

aktiv.



Løkjestaulkilsvegen 62, 3660 RJUKAN

**løynefallende og særpreget  
arkitekttegnet hytte med utsikt til  
Gaustatoppen og ski in/out**



Eiendomsmegler

**Marie Langseth**

**Mobil** 975 54 902

**E-post** marie.langseth@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 499 000,-  
**Omkostn.:** Kr 163 715,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 662 715,-  
**Selger:** Trond-Inge Weatherup  
Elisabeth Weatherup

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total** 114/119 kvm  
**Tomtstr.:** 982.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 120, bnr. 411  
**Oppdragsnr.:** 1307240055

## Løynefallende og særpregede arkitekttegnede hytte med flott utsikt

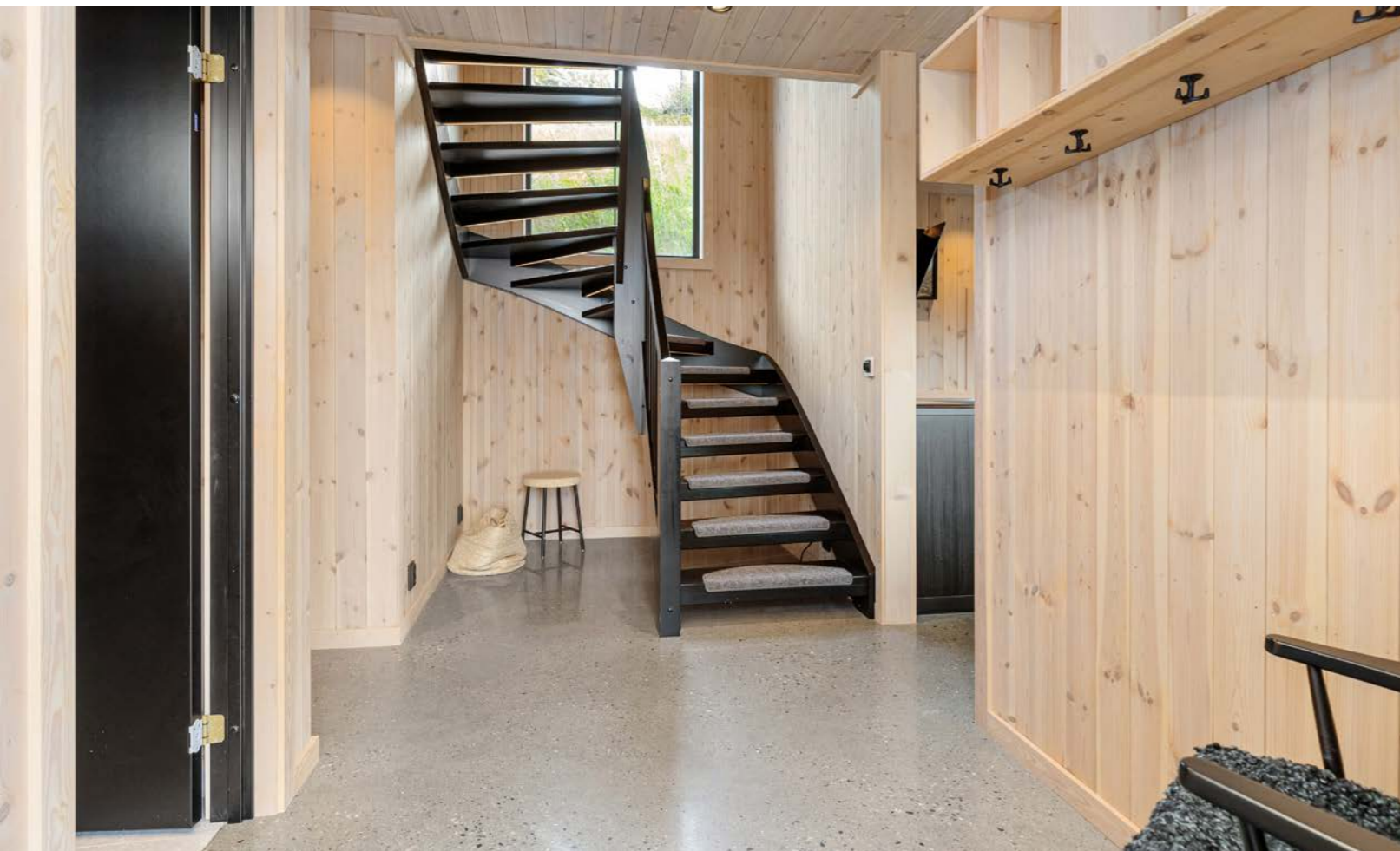
Gjennomført og lettstelt fritidsbolig med god planløsning og romslig veranda med utsikt til Gaustatoppen. Hytta har en høy og fin beliggenhet som gir et fritt utsyn over området og fjellene rundt. Hytta inneholder blant annet fire soverom, to stuer, to bad og åpen løsning mellom kjøkken og stue. Utvendig er kledning beiset med jernvitrol og tak i tre for mindre behov for vedlikehold.

Eiendommen har en flott beliggenhet i Løkjestaulkilen på Gaustablikk ca 980 moh. Her er man rett ved Gausta skisenter, med umiddelbar nærhet til skibakkene og langrennsløypene, høyfjellsnatur og flotte turstier. Fjellheisen går rett på oppsiden av hytta. Det er også kort vei ned til restaurantene Fyrieggen og Hovdestaul ved Gausta View.



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	22
Om eiendommen .....	26
Egenerklæring .....	90
Energiattest .....	95
Nabolagsprofil .....	102
Forbrukerinformasjon .....	135
Budskjema .....	136





















# Plantegning

## 1. etasje



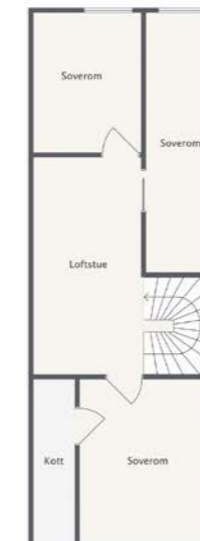
**aktiv.**

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

## 2. etasje

## 2. etasje



**aktiv.**

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 114 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 119 m<sup>2</sup>

TBA: 63 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 83 m<sup>2</sup> Vindfang/hall/trappeoppgang, kjøkken, stue, to bad, gang, soverom, teknisk rom.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Sportsbod.

#### 2. etasje

BRA-i: 31 m<sup>2</sup> Loftstue, tre soverom og kott (ikke målbart).

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

63 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

982.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet naturtomt bestående av busker trær og lyng med to biloppstillingsplasser.

### Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i Løkjestaulkilen på Gaustablikk ca 980 moh. Her er man rett ved Gausta skisenter, med umiddelbar nærhet til skibakkene og langrennsløypene, høyfjellsnatur og flotte turstier. Det er også kort vei

ned til restaurantene Fyrieggen og Hovdestaul ved Gausta View.

Gaustaområdet er en av landets mest populære vinterdestinasjoner og har bl.a. milevis med flotte skiløyper, samt et stort skianlegg med mange varierte nedfarter i ulike lengder og vanskelighetsgrader.

Det er minst like fantastisk i Gaustaområdet sommer og høst som det er på vinteren. Det er variert tur- og sykkelterreng, og muligheter for å fiske, ro, padle eller bade i friskt fjellvann. Du finner også de populære flytende badstuene til Gausta Fjellresort på Kvitåvatn, i vannkanten ved padel-banene. Ikke langt unna finner man også Gaustabanen som transporterer besøkende helt til toppen av Gaustatoppen.

Gaustaområdet har hatt en rivende utvikling de siste årene med flere nye restauranter og hotell, samt et stadig økende aktivitetstilbud. Gausta fremstår derfor som en av de meste attraktive fjellhytteområdene i Norge.

