> | <b>1,90 %</b>  |
| Objektrisiko                | 1,70 %         |
| Markedsrisiko               | 2,60 %         |
| Eiendomsrisiko              | 2,10 %         |
| Renteglidning               | 2,70 %         |
| <b>Realavkastningskrav:</b> | <b>11,00 %</b> |

### Kontantstrømanalyse

|                        |                       |                 |      |
|------------------------|-----------------------|-----------------|------|
| Normale eierkostnader: | 130 000 Fra nettokap. | Analyse f.o.m.: |      |
| Realavkastningskrav:   | 11,00 %               | År:             | 2025 |
| Inflasjon:             | 2,00 %                | Måned:          | 10   |
| Diskontert rente:      | 13,00 %               | Antall år:      | 10   |
| Inntektsutvikling:     | 1,00 %                |                 |      |
| Kostnadsutvikling:     | 0,50 %                |                 |      |
| Generell ledighet:     | 0,0 % F.o.m. år:      |                 |      |

| År                               | Leieinntekter | Normale eierkostn. | Spesiell kostn. | Generell ledighet | Endring likviditet | Nåverdi          |
|----------------------------------|---------------|--------------------|-----------------|-------------------|--------------------|------------------|
| 2025                             | 127 500       | 32 500             |                 |                   | 95 000             | 95 000           |
| 2026                             | 515 185       | 130 650            |                 |                   | 384 535            | 340 296          |
| 2027                             | 520 337       | 131 303            |                 |                   | 389 033            | 304 670          |
| 2028                             | 525 540       | 131 960            |                 |                   | 393 580            | 272 771          |
| 2029                             | 530 795       | 132 620            |                 |                   | 398 176            | 244 209          |
| 2030                             | 536 103       | 133 283            |                 |                   | 402 821            | 218 635          |
| 2031                             | 541 464       | 133 949            |                 |                   | 407 515            | 195 737          |
| 2032                             | 546 879       | 134 619            |                 |                   | 412 260            | 175 236          |
| 2033                             | 552 348       | 135 292            |                 |                   | 417 056            | 156 880          |
| 2034                             | 557 871       | 135 968            |                 |                   | 421 903            | 140 445          |
| 2035                             | 422 588       | 102 486            |                 |                   | 320 101            | 94 298           |
| <b>Nåverdi av resultat, sum:</b> |               |                    |                 |                   |                    | <b>2 238 177</b> |

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

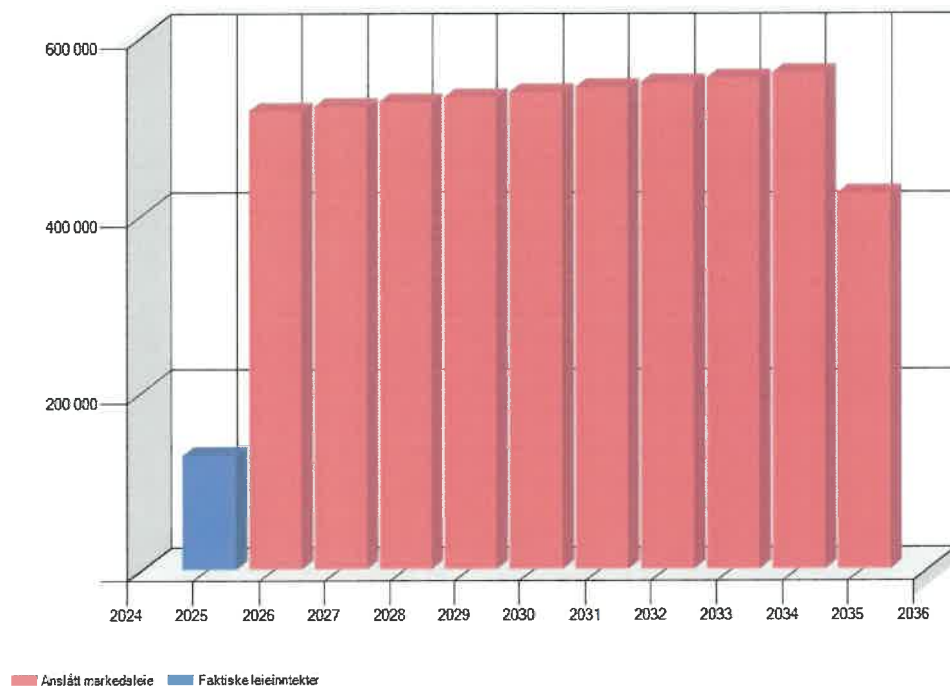
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

| Estimert         | Kalkulert        |
|------------------|------------------|
| 3 300 000        | 3 880 017        |
| <b>972 142</b>   | <b>1 143 008</b> |
| <b>3 210 318</b> | <b>3 381 185</b> |

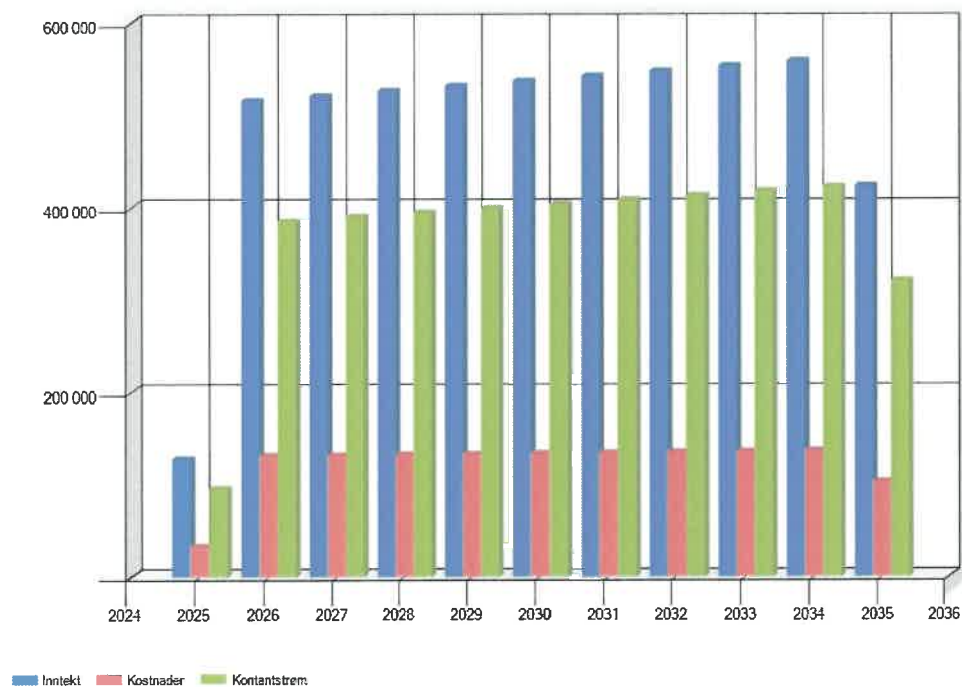
Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.

|                                                                            |                  |                  |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):</b> | <b>3 210 318</b> | <b>3 381 185</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|

### Leieinntekter og anslått markedsleie

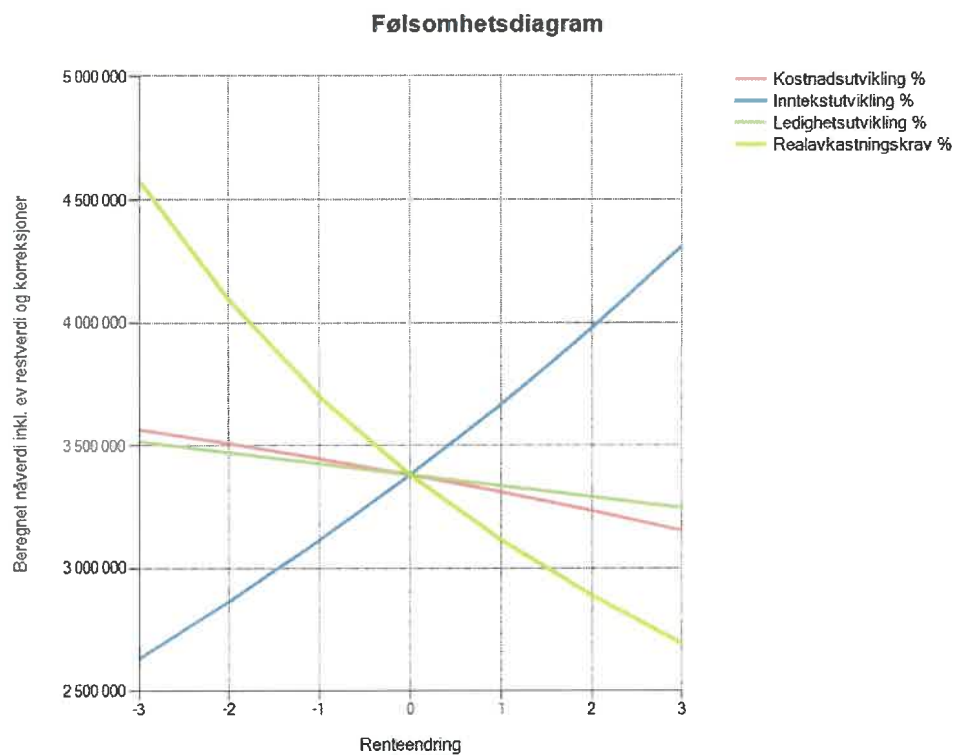


### Inntekter, kostnader og kontantstrøm



## 5.5 Følsomhetsanalyse

**Metode:** Analyser der man undersøker hvor følsom resultatvariabelen er for endringer i de faktorer som inngår i en kalkylen, i dette følsomhetsdiagrammet er det variabler basert på rente endring.



## 6 Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget





0 20 40 60m

Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 01.10.2025 09:21

Eiendomsdata verifisert: 01.10.2025 09:17

GÅRDSKART 4026-130/12/0

Tilknyttede grunneiendommer:  
130/12/0

Markslog (AR5) 7 klasser  
TEGNFORKLARING



| AREALTALL (DEKAR)        |      |
|--------------------------|------|
| Fulldyrka jord           | 0.0  |
| Overflatedyrka jord      | 0.0  |
| Innmarksbeite            | 0.0  |
| Produktiv skog *         | 0.0  |
| Annet markslog           | 16.1 |
| Bebygd, samf., vann, bre | 16.0 |
| Ikke kartlagt            | 0.0  |
| Sum                      | 32.1 |

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

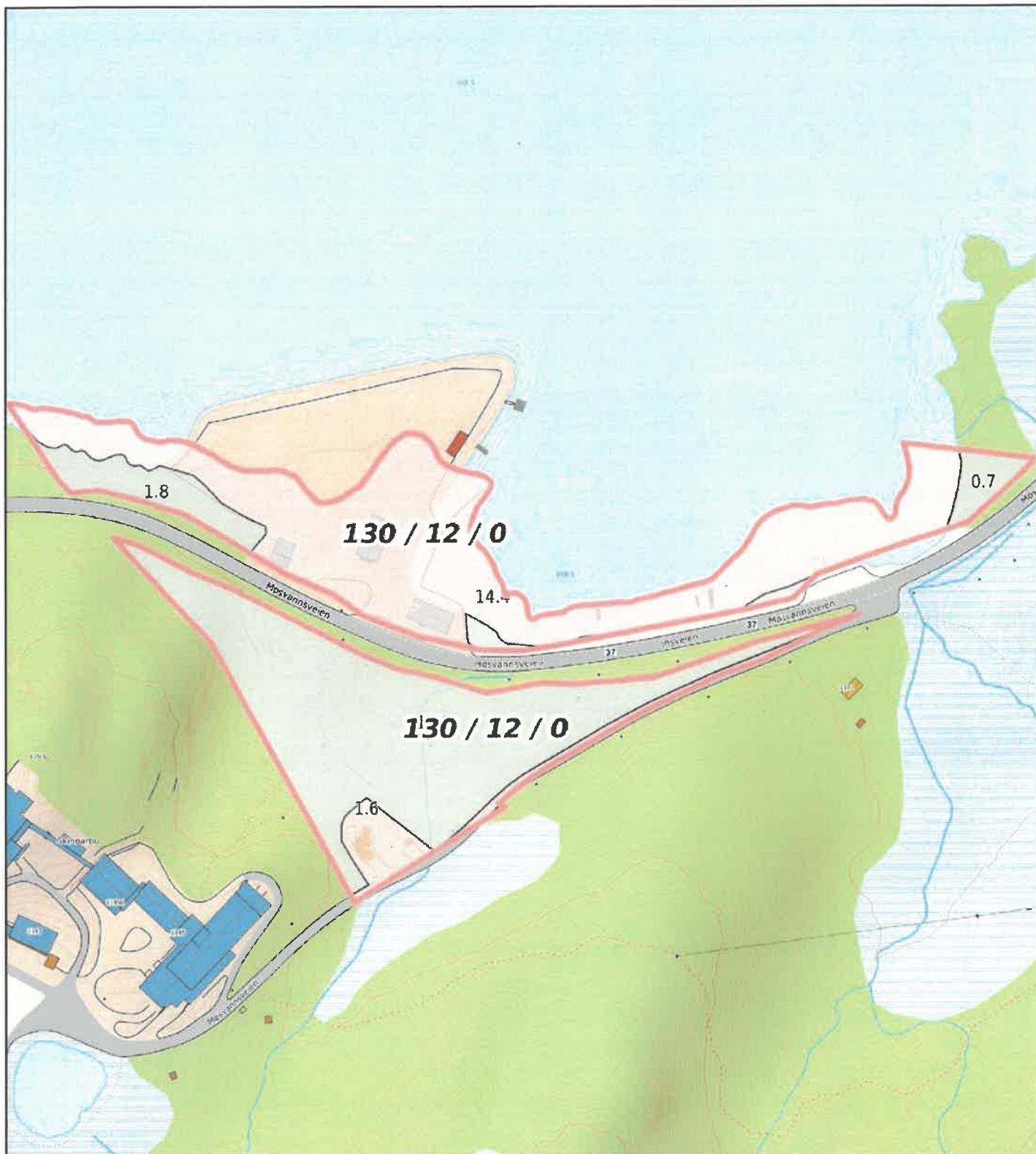
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI



0 20 40 60m

Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 01.10.2025 09:21

Eiendomsdata verifisert: 01.10.2025 09:17

GÅRDSKART 4026-130/12/0

Tilknyttede grunneiendommer:  
130/12/0



**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING



Fulldyrka jord



Overflatedyrka jord



Innmarksbeite



Produktiv skog \*

Annet markslag

Bebyggd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

16.1

16.0

0.0

32.1

0.0

0.0

0.0

32.1

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

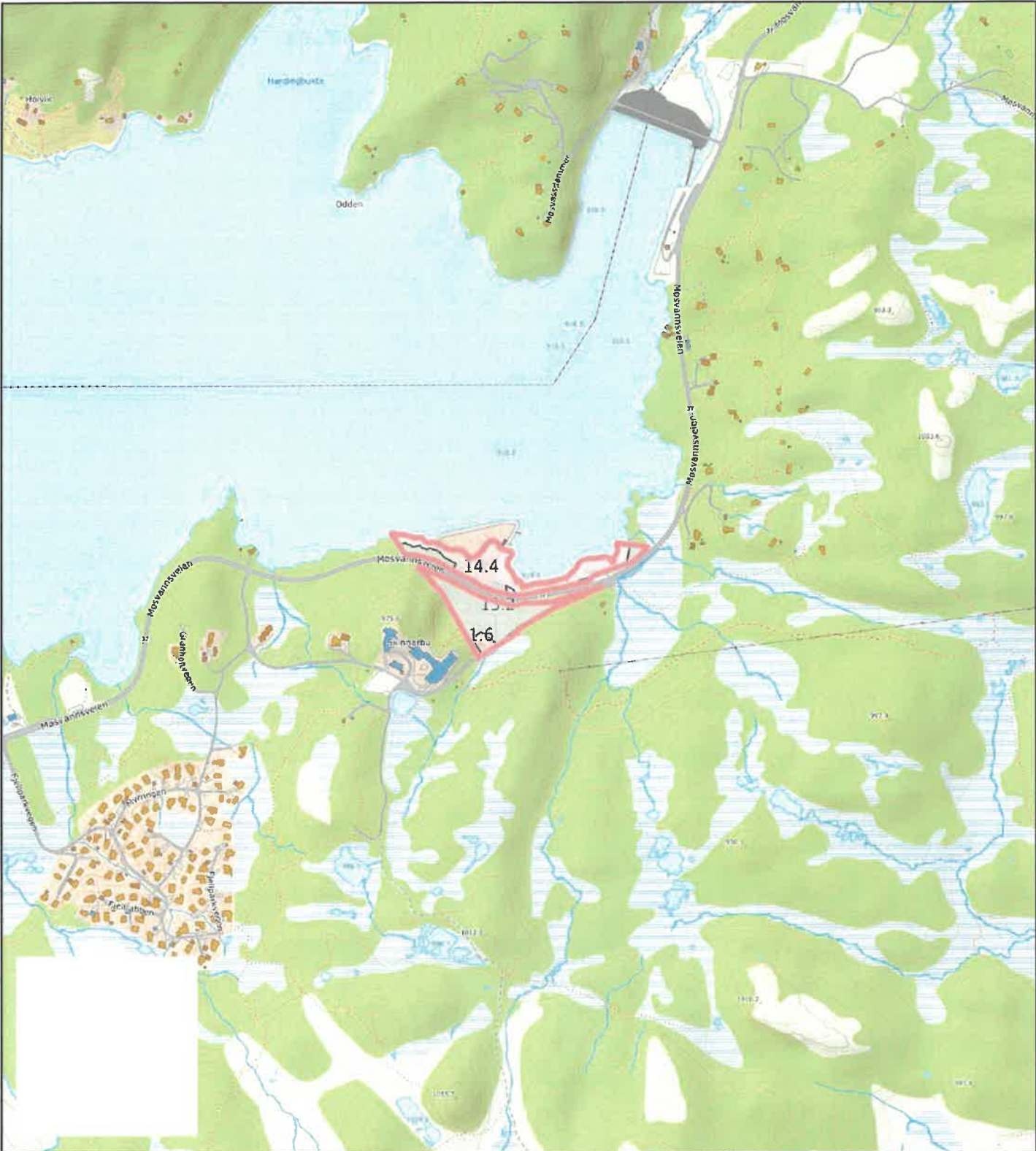
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.



0100200300m

Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 01.10.2025 09:22

Eiendomsdata verifisert: 01.10.2025 09:17

GÅRDSKART 4026-130/12/0

Tilknyttede grunneiendommer: 130/12/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Produktiv skog \*

Annet markslag

Bebyggd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

16.1

16.0

0.0

32.1

0.0

0.0

0.0

0.0

32.1

32.1

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom  
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken  
Kommune: 4026 TINN  
Grunneiendom: Gnr: 130 Bnr: 12

Data uthentet: 01.10.2025 kl. 09:19  
Oppdatert per: 01.10.2025 kl. 09:19

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.  
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2001/981-1/33  
22.03.2001

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 1.200.000  
OMSETNINGSTYPE: Annet  
Møsvatn Fjellpark AS  
ORG.NR: 951366978

#### Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/83411-1/200  
23.01.2025 21:00

**\*\* TVANGSSALG BESLUTTET**  
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2001/981-1/33  
GJELDER: Møsvatn Fjellpark AS  
ORG.NR: 951366978  
TINGRETT: Telemark  
SAKSNUMMER: 24-163265TVA-TTEL/TNOT

#### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2017/710112-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### Pengeheftelser

2015/1210785-1/200  
28.12.2015

**ERKLÆRING/AVTALE**  
RETTIGHETSHAVER: ØST-TELEMARKENS BRUKSEIERFORENING  
ORG.NR: 971034823  
Ny konsesjon for tilleggsregulering i Møsvatn i Telemarksvassdraget.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/710112-1/200  
30.06.2017 21:00

**PANTEDOKUMENT**  
BELØP: NOK 10.000.000  
PANTHAVER: GRUNDFOND AS  
ORG.NR: 980577341

2024/1823531-1/200  
19.08.2024 21:00

**\*\* TRANSPORT**  
FRA: DESTINASJON SKINNARBU AS  
ORG.NR: 916173288  
TIL: GRUNDFOND AS  
ORG.NR: 980577341

2017/710112-2/200  
30.06.2017 21:00

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER**  
RETTIGHETSHAVER: GRUNDFOND AS  
ORG.NR: 980577341

2024/1823531-1/200

**\*\* TRANSPORT**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom  
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken  
Kommune: 4026 TINN  
Grunneiendom: Gnr: 130 Bnr: 12

Data uthentet: 01.10.2025 kl. 09:19  
Oppdatert per: 01.10.2025 kl. 09:19

19.08.2024 21:00

FRA: DESTINASJON SKINNARBU AS  
ORG.NR: 916173288  
TIL: GRUNDFOND AS  
ORG.NR: 980577341

2022/202727-1/200  
21.02.2022 21:00

**PANTEDOKUMENT**  
BELØP: NOK 1.000.000  
PANTHAVER: STANNUM AS  
ORG.NR: 924940379

## Servitutter

### Servitutter i eiendomsrett

1937/978-2/33  
10.12.1937

**BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS**  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:5  
Bestemmelse om fiskerett

1944/117-1/33  
03.03.1944

**SKJØNN**  
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/1536-1/33  
15.04.1983

**BEST. OM ADKOMSTRETT**  
Rettighetshaver: Skinnarbu Høyfjellshotell, hotellets  
gjester samt andelseiere av AS Andelshotell.