Rjukan er en liten og sjarmerende by som ligger ca. 20-30 minutters kjøring fra eiendommen. Her finner man bl.a. butikker, badeland, taubane, strikkhopp og mange andre aktivitetstilbud og muligheter.

For mere informasjon om Gaustaområdet og Rjukan se:

<http://www.gausta.com>

<http://www.visitrjukan.com>

<http://www.gaustatoppen.no>

### Adkomst

Se kartskisse.

### Bebyggelsen

Området består av fritidsbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Nils Gjelstad

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygget er fundamentert på kult som er mettet av pukk og deretter montert radonduk. Isolert betongplate på mark med forsterkninger under yttervegger og bærevegger. Kledning med slettpanel.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport (vedlagt prospekt). Det er viktig å sette seg grundig inn i denne. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3 i tilstandsrapporten:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Mur, terreng, stikkledninger og tanker,

- Terrengforhold: I området mot grunnmur bør det fylles på pukkmasser for å etablere fall fra grunnmur.

- Terrengtrapp: Mangler rekkverk.

Grunnmur:

- Det ble registrert at elementer med pålimt fibersementplate på utvendig side har løsnet de ytterste del som antas å komme av fukt opptrekking fra grunn. Selger opplyser at steinblokk og skyvd vekk fra betongvegg.

Yttervegg

- Tøff overflate på kledning og har resultert i opp flising i overflate på kledning. Burde vært åpning slik at fuktighet ikke trekker inn i treverket.

Terrasser og terreng

- Terrasse er understøttet av betongplate eller betongheller samt pukk fylling. Noe slitasje i overflate på terrassegulv.

Takkonstruksjon

- Takkonstruksjon er tett uten adkomst, hvor det ikke er mulig å inspisere for sjekke eventuelt feil.

Bad

- Skade på 2 fliser i hjørne i dusjnise mot vegg toalett. Selger opplyser at det er tatt opp to fliser som var løse og to nye fliser er montert, det oppsto ingen skade i membran.

- Det mangler vanntett sjikt i våtsone på vegg rundt servant. Eier har montert elastisk fuge rundt avløpsrør, men rørmansjett mangler.

- Det mangler dokumentasjon om hvordan lekkasjevann fra sistene ledes til toalettskål.

Innvendige trapper

- Trapp har ikke håndløper på begge sider.

Radon

- På generelt grunnlag anbefales radonmåling.

TG3 (avvik som krever tiltak):

Utstyr på tak

- Snøfangere mangler på taket.

### Verditakst

Kr 5 950 000

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

### Innhold

1.etasje: Vindfang/hall, kjøkken, stue, to bad, gang, soverom og teknisk rom

2.etasje: Loftstue, tre soverom og kott (ikke målbart)

I tillegg er det en utvendig sportsbod med plass til oppbevaring av utstyr.

### Standard

Lettstelt hytte med jernvitrol på kledning og tretak for tilnærmet vedlikeholdsfrie overflater på utsiden. Innvendige overflater består av HTC superfloor med varmekabler i gulv i 1.etasje, i 2.etasje er gulvene med eikeparkett. Vegger er med beiset panel og himling med beiset panel.

Kjøkkenet er stilrent med innredning fra IKEA med slette, mørke fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og komfyrvakt, oppvaskmaskin og kjøleskuffer. Det er delvis åpen løsning til stua fra kjøkkenet, med god plass til en romslig spisegruppe.

Stua er hjertet av hytta med sin høye takhøyde og store vinduer. Stua er utstyrt med en lun vedovn, hvor man kan sitte foran varmen og nyte utsikten til Gaustatoppen gjennom stuevindue.

Hytta er utstyrt med to bad, hvor begge ligger i 1.etasje. Her er overflatene med fliser med varmekabler på gulv og panel på vegger og himling. Begge badene er med dusjhjørne, wc på vegg og

servant med hyller under.

Hytta har til sammen tre soverom, hvor tre av de ligger i 2.etasje og ett i 1.etasje. Vinduene på soverommet i 2.etasje er opplyst fra takstmann å være mindre enn dagens krav til rømningsvei. Det er opplyst at vinduene vil bli byttet ut, og nye vinduer er satt i bestilling.

### Innbo og løsøre

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

### Hvitevarer

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

### Parkering

Parkering på eiendommen.

### Forsikringsselskap

Knif

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt

radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### Diverse

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

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

Vinduene på soverommet i 2.etasje er opplyst fra takstmann å være mindre enn dagens krav til rømningsvei. Det er opplyst at vinduene vil bli byttet ut, og nye vinduer er satt i bestilling.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming er basert på elektrisitet. Vedovn i stua.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 499 000

### Kommunale avgifter

Kr 9 954

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det inkluderer også leie av vannmåler, inntil 2 " kr 675,- pr år. Eiendommen har vannmåler.

### Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 120, bruksnummer 411 i Tinn kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4026/120/411:

20.03.1886 - Dokumentnr: 900018 - Erklæring/avtale Grensegangssak  
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1886 - Dokumentnr: 900019 - Erklæring/avtale Grensegangssak  
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1989 - Dokumentnr: 4552 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391  
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning  
STATNETT SF trådt inn som rettighetshaver.

14.02.1991 - Dokumentnr: 541 - Skjønn Kvilldal - Flesaker  
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391  
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning  
STATNETT SF trådt inn som rettighetshaver/  
ekspropriant.

Diverse påtegning  
STATNETT SF trådt inn som rettighetshaver.

11.04.1995 - Dokumentnr: 1089 - Jordskifte  
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2006 - Dokumentnr: 3978 - Jordskifte  
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2007 - Dokumentnr: 301713 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:92  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:93  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:94  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:95  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:96  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:97  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:98  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:99  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:100

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:101  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:102  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:103  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:104  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:105  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:106  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:107  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:108  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:109  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:110  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:111  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:112  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:113  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:114  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:115  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:116  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:117  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:118  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:119  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:120  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:121  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:122  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:123  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:126  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:127  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:130  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.2007 - Dokumentnr: 559110 - Erklæring/avtale  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening  
Forpliktelser ifm. stier, langrenns løypenett m.m.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391  
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning  
Frafalles i gnr 120 bnr 250, 251, 252 og 253  
Rettet iht tgl § 18, KTS 25.03.2009

Diverse påtegning  
Denne heftelse gjelder ikke for bnr. 184, men for alle eiendommer utskilt fra bnr. 184

10.03.2009 - Dokumentnr: 170934 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:250  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2009 - Dokumentnr: 180210 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Thomassen Jostein  
Fnr: 060159 45395  
Bestemmelse om adkomstrett  
Rettigheten gjelder så lenge kjøperen, hans livsarvinger eller grunneiere av gnr. 120/bnr. 2 er eier av tomta.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2009 - Dokumentnr: 852428 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:251  
Bestemmelse om adkomstrett  
Rettigheten gjelder så lenge kjøperen, hans livsarvinger eller grunneiere av gnr. 120 bnr. 2 er eier av tomta.  
Med flere bestemmelser



Overført fra: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2017 - Dokumentnr: 1327687 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4026 Gnr:120 Bnr:391

01.01.2020 - Dokumentnr: 1172050 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0826 Gnr:120 Bnr:411

01.01.2024 - Dokumentnr: 610953 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3818 Gnr:120 Bnr:411

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 18.12.2028.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

18.12.2018.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har vannmåler. Eiendommen er tilknyttet privat vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område for frittliggende fritidsbebyggelse ihht reuleringsplas ID 3180.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik

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

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

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

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

næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag  
6 499 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
162 475 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

163 715 (Omkostninger totalt)  
178 815 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
181 615 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 663 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
6 678 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 681 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 163 740

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10 854,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, og utskrift heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 750,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Tinn, Sam  
Eydes gate 89  
3660 Rjukan  
Tlf: 476 52 500

#### **Salgsoppgavedato**

23.10.2024

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan

Gnr: 120 Bnr: 411



### Bygningssakkyndig

Nils Gjelstad



### Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygde 324  
3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Telefon: 91832880

Rapport kode: 951658

Opprettet: 27.08.2024

Utskrift: 25.10.2024



## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygde 324  
3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Telefon: 91832880



## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereider
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

### Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

### Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

### Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

### Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng.

### Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

### Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

### Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

### Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

### Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggeforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

### Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn.

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
3650 Tinn Austbygd  
Opprettet: 27.08.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



### Tilstandsgrader

TG 0

#### Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

#### Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

#### Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

#### Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for straksiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

#### Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TG IU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
3650 Tinn Austbygd  
Opprettet: 27.08.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



## Bygnings sakkyndig - Nils Gjelstad

### Bygningsansvarlig

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad.

Han er utdannet ved Forikringsakademiet, og er ingeniør og driftsøkonom, utdannet takstingeniør. I tillegg har Gjelstad svennebrev som tømrer. Nils Gjelstad har 20 års erfaring innenfor entreprenørbransjen og 10 år på byggherresiden i tillegg drevet med taksering siden 1989.

Har godkjenning innenfor Verditaksering, tilstandsrapport NS3424, NS3600, skade og skjønn, byggelånskontroll, bygg og prosjektleder rolle.

Erfaring innenfor byggforvaltning og vedlikehold av bygningsmassen. Har jobbet som byggesaksbehandler i 17 år og tar oppdrag med byggesøknader og som søker.

Har gått på brannskolen og bestått eksamen og jobbet som overordnet vakt og stedfortreder for brannsjef i Tinn Brannvesen



### Godkjenningsmerker / logoer

NITO



## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Oppdragets formål er en teknisk gjennomgang samt vurdering av markedsverdi. Definisjonen på markedsverdi i denne rapporten: "Det estimerte beløpet som eiendommen på tidspunktet for verdsettingen vil kunne utveksles for mellom en villig kjøper og en villig selger i en transaksjon på armlengdes avstand etter korrekt markedsføring, der hver av partene har vært velinformert og har handlet med forsiktighet og uten tvang". Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men rekvirent plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil registreringer før rapporten tas i bruk. Merk at "tilhørende bygninger" ikke omfattes av oppdragets tekniske vurdering og er kun enkelt beskrevet, men medtatt i verdigrunnlaget. Rapporten følger i all hovedsak, og så langt det er praktisk mulig, forskriften i avhendingslova. Merk at dette ikke er en NS3600 rapport. Formålet med rapporten er å fremstille resultatene av en kontroll på en enkel måte og slik gi informasjon slik at man kan identifisere de mest kritiske punkt. Denne rapporten må aldri ses på som uttømmende og rapporten er utarbeidet med forbehold om manglende/feil opplysninger og manglende undersøkelsesmuligheter. Den bygningssakkyndige må alltid overholde gjeldende HMS-regler fra Arbeidstilsynet. Dette gjelder for alle undersøkelser som forskriften krever at skal bli gjennomført. Den bygningssakkyndige må bruke faglig skjønn, og vurdere om undersøkelsene trygt kan gjennomføres uten å medføre fare for liv og helse. Utgangspunktet er at undersøkelsene av f.eks undertak, lekter, yttertekking og skorsteiner skal gjøres fra bakken eller via loft. Se forskriftens § 2-1, som beskriver hvordan undersøkelsen skal skje. Undersøkelsene kan for eksempel gjøres ved bruk av kikkert. Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll er utført etter forskriftens § 2-2 til § 2-19 ihht ovennevnte. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

### Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

## Oppsummering av bygningens tilstand

### Hytte

**TG 0**  
5 stk

**Bad - BAD 1**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

**Geologiske forhold**

Skredfare

Flomfare

**Branntekniske forhold**

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

**Bad - BAD 2**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

**TG 1**  
32 stk

**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

**Grunnmur og fundamenter**

Fundamenter

**Drenering**

Drenering og fuktsikring

**Yttervegg**

Konstruksjon

**Vinduer og ytterdører**

Vinduer og ytterdører

**Yttertak**

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

**Renner, nedløp og beslag**

Renner og nedløp

Beslag

**Bad - BAD 1**

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

**Innvendige overflater**

Overflater.

Innvendige dører.

**Kjøkken**

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

Etasjeskiller

Gulv på grunn

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Nils Gjelstad  
Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Telefon: 91832880



### Ildsteder og skorsteiner

- Ildsteder
- Skorsteiner inne i huset

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereider

### Bad - BAD 2

- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon

TG 2  
14 stk

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Terrengforhold
- Terrengtrapp

### Grunnmur og fundamenter

- Grunnmur

### Yttervegg

- Kledning

### Terrasser og plattinger på terreng

- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

### Takkonstruksjon

- Takkonstruksjon

### Bad - BAD 1

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

### Innvendige trapper

- Innvendige trapper

### Radon

- Radon

### Bad - BAD 2

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Nils Gjelstad  
Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Telefon: 91832880



TG 3  
1 stk

### Yttertak

Utstyr på tak

30 000,-

Estimerte kostnader på TG3 30 000,-

TG IU  
0 stk

### Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Om kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til og kan vederlagsfritt kontakte takstingeniøren med spørsmål om innholdet i rapporten.

Om tilleggsprodukter:

Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, iht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: ELISABETH og TROND-INGE WEATHERUP  
Rekvirent dato: 26.08.2024

### Besiktigelse

Til stede: Utlånt nøkkel  
Besiktigelsesdato: 28.08.2024

Oppdraget ble bestilt av megler på vegne av eiere

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Byggningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
3650 Tinn Austbygd  
Opprettet: 27.08.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Byggningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
3650 Tinn Austbygd  
Opprettet: 27.08.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4026	120	411

Adresse: Løkjestaulkilsvegen 62, 3660 Rjukan

Kommune: Tinn

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): ELISABETH og TROND-INGE WEATHERUP

### Kommentar til matrikelopplysninger

Hjemmelshavere eier hver sin halvpart av eiendom.

Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av kommunens karttjeneste. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av boligen var bebodd og møbler, innredning, lagrede gjenstander ikke ble flyttet på. NBI Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderinger

## Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Tillatelse til tiltak.	16.05.2018	Tillatelse til tiltak er gitt av Tinn kommune.
Ferdigattest	18.12.2018	Ferdigattest er gitt av Tinn kommune.

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m<sup>2</sup>): 982  
Type tomt: Eiet  
Areal innhentet fra: Matrikelbrev MAT0011

### Tomtebeskrivelse

Tomta består av noe naturtomt og noe opparbeidet nærmest bygningskroppen. Oppstillingsplass for 2 biler. Eiendommen er tilkoblet hyttefeltets vann -og avløpsanlegg som er videre koblet til kommunalt nett. Bygningen ligger i en skjæring hvor bunn av bakvegg mot terreng er av betong i sportsbod og utforet med trevegg på innvendig side. Tomta er noe naturtomt og noe opparbeidet hvor det er terreng trapp fra nivå adkomst og opp til inngang/nivå for 1.etg. Gangsti opp til terrasse på gavlvegg hytte.

### Kommentar til tomteopplysninger

Tomten er ikke oppmålt fra takstmann, men arealene som er oppgitt er fra Tinn kommune.

## Bygninger på eiendommen

### Hytte

#### Byggeår

2018



Fasade med terrasse på lang - og gavlv vegg.



Terreng trapp fra biloppstillingsplass til inngang hytte.