1998/791-1/33  
26.02.1998

**JORDSKIFTE**  
Grensegangssak  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/3142-2/33  
12.09.2001

**ERKLÆRING/AVTALE**  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:130  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:131

2007/913858-2/200  
09.11.2007

**BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:21  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:22  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:23  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:125  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:132  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:133  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:134  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:135  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4026 GNR:130 BNR:136  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## GRUNNDATA

1937/872-1/33  
04.11.1937

**REGISTRERING AV GRUNN**  
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4026 GNR:130 BNR:5

2020/214799-1/200  
01.01.2020 00:00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
TIDLIGERE: KNR:0826 GNR:130 BNR:12

2024/608365-1/200  
01.01.2024 00:00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
TIDLIGERE: KNR:3818 GNR:130 BNR:12

## RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

-----  
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom  
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken  
Kommune: 4026 TINN  
Grunneiendom: Gnr: 130 Bnr: 12

Data uthentet: 01.10.2025 kl. 09:19  
Oppdatert per: 01.10.2025 kl. 09:19



Kartverket

Eiendomsregisteret

Hjelp og støtte  → Logg inn

## Eiendom 4026-130/12

Eiendommen har flere adresser  
TINN KOMMUNE

 Skriv ut

 Søk på nytt



## Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen [i](#)

Vis grunnboken

Bestill dokumenter

## Mer eiendomsinformasjon

### Eiendom

### Adresser (3)

Q Finn en spesifikk adresse på eiendommen

Møsvannsveien 1143

Møsvannsveien 1160

Møsvannsveien 1162

### Bygninger (5)

Alle

165831713 – Annen lagerbygning

165831721 – Annen bygning for overnatting

**165831748** – Butikk/forretningsbygning



**165831780** – Fritidsbygg(hyttersommerh. ol



**300612016** – Annen eksp. og terminalbygning



**Teiger (2)**



**Eiendomsteig** – 17 318,4m<sup>2</sup>



**Eiendomsteig** – 14 740,5m<sup>2</sup>



**Kartverket**

**Kontakt oss**

Telefon: 32 11 80 00

Epost: [post@kartverket.no](mailto:post@kartverket.no)

[Kontaktinfo og adresser](#)

## Informasjon

[Cookieerklæring](#)

[Personvernerklæring](#)

[Tilgjengelighetserklæring](#)

## **REGULERINGSPLAN FOR SKINNARBU HØGFJELLSHOTELL OG NEDRE SKINNARBU.**

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

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

---

### **1. Målsetting med planen:**

Planen skal være et overordnet styringsredskap for område.

Planen skal legg til rette for utbygging av Hardangervidda informasjonssenter.

Planen skal legge til rette for turistbasert næringsutvikling i planområdet som utgjør hovedinnfallsport til Hardangervidda nasjonalpark..

### **2.GENERELLE BESTEMMELSER**

Planområde reguleres til:

#### Byggeområder PBL.§25.1

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

#### Trafikkområder PBL. §25.3

- Kjørevei
- Område for tur/gangvei.

#### Fareområder PBL § 25.5

Høyspenningsanlegg

#### Spesialområder PBL. §25.6

FR – friluftsområder

SI – spesialområde Innhegning til dyrehold (fjellrev)

#### Fellesområder PBL §25.7

adkomstvei

PI – område for felles parkering

P2 – område for felles parkering

H/SB – Havn og alternativ småbåthavn

SB – eksisterende båtplass

#### Kombinert formål

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

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

### 3. BYGGEOMRÅDER

#### 3.1 HO hotell med tilhørende anlegg

I område HO1 og HO4 tillates oppført hotell/tyngre turistbedrift m/tilhørende anlegg. Bebyggelse skal ha en god etisk utforming i samsvar med byggets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares innenfor område

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

#### 1 – Informasjonssenter for Hardangervidda nasjonalpark

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

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

#### B- Boligområde:

I område B tillates oppført boliger som frittliggende eneboliger, kjedehus eller rekkehus. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for hele område før utbygging kan skje.

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

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

I bebyggelsesplan skal det også vurderes behovet for nærleikeplass.

Boligen skal fortrinnsvis være tjenesteboliger tilknyttet bedriftene i området.

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

#### H - Fritidsbolig:

Bestemmelsene for B-området gjelder så langt de passer.

#### N- turisbasert næringsområde

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

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

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

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

### **4. TRAFIKKOMRÅDER**

#### Kjøreveger med følgende bredder reguleres:

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

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

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

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

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

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

### **5. FAREOMRÅDER**

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

### **6. SPESIALOMRÅDER**

Område FR reguleres til friluftsområder.

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

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

#### M Molo/anløpsed for turistbåt.

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

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

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

## **7. FELLESOMRÅDER**

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

Område P2 er felles parkering for aktivitet tilknyttet Nedre Skinnarbu, Næringsområdene, M molo og brygge, F/P.

Bestemmelsene for F/P gjelder for dette området så langt det passer. Grøntanlegg, voller og vegetasjon som klimaskjerm og trivselsskjerm i tilknytning til parkeringsplassen skal opparbeides samtidig med parkeringsplassen. Vegetasjonsområdene skal utgjøre større felter som illustrert på planen.

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

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

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

#### SB Område for eksisterende småbåthavn

Småbåthavnen skal ikke videreutvikles med fysiske inngrep.

## **Føresegner til reguleringsplan:**

revidert 22.05.00

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

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

### **Felles føresegner**

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

### **Byggeområde**

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

---

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

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

---

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

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

### **Utleiehytter**

---

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

### **Spesialområde**

#### **Friluftsområde**

---

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

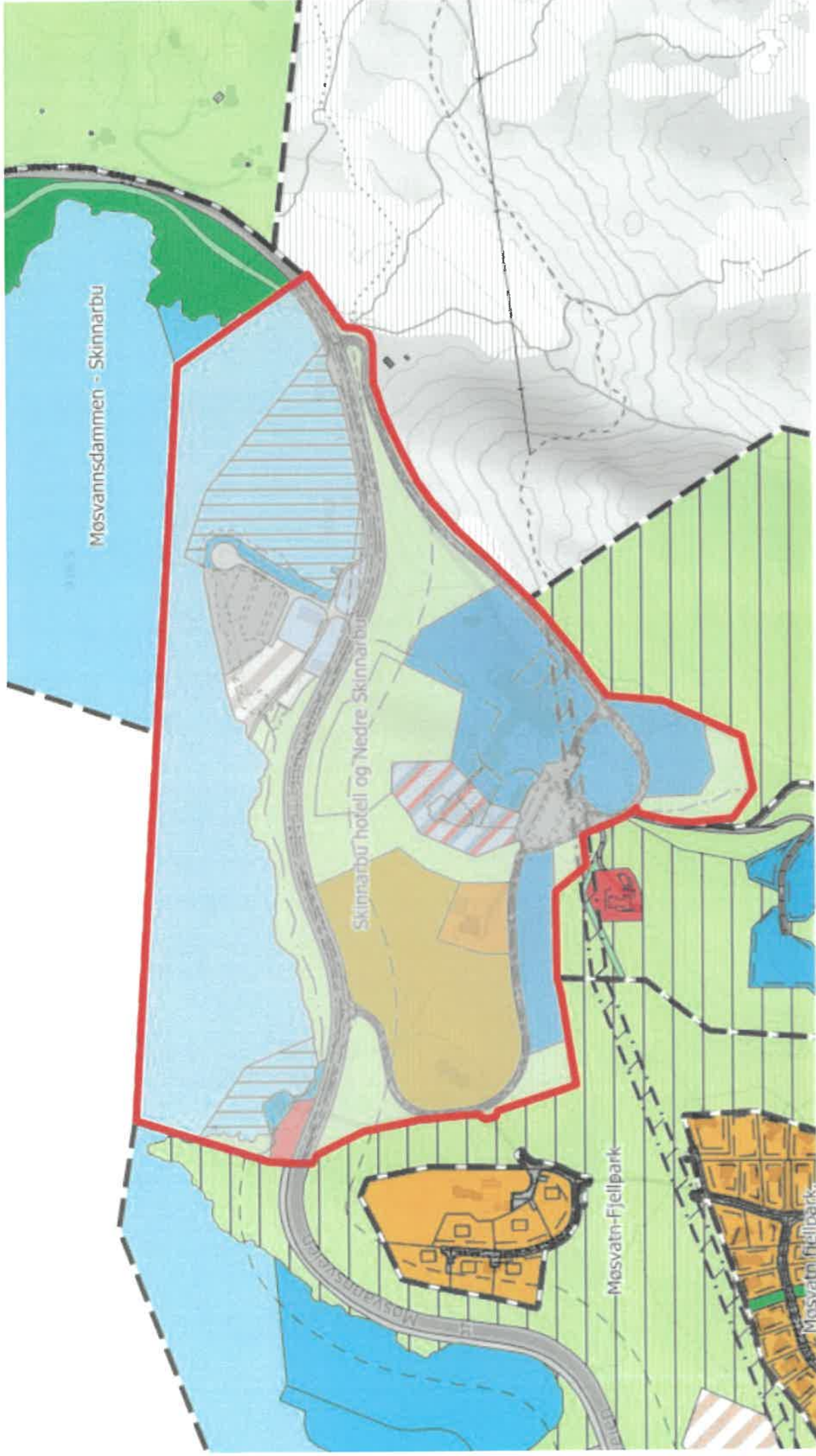
#### **Privat veg**

---

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

### **Dispensasjon**

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





## TINN KOMMUNE

Arkiv: 130/12

Saksnr.: 2018/2708-10

Saksbeh.: Gunhild Geirsta

Dato: 25.10.2018

### SAKSFRAMLEGG

### 130/12 Morkstrand ved Skinnarbu - Søknad om dispensasjon - Fradeling av 3 bebygde parseller

| Utvalg                               | Utvalgssak | Møtedato   |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Samfunns- og miljøutvalget 2011-2019 | 54/18      | 14.11.2018 |

### Saksprotokoll i Samfunns- og miljøutvalget - 14.11.2018

#### Behandling

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) §19-2 avslår Tinn kommune søknad om dispensasjon fra bestemmelse om plankrav (kap. 2) og grad av utnytting (kap. 2.4) nedfelt i «Kommundelplan for Øvre del av Måna» for opprettelse av eiendom for 3 bebygde parseller ved nedre Skinnarbu. Hensyn bak bestemmelse om plankrav og utnytting er tilsidesatt da det ikke opprettes hensiktsmessige tomter (§ 26-1). Det er ikke funnet samfunnsmessige fordeler større enn ulempene, jf. omsøkt arealdisponering, som kan legges til grunn for en dispensasjon i denne saken.

#### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) §19-2 avslår Tinn kommune søknad om dispensasjon fra bestemmelse om plankrav (kap. 2) og grad av utnytting (kap. 2.4) nedfelt i «Kommundelplan for Øvre del av Måna» for opprettelse av eiendom for 3 bebygde parseller ved nedre Skinnarbu. Hensyn bak bestemmelse om plankrav og utnytting er tilsidesatt da det ikke

opprettes hensiktsmessige tomter (§ 26-1). Det er ikke funnet samfunnsmessige fordeler større enn ulempene, jf. omsøkt arealdisponering, som kan legges til grunn for en dispensasjon i denne saken.

### **Innledning:**

I søknad mottatt 11.6.2018 søker Meinich Arkitekter AS om fradeling av 3 parseller fra eiendommen Morkstrand gnr. 130 bnr. 12 ved nedre Skinnarbu. Det søkt om eiendom for tidligere Skinnarbu Landhandel, det gamle herberget og en garasje / kontorbygning. Meinich Arkitekter AS søker på vegne av hjemmelshaver Møsvatn Fjellpark AS. Det er mottatt tilleggsopplysninger til saken datert 24.8.2018.

### Søknad om dispensasjon jf. plan og bygningsloven § 19-1

Omsøkte eiendommer omfattes av «Kommunedelplan for Øvre del av Månavassdraget» og inngår i et område avsatt for næringsbebyggelse hvor det ikke er lov til å utføre tiltak, herunder deling, før området inngår i godkjent reguleringsplan. I pkt. 2.4 er det for næringsområder angitt maksimal utnyttning på 30% BRA. Det er søkt om eiendomsgrenser som skal følge bygningskroppen / vegglivet. Tomtegrunnen skal ikke innlemme uteareal og vil med dette kun omfatte bebyggelsen og utgjøre en utnyttning på 100 %. Møsvatn Fjellpark AS søker om dispensasjon fra bestemmelse om plankrav og utnyttelse for opprettelse av 3 nye grunneiendommer; 220m<sup>2</sup> for butikken- og forretningslokale, 235m<sup>2</sup> for eldre herberge og 115m<sup>2</sup> for lagerbygning / garasje.

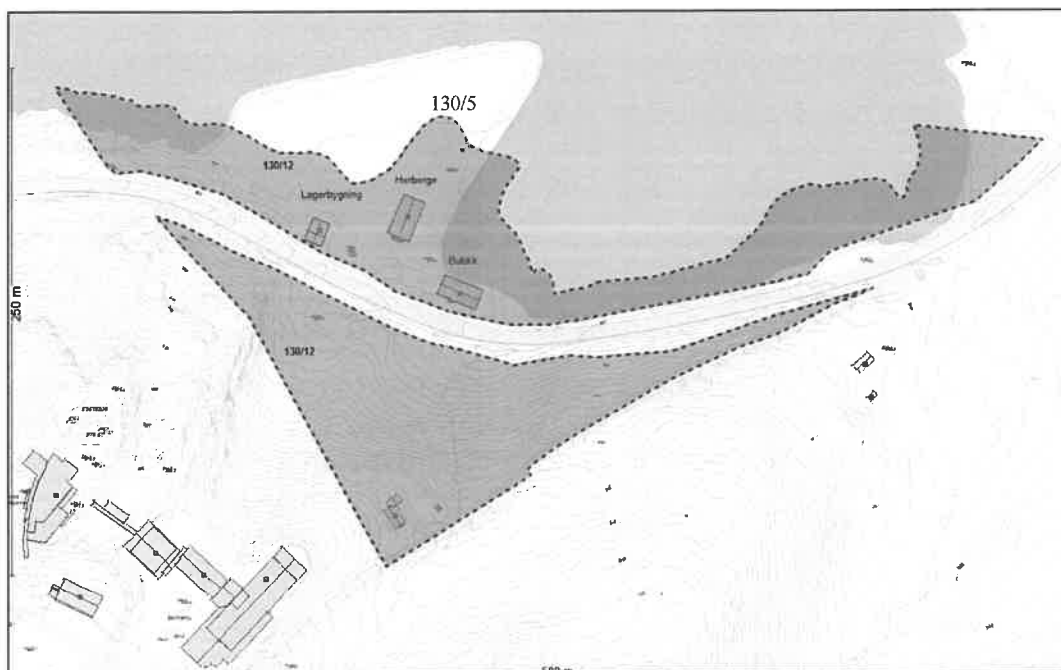
### Behandling av søknaden

Søknaden legges fram for samfunns- og miljøutvalget for behandling etter plan og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon). Dersom utvalget finner grunnlag for å gi dispensasjon må søknaden til regionale myndigheter for uttale før saken kan avgjøres. Etter høring hos Fylkesmannen i Telemark, Telemark fylkeskommune og Statens vegvesen vil saken på ny legges fram for utvalget for behandling.

Begrunnet søknad, brev datert 16.5.2018 er lagt ved saken sammen med søkers situasjonskart. Som følge av kommunens foreløpige svar 12.7.2018 har søker ettersendt tilleggsopplysninger, datert 24.8.2018, som også er vedlegges saken. Dersom det er øvrige journalposter i saken utvalget ønsker tilgjengelig kan planavdelingen kontaktes.

### **Fakta:**

Eiendommen 130/12 Morkstrand er fradelt 130/5 (Morkseter) ved skylddeling i 1937. Eiendommen har et areal på i alt ca. 32 daa hvor teig sør for Fylkesveg utgjør ca. 15 daa og aktuelle teig nord for fylkesvegen utgjør ca. 17daa. Det er avklart i jordskiftesak (sak 13/1997 Aust-Telemark jordskifterett) at eiendommen 130/5 har hjemmel til arealet i og ut mot Møsvatn; på nordsiden av grense 130/12 (kotehøyde 914). På teig under 130/12 står det 3 bygninger. «Torgstua» ved kaianlegget til Fjellvåken står oppført på eiendommen 130/5.



**Oversiktskart; eiendommen Morkstrand ved Nedre Skinnarbu.**  
**Møstvatn Fjellpark AS søker om fradeling av 3 eiendomstomter for eksisterende bebyggelse;**  
**Skinnarbu Landhandel, herberget («Gamle Skinnarbu hotell») og en lagerbygning.**



**Lagerbygg med garasje.**



**Herberge**



**Butikk. Gamle Skinnarbu Landhandel**

**Oversiktsbilde; området ved Nedre Skinnarbu.**

Kommunedelplan for øvre del av Månassvassdraget (vedtatt 18.6.2009)

Kommunedelplanen avklarer og fastsetter utviklingsmål og rammer for utbygging, areal- og ressursforvaltning innenfor planområdet. Den er et resultat av en omfattende prosess, omhandler konkrete forhold og er vedtatt av kommunestyret.

Kommunedelplanen omfatter Skinnarbuområdet. Eiendommen 130/12 er i planen avsatt til næring angitt med arealformålet erverv. I bestemmelser til byggeområdene er det under 2.1 satt krav om reguleringsplan før tillatelse til deling av eiendom;

*«I byggeområder kan det ikke utføres tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 93 bokstavene a), h), i) og j) før området inngår i godkjent reguleringsplan».*

Angitt §93 bokstav h refererer til §20-1 bokstav m i gjeldene plan og bygningslov.

I bestemmelse 2.4 er det angitt en maksimal utnyttning på % BRA=30 i områder for næringsbebyggelse.

Reguleringsplan for Skinnarbu høgfjellshotell og nedre Skinnarbu (vedtatt 24.6.1999)

130/12 omfattes også av «Reguleringsplan for Skinnarbu høgfjellshotell og nedre Skinnarbu». I kap. 5 angir kommunedelplanen (KDP) hvilke reguleringsplaner som er videreført inntil det er vedtatt nye planer. Detaljreguleringen for Skinnarbu er hverken videreført i KDP eller formelt opphevet. Kommunen kan derfor skjele til denne detaljreguleringen for de forhold som ikke er i strid med KDP. Dersom det er motstrid mellom planene går KDP foran detaljreguleringen slik søker også har oppfattet. Da vil det være bestemmelsene i KDP som skal legges til grunn.

Søkers begrunnelse for dispensasjon

Søker har begrunnet søknaden og gitt sin vurdering av hensyn bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra. Del av søkers begrunnelse oppsummeres / gjengis og refereres her punktvis. Se forøvrig søkers grundige omtale med opplysninger og begrunnelse vedlagt saken.

*Begrunnelse for dispensasjon fra grad om utnyttning:*

- Hensyn bak bestemmelse om maksimal tillatt utnyttelsesgrad (% BRA=30) blir ikke vesentlig tilsidesatt. Utnyttelse er angitt for hele næringsarealet og ikke den enkelte tomt. Øvrige deler

av feltet vil ikke kunne fortettes ut over 30% ved en fradeling. Fradelingen endrer således ikke arealdisponeringen jf. utnytting.

- Bebyggelsesstrukturen innenfor arealet avsatt til næring vil ivaretas. Når det søkes om eiendommer som følger bygningskroppen vil eksisterende situasjon låses.
- Plangrunnlaget har ingen minimumskrav til uteareal eller liknende som tilsidesettes.
- Bygningene er nedslitt og står ubrukt. Vedlikeholdsbehovet er stort og trenger en oppgradering jf. dages krav til standard.
- Fradeling gir eier større fleksibilitet og forutsigbarhet.
- Fradeling gir mulighet til å drifte eiendommene og bygningene mer hensiktsmessig.
- Bruk og oppgradering av anleggene vil underbygge kommuneplan og kommunedelplan sin intensjon om å gjøre Skinnarbu til et attraktivt turistmål.
- Fradeling gjør hjemmelshaver i stand til å gjøre nødvendige investeringer.