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad  
Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
3650 Tinn Austbygd  
Opprettet: 27.08.2024  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024  
Telefon: 91832880



## Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

### Hytte

#### Arealskjema

Etasje	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
1.etg.	83	73	10
2.etg./loftsetasje	31	31	
<b>Sum:</b>	<b>114</b>	<b>104</b>	<b>10</b>

#### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etg.	VF/hall/trappoppgang, kjøkken, stue, bad 1-2, gang, soverom 1	Teknisk rom, sportsbod
2.etg./loftsetasje	Loftstue, soverom 2-3-4	Kott (ikke målbart).

### Kommentar til arealopplysninger

Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet.  
Arealene er beregnet ihht rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. Rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene primær-rom og sekundær-rom slik undertegnede vurderer dette på denne boligen.  
Merk spesielt at rom kan være ett P-rom selv om det ikke er godkjent for varig opphold.  
Sportsbod er ikke befart ettersom rommet var avlåst ved begge befaringer, usikkerhet med areal i sporstbod samt tilstand innvendig, målt utvendig og trukket fra antatt veggtykkelse. Derfor er totalt bruksareal være noe usikkert.

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad  
Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
3650 Tinn Austbygd  
Opprettet: 27.08.2024  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024  
Telefon: 91832880



## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.  
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.  
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.  
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.  
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Hytte

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1.etg.	83	5		63
2.etg./ Loftsetasje	31			
<b>Sum:</b>	<b>114</b>	<b>5</b>		<b>63</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>119</b>			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg.	VF/hall/trappoppgang, kjøkken, stue, bad 1-2, gang, soverom 1, teknisk rom	Sportsbod		
2.etg./ Loftsetasje	Loftstue, soverom 2-3-4, kott(ikke målbart)			

### Kommentar til arealopplysninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt  
Hva er bruksareal?Hva er måleverdig areal?  
Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.  
BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b  
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger. Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig.  
Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.  
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling.  
Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.  
Sportsbod er ikke befart ettersom rommet var avlåst ved begge befaringer, usikkerhet med areal i sporstbod samt tilstand innvendig, målt utvendig og trukket fra antatt veggtykkelse. Derfor er totalt bruksareal være noe usikkert.



## Bygningsbeskrivelse

### Hytte

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Terrengforhold

Bygningen ligger i en skjæring hvor bunn av bakvegg mot terreng er av betong i sportsbod og utforet med trevegg på innvendig side. Tomta er noe naturtomt og noe opparbeidet hvor det er terreng trapp fra nivå adkomst og opp til inngang/nivå for 1.etg. Gangsti opp til terrasse på gavl/ende vegg hytte. Terreng har fall fra grunnmur på framsiden, men i området mot betongvegg i sportsbod resterende av grunnmur er det fall mot grunnmur. Her må etableres fall ut i fra mur side nord av hytta.

##### Årsak / Konsekvens:

I området hvor terrenget har fall mot grunnmur bør det fylles på pukkmasser for å etablere fall fra grunnmur. Radonduken ligger også åpen og bør over fylles med pukk for å hindre foringelse av radonduk.

##### Anbefalt tiltak:

Fylle masse over radonduk slik at terreng har fall fra grunnmur.

TG 1

##### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast, alder på rør er fra 2018. Vann og kloakk er tilkoblet hyttefeltet sitt ledningsnett som er viderekoblet til offentlig ledningsnett.

TG 2

##### Terrengtrapp

Trapp av impregnert materialer i vanger og trappetrinn, men det mangler rekkverk på trapp. Dette er feil i følge TEK 17 § 8-2. b. Det er på grunn av sikkerhet mot fall i trapp. Trapp er bratt og derfor ikke godkjent som adkomst opp til hytte. Hytta har sti som går opp på ende/gavlvegg med terrasse og den anbefales å bruke.

##### Årsak / Konsekvens:

Tek 17 § 8-2. b) rekkverk med håndlist på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes etter første og siste trinn med avrundet kant. Håndlister i trapp må monteres med overkant 0,9 m over inntrinnets forkant.

##### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere håndlist i to høyder. Håndlist beregnet på barn og lave personer monteres på 0,7 m. Håndlist bør være sammenhengende i hele trappens lengde. Håndlist bør ha et tilnærmet rundt tverrsnitt med diameter ca 45 mm.

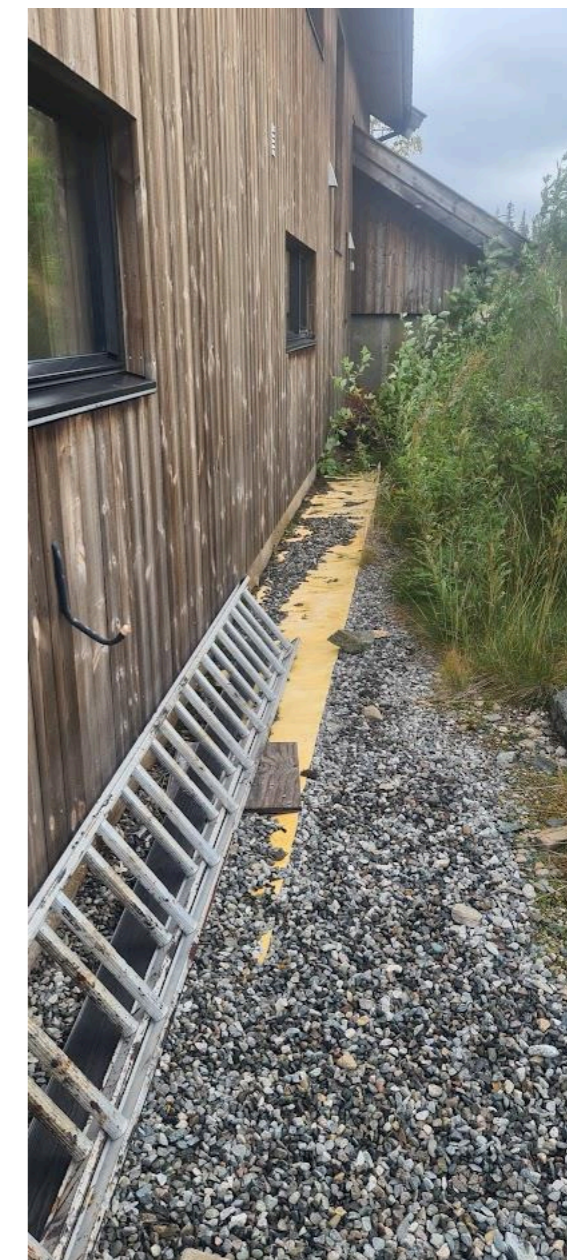
#### Levetider

PVC kloakkrør; teknisk levetid 25-100 år og anbefalt brukstid 40-50 år.  
Normal levetid for utvendig stoppekran 25 – 75 år.

#### Bilder



Terreng trapp uten rekkverk.



Terreng bak hytta hvor Radonduk mangler masse over radonduk.

## Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

## Vurdering / Avvik

TG 1

**Byggegrunn**

Antar stein masser etter utsprengt tomt.

**Fundamenter**

Bygget er fundamentert på kult som er mettet av pukk og deretter montert radonduk  
Isolert betongplate på mark med forsterkninger under yttervegger og bærevegger.

TG 2

**Grunnmur**

Ettersom det overflate gulv i deler av hytta i 1.etg har HTC Superfloom (betongsliping) er det ekstra armering i gulv og spesielt i hjørner på plate på grunn. Det ble registrert at elementer med pålimt fibersementplate på utvendig side(værhud) har løsnet de ytterste del som antas å komme av fukt opptrekking fra grunn. Yttervegg av betong sportsbod er det rast en steinblokk mot betongvegg. Eier opplyser at steinblokk er skyvd vekk fra betongvegg.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak til at fibersementplate løsner ytterdel vil en anta at årsak kan være fuktighet som står mot grunnmur i perioder. Steinblokk bør fjernes.