#### *Begrunnelse for dispensasjon fra plankrav:*

- Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at det utarbeides regulering for nybygging og fortetting slik at det gis en helhetlig vurdering av mulige konsekvenser for miljø og samfunn.
- Bestemmelsen utløses ikke av omsøkte tiltak. Tiltaket er arealmessig lite, det får ingen vesentlig virkning for miljø og samfunn, og berører hverken naboer eller andres interesser i negativ retning.
- Eksisterende plangrunnlag er tilstrekkelig for å vurdere fradelingen.
- Ny planprosess er resursmessig krevende for kommune og den private part.
- Tiltaket utløser ikke forhold som ikke kan vurderes eller belyses i fradelingsaken, eller som ikke allerede er vurdert i forbindelse med utarbeidelse av KDP.
- Hotellet sliter med lønnsomheten og er slått konkurs flere ganger.
- En fradeling vil sørge for en fleksibilitet som nåværende eiendomsforhold ikke klarer å ivareta.
- Fradeling vil styrke hotellet som turistdestinasjon.
- En dispensasjon vil styrke muligheten til å drifte hotellet på en rasjonell måte, omstrukturere og rehabilitere bygningsmassen til et lukrativt reisested for alle aldersgrupper samt være en generator for videreutvikling av området.
- Kommunen må ta inn over seg at det tradisjonelle høyfjellshotellet i dagens marked ikke lenger er godt nok for å tiltrekke gjester.
- Det må legges til rette for kontinuerlig drift som gir grobunn for trygge arbeidsplasser, samt en miljørettet og bærekraftig oppgradering og utvikling av bebyggelse og aktivitet i området.

#### *Begrunnelse jf. driftsmessige utfordringer / planlagt bruk*

- Bruken av omsøkte bygg er i planleggingsfasen, og den videre planleggingen vil være avhengig av utfallet i delingssøknadene.
- Bruken av bygningene skal være tett knyttet til driften av hotellet og bidra til å styrke hotellet og Skinnarbu som turistdestinasjon.
- Det antas at bygningsmasse skal pusses opp for å gi ytterligere romkapasitet for hotellet.
- Det er også vurdert å bygge om eksisterende bygningsmasse til suiter /selvstendige enheter, som på sikt tenkes seksjonert.
- Det understrekes av videre drift av bygningene må knyttes til driften av hovedbølet og hotellet. Næringsformålet skal opprettholdes.

#### *Uteareal og parkering*

- Det er en klar forutsetning at bygningene må kunne disponere arealer for rekreasjon og opphold ute. Dette kan sikres gjennom tinglyst erklæring om rett til bruk av uteareal på hovedbølet.

- Det er en forutsetning at brukere av byggene har tilgang til areal for biler. Det vises til at reguleringsplanen angir at areal avsatt til parkering er felles for aktivitet tilknyttet næringsarealene i dette området.
- KDP viser til krav om 1 p-plass pr 45m<sup>2</sup> BRA. Det legges til grunn at parkering for byggene løses innenfor planområdet. Da det er rikelig med areal avsatt til parkering er det ikke sett hensiktsmessig å tegne inn. Rett til parkering løses ved tinglyst erklæring.

#### *Flom*

- Bruken av bygningsmassen, uavhengig av en tillatelse til fradeling eller ikke, vil fordre at man utfører tiltak for å sikre herberget mot vanninntrenging.

#### *Adkomst*

- Adkomst til planområdet fra riksveg er avklart i plankartet / planprosessen (reguleringsplan). Adkomst til de enkelte byggene vil sikres over hovedbølet.

#### Nabovarsling

Berørte parter er nabovarslet. Det har ikke kommet merknader som følge av nabovarsel. Søker har sendt nabovarsel til Telemark fylkeskommune. Det går fram av svarbrevet at fylkeskommunen oppfatter at oversendelsen er sendt av Tinn kommune for uttale til dispensasjonssøknadene. Fylkeskommunen bekrefter at det ikke er merknader jf. forhold de skal behandle;

*Telemark fylkeskommune har vurdert saken ut fra de hensyn vi er satt til å ivareta gjennom bl.a plan- og bygningsloven og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. I dispensasjonssaker er det i hovedsak hensyn til kulturminner, kulturmiljø, friluftslivsinteresser, landskapsverdi og andre allmenne interesser vi skal ivareta. [ tillegg kan også presedensvirkning for tilsvarende saker være et relevant hensyn.*

Som nevnt innledningsvis vil fylkeskommunen få oversendt saken til uttale dersom utvalget finner grunnlag for dispensasjon.

#### Vannforsyning, avløp og adkomst

Det er erklært veirett og adkomst over hovedbruket. Vedlagt søknaden ligger to eksemplar av en avtale der 130/12 erklærer veirett og rett til vann og avløpsledninger over 130/12. Det er påført at *rettigheten ikke kan endres eller slettes uten samtykke fra Tinn kommune v/ enhet for bolig og eiendom*. Erlend Follegg har signert avtalen på vegne av 130/12. Til orientering er ikke denne avtalen gyldig da Follegg ikke har rett til å signere på vegne av selskapet Møsvatn Fjellpark AS. Dette er imidlertid ikke avgjørende for behandling av dispensasjonen slik saken nå er vurdert. Da ville kommunen gjort søker oppmerksom om dette.

#### Avkjørsel

Møsvann Fjellpark AS har ikke sendt Statens vegvesen søknad om endret eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Saken er drøftet med Statens vegvesen (SVV). SVV bekrefter at de først vil gi uttale til saken etter at kommunen har tatt stilling til dispensasjonen.

SVV bekrefter i epost 18.6.2018 ;

*Byggene har pr i dag godkjent adkomst som vist i reguleringsplanen. Avkjørselen er imidlertid ikke opparbeidet i tråd med planen, men det er ikke satt noen krav til når denne skal opparbeides. Det ene bygget ligger midt i siktsonen til det regulerte krysset.*

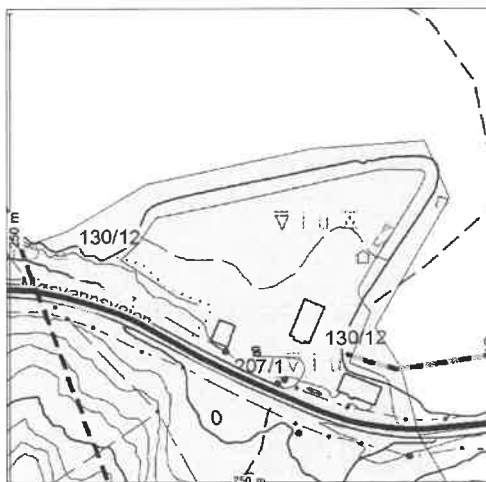
### Vurdering:

Etter lovens ordlyd (*plan og bygningsloven § 19-2*) kan kommunen bare gi dispensasjon dersom følgende to vilkår er oppfylt:

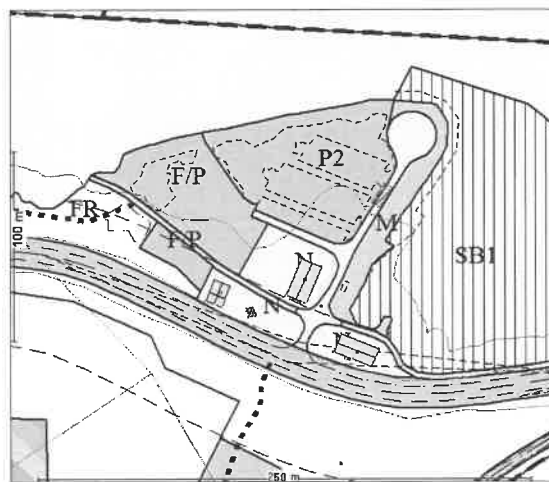
- 1) «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir **vesentlig tilsidesatt**».
- 2) «I tillegg må fordelene (samfunnsmessige) ved å gi dispensasjon være **klart større enn ulempene** etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler».

### Vilkår 1

Utsnitt av plankart:



Kommunedelplan; arealformål erverv



Detaljregulering; arealformål forretning

KDP er vist sammen med økonomisk kartverk. Reguleringsplanen vises sammen med Bygninger og eiendomsgrenser fra matrikkel. Det er ikke regulerte tomtegrenser innenfor næringsarealet i kommunedelplanen. Jf. bestemmelsen 2.1 i kommunedelplan tillates ikke deling før området inngår i godkjent reguleringsplan. I detaljregulering er næringsarealene angitt med felt (N). Det er ikke regulert inn tomtegrenser for bebyggelsen innenfor næringsarealene. Før kommunen kan godkjenne en dispensasjon fra plankrav og grad av utnytting må det avklares om eiendommene som søkes fradelt er hensiktsmessig. Dersom omsøkte eiendommer ikke tilfredsstiller kravene for opprettelse av nye grunneiendommer er det opplagt at hensyn bak bestemmelsen i kommunedelplanen er tilsidesatt.

*Ved opprettelse av eiendom skal kommunen vurdere søknaden i henhold til krav i plan og bygningsloven. Det skal ikke oppstå forhold som strider mot loven, forskrift til loven eller overordnet plan for området. Tomten skal ha en hensiktsmessig form, størrelse og plassering. Videre skal tomt for bebyggelse sikres vannforsyning, avløp og adkomst.*

Det vil være tilfeller der det kan forsvares å godkjenne fradeling av bebygd eiendom med grenser som følger vegglivet. Eksempler vil være bygninger som omslutes av offentlige utearealer og / eller bebyggelse som inngår i en godkjent reguleringsplan som avklarer detaljert bruk av

utearealene. Plan og bygningslovens bestemmelse § 29-4 bekrefter at uteareal inngår som del av en bebygd eiendom; «Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 (kommuneplan) eller 12 (reguleringsplan), skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4m.

Formålet med fradeling er viktig å avklare for å kunne avgjøre om eiendomsdelingen er hensiktsmessig. Det er opplyst at bygningene /eiendommene skal være tett knyttet til driften av hotellet. Utover dette er ikke formålet endelig avklart. Det antydes oppussing for å gi ytterligere romkapasitet for hotellet. Det vurderes ombygging til suiter /selvstendige enheter som tenkes seksjonert.

Det er opplyst at bygningene sikres parkering innenfor P2 angitt i reguleringsplan og at dette kan sikres ved tinglyst erklæring. Det er riktig at P2 er avsatt til felles parkering. Det er likevel viktig å være klar over at det meste av dette parkeringsarealet ligger på eiendommen 130/5; slik at de nye eiendommene trolig må sikres rett til parkering både på 130/12 og 130/5. KDP viser til krav om 1 biloppstilling pr 45m<sup>2</sup> BRA. Det er ikke sannsynliggjort at en tinglyst rett til parkering, som ikke tar stilling til anviste plasser, kan realiseres uten at det medfører fremtidige ulemper for involverte eiendommer.

#### *Butikken*

Kommunen har ikke mottatt søknad om bruksendring eller konkrete planer for hvordan butikk og vaskeri er tenkt endret i tråd med foreløpige planer. Uavhengig av hvilke planer som er tenkt realisert har butikken et opplagt behov for opprustning. Det vurderes særlig uhensiktsmessig å dele fra eiendom for et nedslitt bygg som verken kan ombygges, restaureres eller rives innenfor eiendomstomta.

#### *Herberget*

Det samme vurderinger gjør seg gjeldene for herberget / gamle Skinnarbu hotell. Denne bygningen er imidlertid godkjent for overnatting, men er trolig ytterligere nedslitt da den gjentatte ganger har vært og er utsatt for flomskader. Når vannstanden i Møsvatn står høyt er det vann høyt opp på muren. Det er ikke angitt i dispensasjonssøknaden hvordan bygget kan sikres mot vanninntrenging og hvilke konsekvenser det evt. påfører naboeiendommen. Det er ikke gitt informasjon om bygningen er sikret vannforsyning eller avløp. Infiltrasjon / avløpsanlegg vil være utfordrende å løse for dette bygget. Disse forholdene er ikke kommentert av søker.

#### *Garasje / lagerbygg*

Viser til vurderinger som gjør seg gjeldene for herberget og butikken. Det er ikke opplyst i søknaden hvordan bygget kan sikres etablering av vannforsyning og avløp ved en evt. ombygging til suiter / økt romkapasiteten for hotellet. Det er ikke konkret opplyst hva bygget omfatter i dag.

#### Vilkår 2

Det er opplagt et generelt samfunnsønske i Tinn kommune (samt regionalt) at Skinnarbu skal være et attraktivt turistmål. Det vil være svært positivt om bygningene kan rustes opp og tas i bruk. Det er imidlertid ikke sannsynliggjort at arealdisponeringen er løst på en god måte som taler for at de relevante samfunnsmessige fordelene er klart større enn ulempene. Eiendommene som omsøkt vil til en hver tid være avhengig av naboeiendommen (e).

Tiltak som med sannsynlighet ikke ville blitt tatt inn i gjeldene plan skal ikke tillates ved en dispensasjon (presisering i Fylkesmannens veileder om dispensasjon). I en plansak er det lite sannsynlig

at en regulering vil godkjenne tomtegrenser som følger vegglivet for eksisterende bebyggelse i dette næringsarealet.

Det vises til at hotellet sliter med lønnsomheten og er slått konkurs flere ganger. Videre at en fradeling gjør hjemmelshaver i stand til å gjøre investeringer. Kommunen kan ikke legge søkers situasjon jf. økonomi til grunn for en dispensasjon. Det er ikke opplagt en samfunnsmessig fordel å fravike plankravet. Gjennom plan kan bestemmelser gi føringer om bruk som gir en bedre fremtidsrettet utvikling enn en dispensasjon. En dispensasjon begrunnet i søkers økonomiske situasjon, vil skape uheldig presedens.

### Konklusjon:

Det er ikke funnet grunnlag for å gi dispensasjon i denne saken. Omsøkte tiltak kan ikke vise til at det opprettes hensiktsmessige eiendommer som gir en god arealdisponering. Det vurderes at intensjonen bak bestemmelse om krav til regulering før deling blir tilsidesatt. Det er ikke funnet samfunnsmessige fordeler som kan legges til grunn for dispensasjon fra plankrav og grad av utnytting.

### Vedlegg:

- 1 130/12 parsell 1 - Møsvannsveien 1160 og 1162 - Søknad om deling av eiendom
- 2 Tilleggsopplysninger til søknaden
- 3 Situasjonsplan
- 4 130/12 Morkstrand parsell 1, 2 og 3 - Foreløpig svar på søknad om deling
- 5 Supplerende opplysninger gnr. 130, bnr 12
- 6 Supplerende opplysninger gbnr. 130,12 s 2

### Journalposter i saken:

|    |   |            |                                                                                             |                           |
|----|---|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1  | I | 12.06.2018 | 130/12 parsell 1 - Møsvannsveien 1160 og 1162 - Søknad om deling av eiendom                 | MEINICH ARKITEKTER AS     |
| 2  | I | 26.06.2018 | Høringssvar 130/2 Møsvannsveien 1160 og 1162 - fradeling og dispensasjon                    | TELEMARK<br>FYLKESKOMMUNE |
| 3  | I | 12.07.2018 | Foreløpig uttale - Fradeling av tre parseller - gnr 130 bnr 12                              | Statens vegvesen          |
| 4  | U | 16.07.2018 | 130/12 Morkstrand parsell 1, 2 og 3 - Foreløpig svar på søknad om deling                    | MØSVATN FJELLPARK AS      |
| 5  | I | 13.08.2018 | 130/12 - Vedrørende søknad om fradeling gnr. 130/12 og 130/20                               | MEINICH ARKITEKTER AS     |
| 6  | I | 24.08.2018 | 130/12 - Supplerende opplysninger - Morkstrand - søknad om deling                           | MEINICH ARKITEKTER AS     |
| 7  | I | 28.08.2018 | 130/12 Morkstrand - søknad om deling - Supplerende opplysninger                             | MEINICH ARKITEKTER AS     |
| 8  | U | 16.10.2018 | 130/12 Morkstrand - Behandling av søknad om deling av eiendom for 3 parseller               | MØSVATN FJELLPARK AS      |
| 10 | S | 25.10.2018 | 130/12 Morkstrand ved Skinnarbu - Søknad om dispensasjon - Fradeling av 3 bebygde parseller |                           |

130/15 iflg jordskifte fra 1997  
Sak 13/1997

130/5

130/15

130/15



Utsnitt av kommunalt kart.  
Målestokk 1:1000.

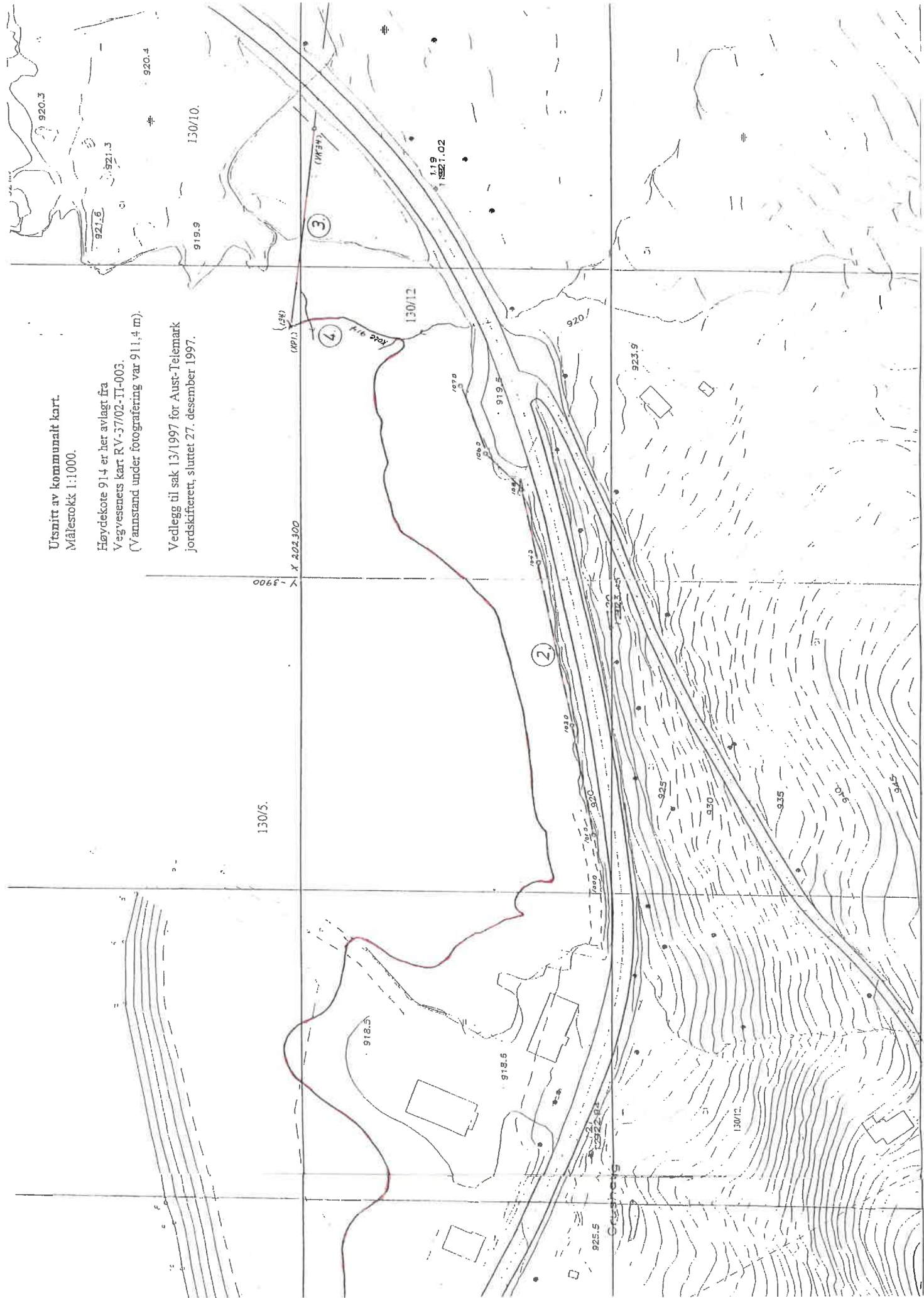
Høydekote 91.4 er her avlagt fra  
Vegvesenets kart RV-37/02-II-003.  
(Vannstand under fotografering var 911.4 m).

Vedlegg til sak 13/1997 for Aust-Telemark  
jordskifteret, slutet 27. desember 1997.

Utsnitt av kommunalt kart.  
Målestokk 1:1000.

Høydekote 91.4 er her avlagt fra  
Vegvesenets kart RV-37/02-II-003.  
(Vannstand under fotografering var 911.4 m).

Vedlegg til sak 13/1997 for Aust-Telemark  
jordskifteret, sluttet 27. desember 1997.