**Anbefalt tiltak:**

Fylle opp med pukk, duk, fyll på matjord og tilså med grass hvor terrenget da har fall fra grunnmur.

**Levetider**

Betongvegg eller murte vegg av blokker, levetid mellom 20-60 år

## Bilder



Fibersementplater på grunnmur er delvis deformert og skadet av fuktighet noen steder som står opp på Radon-duken.



Betongvegg i yttervegg sportsbod inn mot fjellskjæring hvor en stor steinblokk står mot betongveggen.

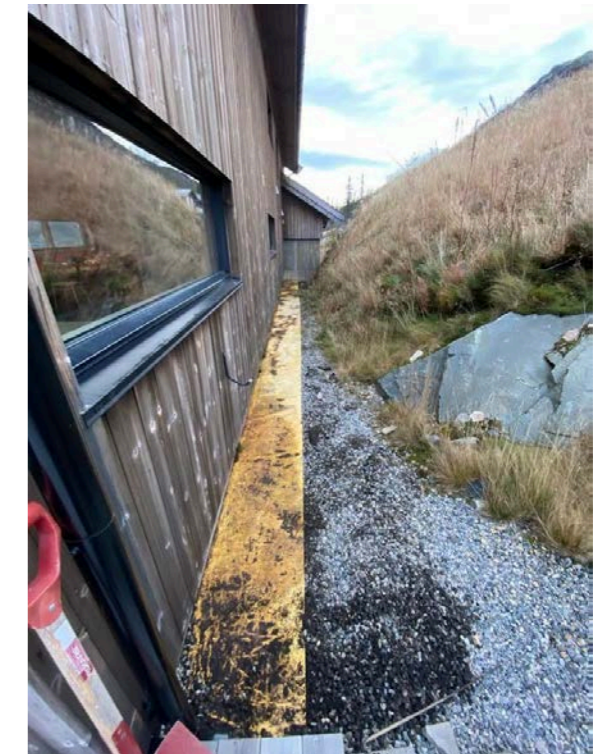


Eier sitt bilde tatt 24.10.24 viser steinblokk er fjernet fra betongvegg.

### Bilder



Bilde viser Radonduk montert under grunnmur uten overfylt masser. Radonduk har fall mot grunnmur. Antar drenering er etablert steinmasser under bygning. Fall mot grunnmur.



Eier sitt bilde tatt 24.10.24 og han har opplyst at radonduk nå har fall fra grunnmur.

## Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Drenering og fuktsikring

Det antas at byggegrube er drenert med stein -og pukk som hytta står på. Det står fuktighet mot grunnmur på grunn av Radonduken som ikke blir drenert ut i fra terrenget bak hytta. Veldig viktig at stein og pukkmasser blir beskyttet med duk som hindrer humus masser ned gode drenerende masser. Ellers vil de drenerende masser bli redusert på sikt. Eier har opplyst på telefon 24.10.24 at terrenget senket under radonduk slik at duk har fall fra grunnmur mot fjellet og deretter fylt over pukk over radonduk og intensjonen til eier er da at vannet går ned sprengsteinfylling. Viktig at det blir montert glassfiberduk slik at humusmasser ikke reduserer drenasje effekten fra pukkmasser. Ut i fra bildet er ikke planter/humus fjernet ved grunnmur, se bilde eier har lagt ved rapport. Anbefaler at det monteres fiberduk som vil hindre at det oppstår humusmasser i drenerende masser som reduserer virkningen av god drenasje.

#### Levetider

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.  
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
3650 Tinn Austbygd  
Opprettet: 27.08.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



Eier sitt bilde tatt 24.10.24 viser at radonduk er overfylt med pukk, men planter/humus fortsatt ved grunnmur; fjernes?.

### Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Konstruksjon

48x148mm bindingsverk, 150mm isolasjon med utvendig 9mm GU-gipsplater, 36x48mm +30x48mm utlektning, innvendig 015 plastfolie, 48x48 mm ulektning hvor trekkerør er plassert, 50mm isolasjon og plater/panel innvendig (opplyst av utbygger).

TG 2

##### Kledning

19mm Slettpanel. Noen steder er skruer skrudd for dypt inn i kledning, det kan resultere i fukt og råtedannelse på sikt, men det ble ikke registrert fukt og råteskader under befaring.

##### Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert tørr overflate på kledning og det har resultert i opp flising i overflate på kledning. Kledningsbord er avsluttet tett ned til beslag på vannbrett under vinduer (uheldig ettersom eventuelt fuktighet ved slagregn vil trekke opp i kledning).

##### Anbefalt tiltak:

Beise kledning eller behandle kledning.

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
3650 Tinn Austbygd  
Opprettet: 27.08.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



### Levetider

Normal tid for utskifting av trekledning er 40-60 år.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

### Bilder



Kledningsbord er montert tett ned til beslag, er burde det vært åpning lik at fuktighet ikke trekker inn i treverket.

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
Opprettet: 27.08.2024 3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Vinduer og ytterdører

Sorte vinduer med isolerglass som har Argon gass. Noen er med fastkarm og noen til å åpne. Vinduer i 2.etg./loftetasje er ikke godkjent som rømningsvindu (vurdert under brann med tilstands -grad). Utbygger og arkitekt opplyser at vinduer i 2 soverom på gavl byttes til topphengslet rømningsvindu. Swedoor sort malt ytterdør med rundt glass tetningslist. Swedoor sort malt boddør med tetningslist inntil bod/teknisk rom. Swedoor sort malt boddør med tetningslist inntil sportsbod. Terrassedør sort malt med isolerglass mot terrasse.

#### Levetider

Isolerglass har forventet levetid fra 30 til 50 år, men sterke klima påkjenninger vil redusere livslengden.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før beising av trevindu, beiset er 1 - 3 år.

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

### Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

#### Beskrivelse

Hytta har overbygd terrasse/inngangsparti, areal = ca. 29,9m<sup>2</sup>. Terrasse på gavlvegg, areal= ca. 23m<sup>2</sup>

Gang areal inn til teknisk rom/bod og sportsbod, areal= ca. 9,7m<sup>2</sup>. Totalt areal= ca. 63m<sup>2</sup>.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasse er understøttet av betongplate eller betongheller/betongsåler samt pukk fylling. Impregneret bjelker og impregnerte terrassebord.

##### Årsak / Konsekvens:

Noe slitasje i overflate på terrassegulv som har resultert i noe opp flising i fiber i overflate bord. Terrasse på langvegg mangler rekkverk hvor det er en bratt skråning på yttersiden som kan resultere i fallulykker. Viser til § 12-17. Rekkverk i TEK17 hvor det stilles krav om rekkverk i høyde på 1,0m uten klatre muligheter for å hindre fallulykker.

##### Anbefalt tiltak:

Bygge rekkverk på terrasse mot oppkjøring som tilfredsstillers dagens krav i TEK17.

#### Levetider

Normal tid før utskifting av trapper og terrasser i tre er 15 - 30 år.

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
Opprettet: 27.08.2024 3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



### Bilder



Terrasse på terreng på gavl/ende vegg med trapp opptil terreng, hvor Løkjestaulkilsvegen ligger ovenfor og nedenfor.



Overbygd terrasse å langvegg/hovedinngang. Terrasse mangler rekkverk.

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygde 324  
3650 Tinn Austbygd  
Opprettet: 27.08.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



Terrasse på gavl/ende vegg med utgang fra stue.



Terrasse på lang vegg med hovedinngang uten rekkverk.

### Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Takkonstruksjon

Taket er bygd opp konvensjonelt hvor bæring består av limtrebjelker som dragere og hvor taksperrer er opplagt på yttervegger og limtrebjelker. Taket isolert med 250+50mm isolasjon, over isolasjon vindsperre, 50mm lufting, taktro, 20 mm impregnerte sløyfer og 36x48mm impregnerte lekter. Tegning viser 50mm lufting, men det er ikke synlig luftespalte i underkant gesims eller under tak på inngangs -fasade. Det er synlig 5" ventil ut for kjøkken samt i gavl/ endevegger over soverom 1 i hjørne).

##### Årsak / Konsekvens:

Takkonstruksjonen er tett uten adkomst; "såkalt risikokonstruksjon" hvor det ikke er mulig å inspisere for sjekke eventuelt feil. Utbygger forklarer at det er brukt Hunton sitt undertak som ventilerer fra lufting til sløyfer/lekter under tretak.

##### Anbefalt tiltak:

Sjekke ut hvordan det egentlig er utført og eventuelt hvordan det har fungert siden byggeår.

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygde 324  
3650 Tinn Austbygd  
Opprettet: 27.08.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



### Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Taktro, 20 mm impregnerte sløyfer og 36x48mm impregnerte lekter og impregnert takbord fra Alvdal.

TG 3

##### Utstyr på tak

Snøfanger mangler på taket, men har takstige med feie platå for feiing av pipe. Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekking med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Skal feiingen skje fra taket må det legges frem typegodkjent husstige og godkjent takstige/stigetrinn må være montert på taket. Etter Forskrift om brannforebygging § 6 er det eiers ansvar å tilrettelegge for at feiing kan utføres på en trygg og forsvarlig måte

##### Årsak / Konsekvens:

Det er krav om snøfanger på hvor tak har takvinkel på 30 grader.

##### Anbefalt tiltak:

Montere snøfangere på tak.

##### Estimert kostnad:

30 000,-

##### Kommentar til estimert kostnad:

Det er anslåtte kostnader, det må innhentes pris for å få eksakte kostnader.

TG 1

##### Skorsteiner over tak

Stålpipesom er innkasset og beslått over tak

#### Levetider

Impregnert tretak 20-30 år er forventet levetid

#### Bilder



Tretak med beslått stålpipesom, takstige opp til pipe med feie-platå. Snøfangere mangler.

## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

## Vurdering / Avvik

## TG 1

## Renner og nedløp

Det er sorte plastbelagte stålrenner med skvett/sink/takfotbeslag ned i renne og fotbeslag rundt pipe. Det er overligger/kroker på takrenner. Taknedløp har utkaster til terreng. På baksiden burde vannet vært ført til framsiden av hytte. Det ble registrert deformasjon på taknedløp på baksiden. Årsak kan være at vannet i taknedløpet fryser på grunn av varmetap i takkonstruksjonen og taknedløpet får lite hjelp av sola i vinterhalvåret. Forslag til løsning: Få takvannet vekk fra terreng bak hytta og vurderer varmekabel i nedløp på takrenne. Eier har montert avløpslange fra nedløp på takrenne fra baksiden og ut i terreng under terrasse. Her burde det vært en kum slik at vannet ikke fryser i "sving på avløpsledning".

## TG 1

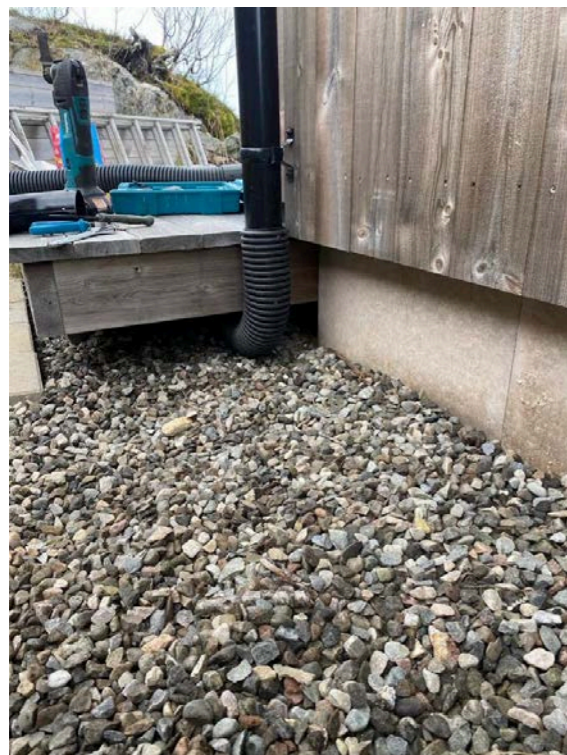
## Beslag

Dekkbord på topp gesims er samme kvalitet som takbord. Bunn beslag i overgang helbeslått pipe/impregnert tretak. Vannbrett under vinduer har beslag

## Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

## Bilder



Eier sitt bilde tatt 24.10.24 hvor han har montert avløpsledning fra baksiden av hytta og under terrasse



Eier sitt bilde tatt 24.10.24 hvor han montert avløpsledning fra baksiden av bod og ut i terrenget.

## Bad BAD 1

NS 3600 - Pkt. 1

## Beskrivelse

Roxa servant med 1- greps blandebatteri montert opp på heltre baderomsinnredning/hyller, dusjnise med glassdør og blandebatteri med temperaturinnstilling, vegg toalett(ikke synlig drenasje fra sistene).

## Vurdering / Avvik

## TG 2

## Overflater - Gulv

Flis med varmekabel. Sluk mansjett er synlig i sluk. Høydeforskjell mellom topp sluk og høyde gulv foran dørterskel er 18 mm(dagens krav er minimum 25mm). Gulv i sluk har 10mm fall til sluk.

Rommet har ikke sluk i ytre rom og glassdør i dusjnise bør/må stå i åpen stilling, når rommet ikke er i bruk slik at eventuelt lekkasje vann renner til sluk. Gulvet er til nærmet horisontalt ved servant og vegg toalett svakt fall mot dusjområdet.

## Årsak / Konsekvens:

Skade på 2 fliser i hjørne i dusjnise mot vegg toalett. Det er også bom/hullrom under samme fliser. Eier opplyser at det er tatt opp 2 fliser som var løse og opplyser at 2 nye fliser er montert og det oppstod ingen skade på membran.

## Anbefalt tiltak:

Finn ut årsak til at fliser har løsnet og utbedre skaden. Eier opplyser at feil ved lim/flis/membran(slurv av håndverker).

## TG 2

## Overflater - Vegger

Beiset Slettpanel og flis i dusj nisje. Det mangler vanntett sjikt i våtsone på vegg rundt servant(synlig isolasjon rundt avløpsrør samt manglende rørmansjett og elastisk fuge rundt avløpsrør). Eier har montert elastisk fuge rundt avløpsrør, men rørmansjett mangler.

## Årsak / Konsekvens:

Det er krav om membran i våt sone rundt servant i vegg.

## Anbefalt tiltak:

Montere membran i våt sone eller leve med problemet.

## TG 1

## Overflater - Himling

Beiset Slett panel med spotter.

## TG 1

## Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det er brukt smøre membran på gulver og vegger i dusj. Det er brukt sluk mansjett som er påsmurt membran. Mottatt bilde viser membran på gulv og vegger med slukmansjett.

## TG 1

## Avløp og vannrør

Vannrør består av rør i rør system og avløpsrør er i PVC rør.

## TG 1

## Ventilasjon

Elektrisk vifte i yttervegg og til luft mellom dørbblad og gulv. Ventilasjon er sjekket og funnet i orden.

TG 2

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Roxa servant med 1- greps blandebatteri montert opp på heltre baderomsinnredning/hyller, dusjnise med glassdør og blandebatteri med temperaturinnstilling, vegg toalett(ikke synlig drenasje fra sisterne). Er det brukt saftybag, så er løsningen i orden.

**Årsak / Konsekvens:**

Det mangler dokumentasjon om hvordan lekkasjevann fra sisterne ledes til toalettsskål.

**Anbefalt tiltak:**

Fremskaffe dokumentasjon eller leve med situasjonen.

TG 0

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Hulltaking er foretatt i vegg bak servant mot trappoppgang. Det ble foretatt fuktmåling uten det ble registrert forhøyede verdier.

**Levetider**

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsisterner 15 – 30 år

Normal levetid for dusjkabinett 10 – 25 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

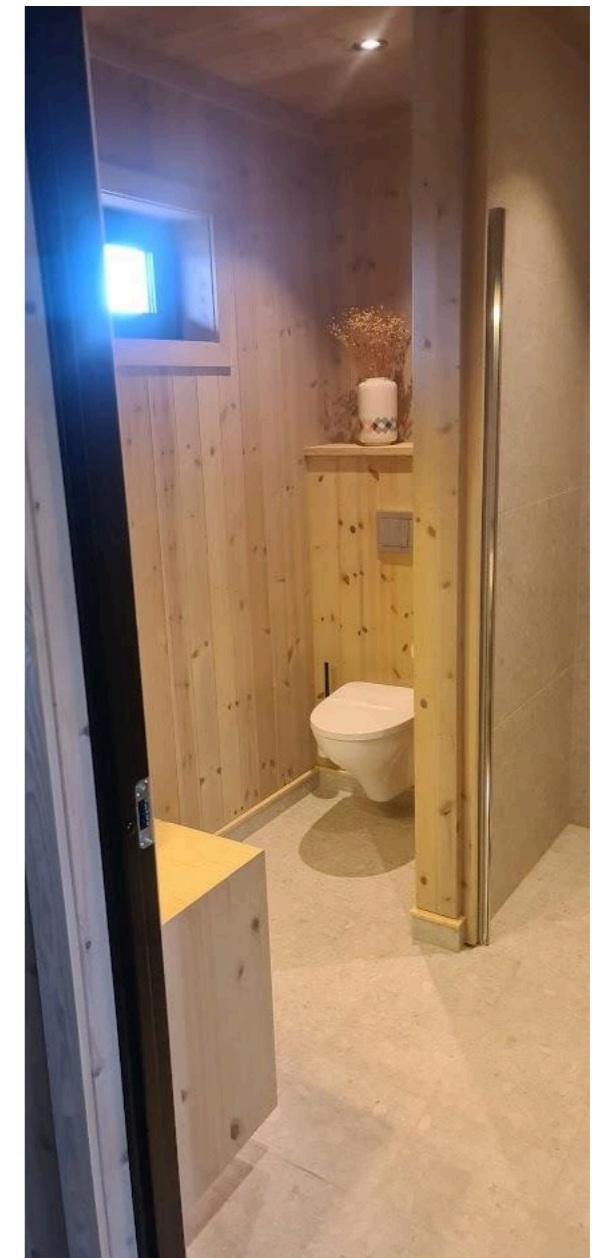
Normal levetid for PVC 25 – 50 år.

Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.

**Bilder**



Dusj nisje med glassdør.



Vegg toalett bak vegg til dusj nisje.



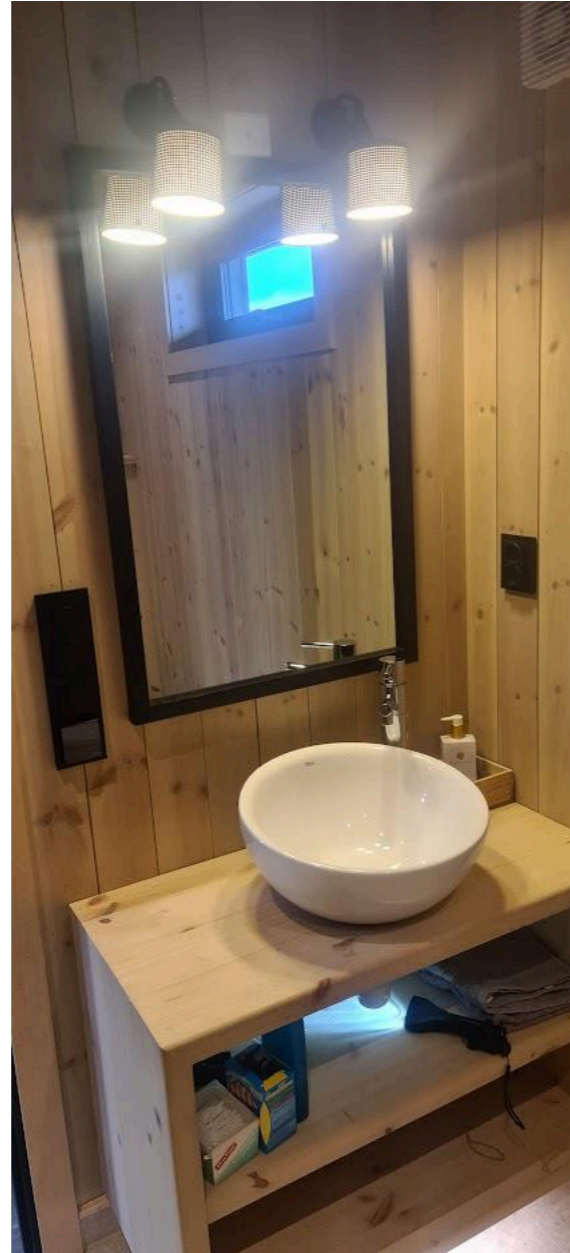
## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Nils Gjelstad  
Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Telefon: 91832880



Avløpsrør under servant montert gjennom vegg uten membran, rør mansjett og elastisk fuge.

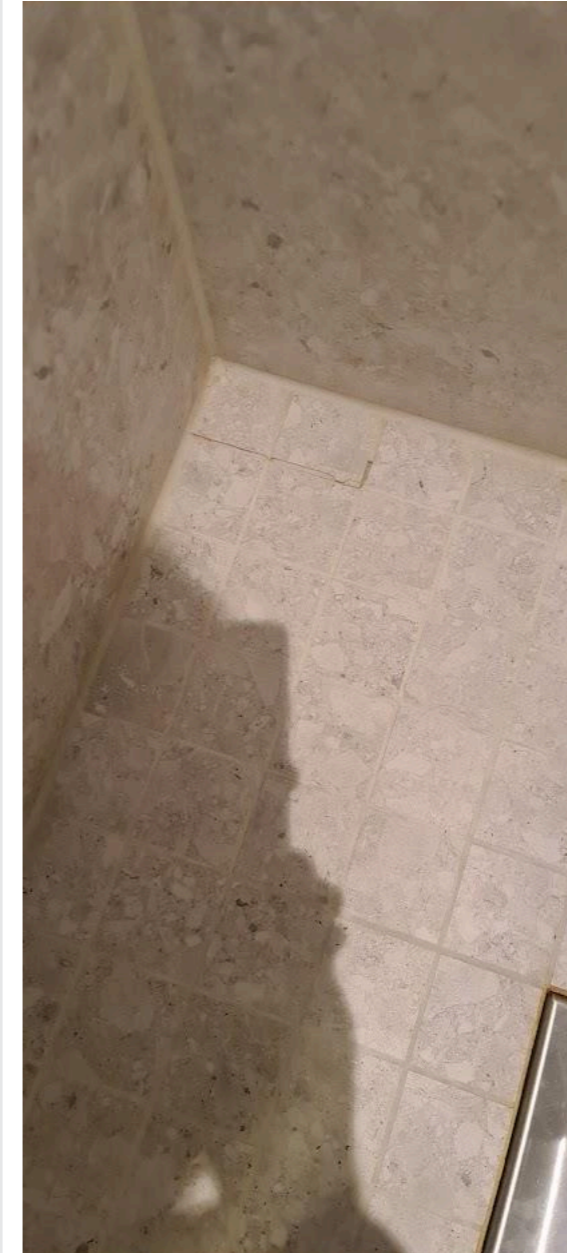


Servant montert opp på skap med speil over.