# ambita

Kommune: 4026 Tinn

Eiendom: 4026/130/12/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

--- Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

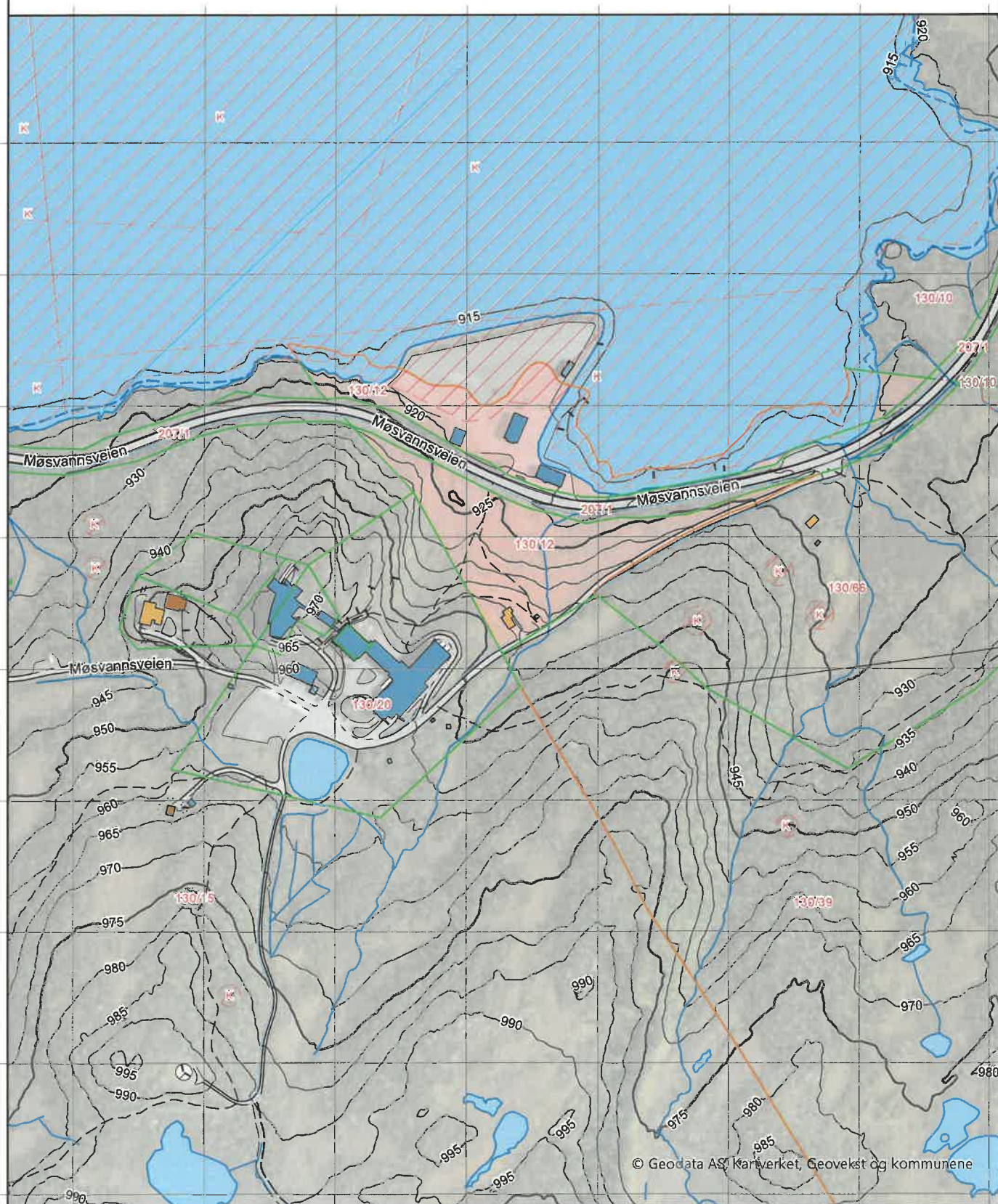
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:4000

Dato: 29.1.2026



0 100 200 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

# ambita

Kommune: 4026 Tinn

Eiendom: 4026/130/12/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

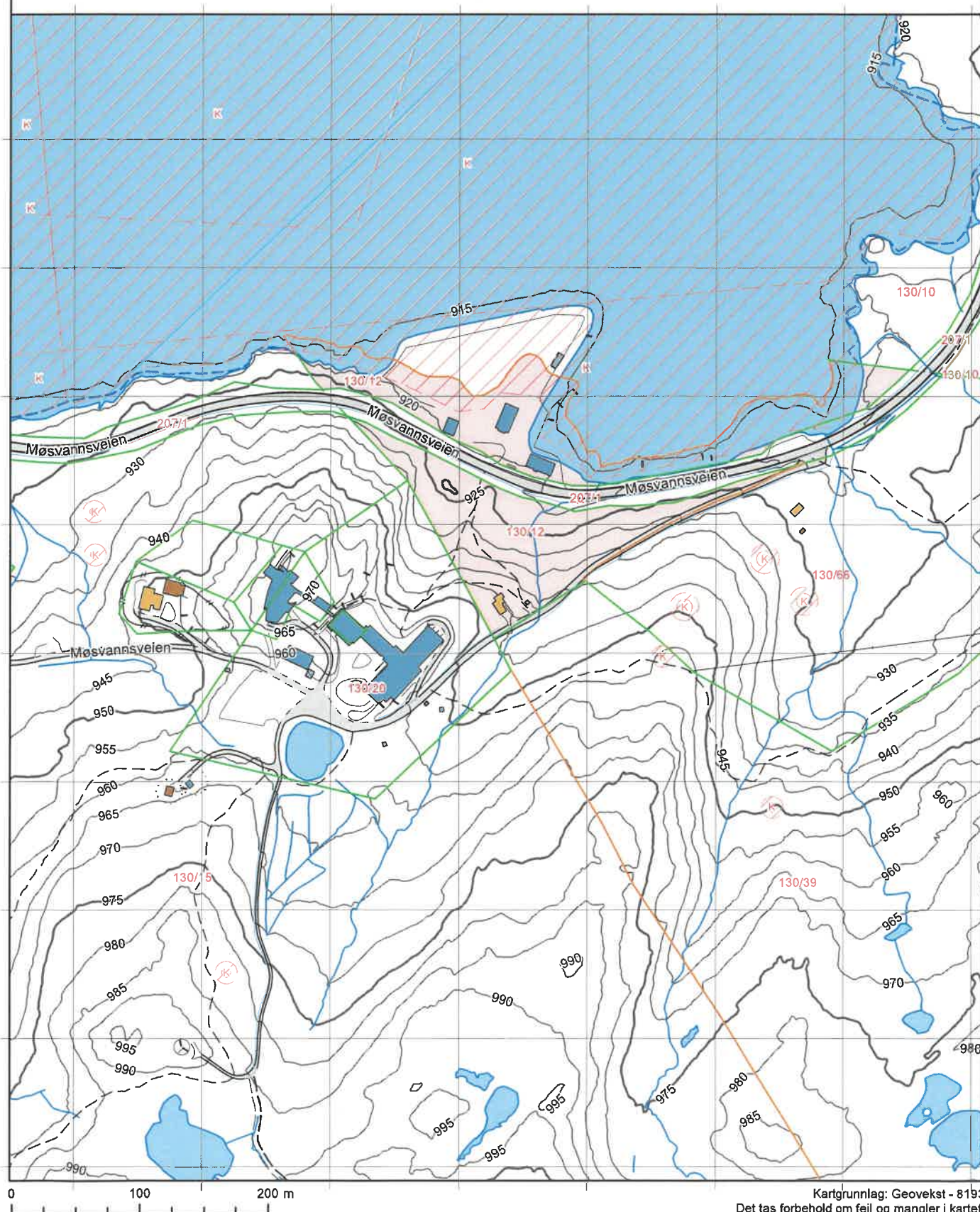
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:4000

Dato: 29.1.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

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

### Eiendomsgrenser

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

|                                                                                    |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|   | Stolpe           |
|   | Anlegg           |
|   | Veglinje         |
|   | Sti              |
|   | Traktorveg       |
|  | Bekk/kanal/grøft |

### Høydekurver

|                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | Metersnivå          |
|  | 5-metersnivå        |
|  | 25-metersnivå       |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve         |
|  | Dybdekurve          |

|                                                                                     |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|  | Valgt eiendom                       |
|  | Bolig, uthus, landbruk              |
|  | Fritids-/sesongbosted               |
|  | Bygning, annen kjent type           |
|  | Bygning uten matrikkelinformasjon   |
|  | Parkeringsområde                    |
|  | VegGåendeOgSyklende                 |
|  | Trafikkøy                           |
|  | VegKjørende                         |
|  | Vassflater                          |
|  | Bre                                 |
|  | AndreTiltak                         |
|  | BygningTiltak, endring              |
|  | BygningTiltak, nybygg               |
|  | BygningTiltak, riving               |
|  | SamferdselTiltak                    |
|  | Andre tiltakstyper/ spesifiseringer |

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                                 |                    |                |
|------------------------|---------------------------------|--------------------|----------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 130, Bruksnr 12         | <b>Kommune:</b>    | 4026 Tinn      |
| <b>Adresse:</b>        |                                 | <b>Grunnkrets:</b> | 318 Frøystul   |
| <b>Veiadresse:</b>     | Møsvannsveien 1143, gatenr 2835 | <b>Valgkrets:</b>  | 6 Rjukan       |
|                        | 3660 Rjukan                     | <b>Kirkesogn:</b>  | 5140401 Rjukan |
| <b>Oppdatert:</b>      | 01.01.2024                      |                    |                |
| <b>Veiadresse:</b>     | Møsvannsveien 1160, gatenr 2835 |                    |                |
|                        | 3660 Rjukan                     |                    |                |
| <b>Oppdatert:</b>      | 01.01.2024                      |                    |                |
| <b>Veiadresse:</b>     | Møsvannsveien 1162, gatenr 2835 |                    |                |
|                        | 3660 Rjukan                     |                    |                |
| <b>Oppdatert:</b>      | 01.01.2024                      |                    |                |

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

|                         |                    |                        |      |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Morkstrand         | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b>     | 2   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 04.11.1937         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 32 058,9 kvm       | <b>Skyld:</b>          | 0,07 |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |      |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |      |                           |     |

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

## Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

## Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

## Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type                  | Dato                                                |  | Rolle                                                                            | Matrikkel                                                                                                 | Arealendring                                  |
|-----------------------|-----------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Omnummerering         | Forretning: 01.01.2024<br>Matrikkelført: 01.01.2024 |  | Mottaker                                                                         | 4026/130/12                                                                                               | 0,0                                           |
| Omnummerering         | Forretning: 01.01.2020<br>Matrikkelført: 01.01.2020 |  | Mottaker                                                                         | 4026/130/12                                                                                               | 0,0                                           |
| Annen forretningstype | Forretning: 14.04.2016<br>Matrikkelført: 14.04.2016 |  | Berørt<br>Berørt<br>Berørt<br>Berørt                                             | 0826/Vannteig(er)<br>4026/130/12<br>4026/130/15<br>4026/207/1                                             | 0,0<br>0,0<br>0,0<br>0,0                      |
| Annen forretningstype | Forretning: 14.04.2016<br>Matrikkelført: 14.04.2016 |  | Berørt<br>Berørt<br>Berørt<br>Berørt<br>Berørt                                   | 4026/130/10<br>4026/130/12<br>4026/130/15<br>4026/130/66<br>4026/207/1                                    | 0,0<br>0,0<br>0,0<br>0,0<br>0,0               |
| Annen forretningstype | Forretning: 14.04.2016<br>Matrikkelført: 14.04.2016 |  | Berørt<br>Berørt<br>Berørt                                                       | 4026/130/12<br>4026/130/15<br>4026/207/1                                                                  | 0,0<br>0,0<br>0,0                             |
| Annen forretningstype | Forretning: 14.04.2016<br>Matrikkelført: 14.04.2016 |  | Berørt<br>Berørt<br>Berørt                                                       | 0826/Vannteig(er)<br>4026/130/10<br>4026/130/12<br>4026/207/1                                             | 0,0<br>0,0<br>0,0<br>0,0                      |
| Kartforretning        | Forretning: 08.06.2010<br>Matrikkelført: 08.12.2010 |  | Berørt<br>Berørt<br>Berørt<br>Berørt<br>Berørt<br>Berørt                         | 0826/Vannteig(er)<br>4026/130/10<br>4026/130/12<br>4026/130/39<br>4026/130/66<br>4026/207/1               | 0,0<br>0,0<br>0,0<br>0,0<br>0,0<br>0,0        |
| Skylddeling           | Forretning: 04.11.1937<br>Matrikkelført:            |  | Avgiver<br>Mottaker                                                              | 4026/130/5<br>4026/130/12                                                                                 | 0,0<br>0,0                                    |
| Jordskifte            | Forretning:<br>Matrikkelført:                       |  | Mottaker<br>Mottaker<br>Mottaker<br>Mottaker<br>Mottaker<br>Mottaker<br>Mottaker | 0826/Vannteig(er)<br>4026/130/5<br>4026/130/10<br>4026/130/12<br>4026/130/15<br>4026/130/39<br>4026/207/1 | 0,0<br>0,0<br>0,0<br>0,0<br>0,0<br>0,0<br>0,0 |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 5: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse            | Type         | BRA  | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------|--------------|------|-------------|------------|-----|----|
| Møsvannsveien 1143 | Fritidsbolig | 75,0 |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |      |                   |  |   |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|--|---|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: |      | Rammetillatelse:  |  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk              | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:   |  |   |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    | 75,0 | Ferdigattest:     |  |   |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   | 75,0 | Midl. brukstil.:  |  |   |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): |  |   |
| Vannforsyning:  |                          |               |      | Antall boliger:   |  | 1 |
| Bygningsnr:     | 165831780                |               |      | Antall etasjer:   |  | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 75,0  | 75,0   |      |       | 82,0  | 82,0   |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 5: Annen lagerbygning (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse                  | Type                  | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|-----------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                                       |               |      |                   |  |   |
|-----------------|---------------------------------------|---------------|------|-------------------|--|---|
| Næringsgruppe:  | Varehandel, reparasjon av motorvogner | Bebygd areal: |      | Rammetillatelse:  |  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                           | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:   |  |   |
| Energikilde:    |                                       | BRA annet:    | 72,0 | Ferdigattest:     |  |   |
| Oppvarming:     |                                       | BRA totalt:   | 72,0 | Midl. brukstil.:  |  |   |
| Avløp:          |                                       | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): |  |   |
| Vannforsyning:  |                                       |               |      | Antall boliger:   |  |   |
| Bygningsnr:     | 165831713                             |               |      | Antall etasjer:   |  | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 72,0  | 72,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 5: Butikk/forretningsbygning (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse            | Type            | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------|-----------------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Møsvannsveien 1160 | Annet enn bolig | 370,0 |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                                       |               |       |                   |  |   |
|-----------------|---------------------------------------|---------------|-------|-------------------|--|---|
| Næringsgruppe:  | Varehandel, reparasjon av motorvogner | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:  |  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                           | BRA bolig:    |       | Igangset.till.:   |  |   |
| Energikilde:    |                                       | BRA annet:    | 370,0 | Ferdigattest:     |  |   |
| Oppvarming:     |                                       | BRA totalt:   | 370,0 | Midl. brukstil.:  |  |   |
| Avløp:          |                                       | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): |  |   |
| Vannforsyning:  |                                       |               |       | Antall boliger:   |  | 1 |
| Bygningsnr:     | 165831748                             |               |       | Antall etasjer:   |  | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 |              |      |       | 182,0 | 182,0  |      |       | 197,0 | 197,0  |

|     |       |       |       |       |
|-----|-------|-------|-------|-------|
| H01 | 188,0 | 188,0 | 197,0 | 197,0 |
|-----|-------|-------|-------|-------|

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 4 av 5: Annen eksp. og terminalbygning****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse                  | Type                  | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|-----------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                      |               |      |                   |            |
|-----------------|----------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Transport og lagring | Bebygd areal: | 61,0 | Rammetillatelse:  |            |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk          | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:   | 28.07.2015 |
| Energikilde:    |                      | BRA annet:    |      | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     |                      | BRA totalt:   |      | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          |                      | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): | 01.01.2024 |
| Vannforsyning:  |                      |               |      | Antall boliger:   |            |
| Bygningsnr:     | 300612016            |               |      | Antall etasjer:   | 1          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       |       |        |      |       | 61,0  | 61,0   |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 5 av 5: Annen bygning for overnatting (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse            | Type            | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------|-----------------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Møsvannsveien 1162 | Annet enn bolig | 560,0 |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

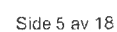
|                 |                                       |               |       |                   |   |
|-----------------|---------------------------------------|---------------|-------|-------------------|---|
| Næringsgruppe:  | Overnattings- og serveringsvirksomhet | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                           | BRA bolig:    |       | Igangset.till.:   |   |
| Energikilde:    |                                       | BRA annet:    | 560,0 | Ferdigattest:     |   |
| Oppvarming:     |                                       | BRA totalt:   | 560,0 | Midl. brukstil.:  |   |
| Avløp:          |                                       | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): |   |
| Vannforsyning:  |                                       |               |       | Antall boliger:   | 1 |
| Bygningsnr:     | 165831721                             |               |       | Antall etasjer:   | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

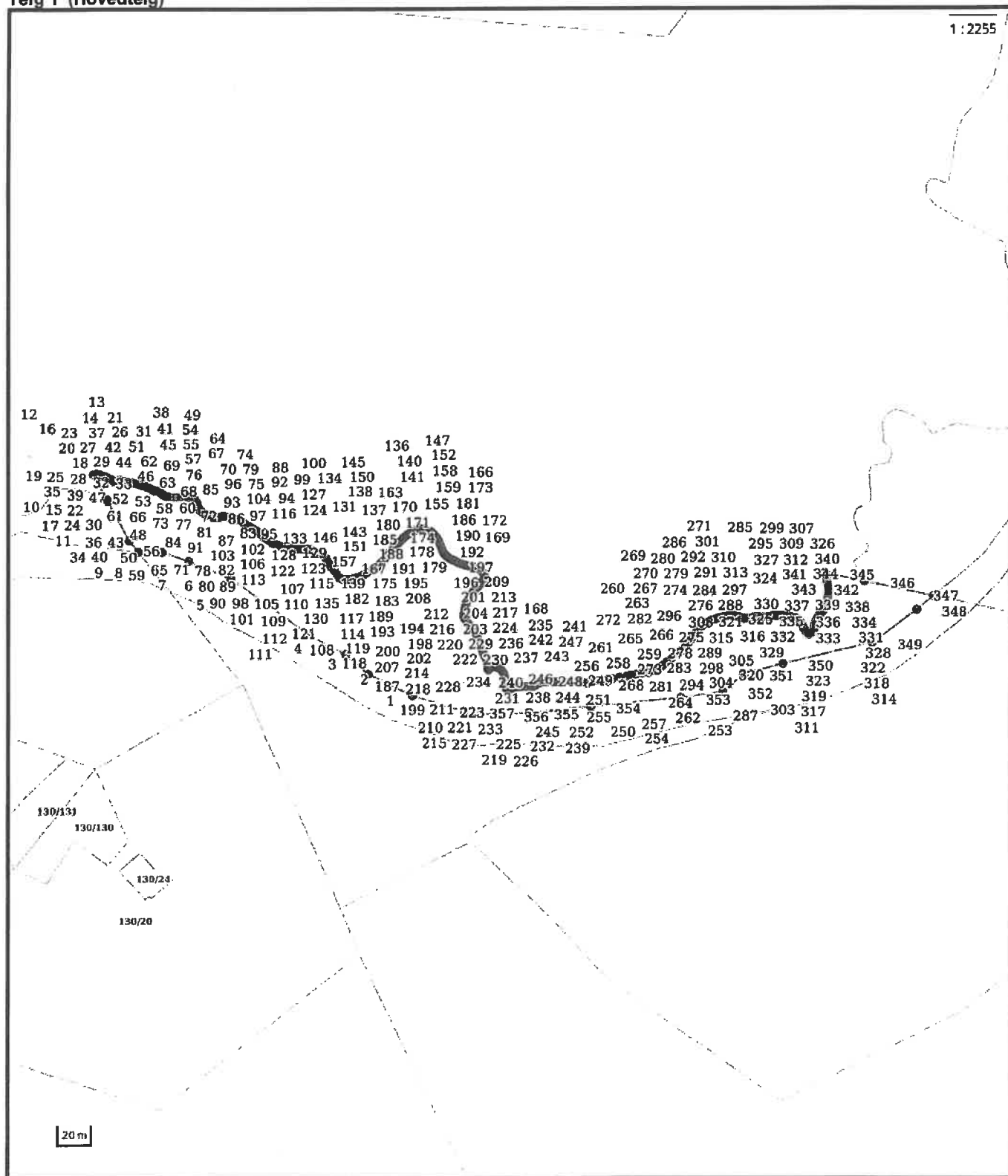
| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| K01 |              |      |       | 181,0 | 181,0  |      |       |       |        |
| H01 |              |      |       | 192,0 | 192,0  |      |       |       |        |
| H02 |              |      |       | 187,0 | 187,0  |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



## Teig 1 (Hovedteig)



## Nøyaktighet (standardavvik)

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

## Hjelpelinjer

|            |
|------------|
| — Vannkant |
| — Veikant  |

|                         |
|-------------------------|
| .... Fiktiv / Teigdeler |
| ..... Punktfaste        |

## Symboler

|                                                         |
|---------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                         |
| ▲ Sefrak kulturminne                                    |
| <small>se ambits.com/sefrak for fargelorklaring</small> |