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

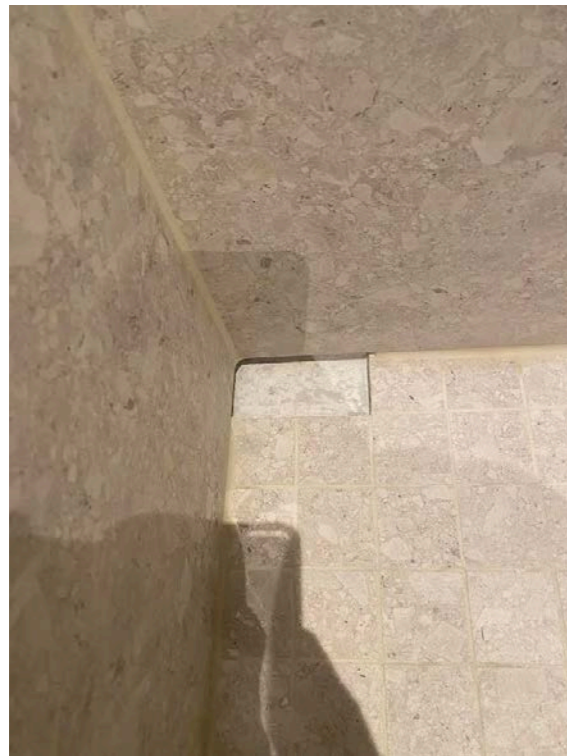
Bygningsansvarlig: Nils Gjelstad  
Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Telefon: 91832880



2 fliser er løse i hjørne dusj nisje.



Synlig slukmansjett i sluk, men skade i sluk potte. Eier opplyser at sluk potte er byttet pr.24.10.24.



Bilde tatt av eier 24.10.24 fjerning av 2 løse flis.



Bilde tatt av eier 24.10.24 viser elastisk fuge rundt avløpsrør.

## Bad BAD 2

NS 3600 - Pkt. 1

## Beskrivelse

Servant med 1- greps blandebatteri montert opp på heltre baderomsinnredning/hyller, dusjnise med 2 glassdører og blandebatteri med temperaturinnstilling, vegg toalett(ikke synlig drenasje fra sistene).

## Vurdering / Avvik

TG 2

## Overflater - Gulv

Flis med varmekabel. Sluk mansjett synlig i sluk. Høydeforskjell mellom topp sluk og høyde gulv foran dørterskel er ca. 18mm (dagens krav er minimum 25mm). Rommet har ikke sluk i ytre rom og glassdør i dusjnise bør stå i åpen stilling når rommet ikke er i bruk slik at eventuelt lekkasje vann renner til sluk. Gulvet er tilnærmet horisontalt fra dør og til foran servant og deretter svakt fall mot sluk.

## Årsak / Konsekvens:

Ved en stor vannlekkasje i område ved servant så kan de resultere i at vann renner ut i nærområdet til bad.

## Anbefalt tiltak:

Leve med situasjonen og foreta endringer når bad blir renoveret eller montere en vannføler som bryter vanntilgang ved en oppstått skade med lekkasjevann.

TG 2

## Overflater - Vegger

Beiset Slett panel og flis i dusj nisje. Det mangler vanntett sjikt i våtsone på vegg rundt servant(synlig isolasjon rundt avløpsrør samt manglende rørmansjett og elastisk fuge rundt avløpsrør).

## Årsak / Konsekvens:

Det er krav om membran i våt sone rundt servant i vegg.

## Anbefalt tiltak:

Montere membran i våt sone eller leve med problemet.

TG 1

## Overflater - Himling

Beiset Slett panel med spotter.

TG 1

## Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det er brukt smøre membran på gulv og vegger i dusj. Det er brukt sluk mansjett som er påsmurt membran. Mottatt bilde viser membran på gulv og vegger med slukmansjett.

TG 1

## Avløp og vannrør

Vannrør består av rør i rør system og avløpsrør er i PVC rør.

TG 1

## Ventilasjon

Elektrisk vifte i yttervegg og til luft mellom dørbblad og gulv. Ventilasjon er sjekket og funnet i orden.

TG 2

## Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Servant med 1- greps blandebatteri montert opp på heltre baderomsinnredning/hyller, dusjnise med glassdør og blandebatteri med temperaturinnstilling, vegg toalett(ikke synlig drenasje fra sistene). Hvis det er brukt Safysafe så er det TG:1.

## Årsak / Konsekvens:

Det mangler dokumentasjon om hvordan lekkasjevann fra sistene ledes til toalettskål.

## Anbefalt tiltak:

Fremskaffe dokumentasjon.

TG 0

## Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt i vegg på soverom bak dusjbatteri i dusjnise. Det ble foretatt fuktmåling uten det ble registrert forhøyede verdier.

## Levetider

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsistene 15 – 30 år

Normal levetid for dusjkabinett 10 – 25 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for PVC 25 – 50 år.

Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Nils Gjelstad  
Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Telefon: 91832880



## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Nils Gjelstad  
Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Telefon: 91832880



### Bilder



Servant montert opp på skap/hyller med vegg toalett plassert ved siden.



Synlig slukmansjett i sluk.



Bilde viser manglende membran, rørmansjett og elastik fuge avløpsrør i våtsone ved servant.

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
Opprettet: 27.08.2024 3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



### Innvendige overflater

#### Beskrivelse

##### 1.ETG:

###### VF/HALL/TRAPPOPGANG:

Himling:

Beiset Slett panel med spotter.

Vegger:

Beiset Slett panel og beiset smal Slettpanel i trappoppgang.

Gulv:

HTC Superfloor med varmekabel.

STUE:

Himling:

Beiset Slett panel i skrålater opp til limtrebjelke i møne.

Vegger:

Beiset Slett panel hvorav en vegg har liggende panel som går fra limtrebjelke i tak/himling.

Gulv:

HTC Superfloor med varmekabel.

GANG:

Himling:

Beiset Slett panel med spotter og røykvarsler.

Vegger:

Beiset Slett panel. I trappoppgang er smal type Slettpanel.

Gulv:

HTC Superfloor med varmekabel.

##### SOVEROM 1:

Himling:

Beiset Slett panel med spotter.

Vegger:

Beiset Slett panel.

Gulv:

HTC Superfloor med varmekabel. Riss i overflate gulv ved døråpning til gang.

##### TEKNISK ROM:

Inntak for vannledning med varmekabel, Oso varmtvannsbereeder, sikringskap, samleskap for rør i rør system(drenasje fra skap på vegg ned mot gulv) hyller på vegg og plass til vaskemaskin, vannstopper, men hvordan er føler i funksjon?

Inntak og sentral for fibernet er plassert i rommet.

Himling:

Beiset Slett panel med spotter.

Vegger:

Beiset Slett panel,

Gulv:

Flis med varmekabel.

##### SPORTSBOD:

Himling:

Synlig taktro/sperrer med taklampe.

Vegger:

Nederste del av yttervegg har betong, bindingsverk over og vegg mot bod/teknisk rom har ru

Slettpanel

Gulv:

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
Opprettet: 27.08.2024 3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



Ubehandlet betonggulv.

##### 2.ETG.:

###### LOFTSTUE:

Himling:

Beiset Slett panel med spotter og røykvarsler.

Vegger:

Beiset Slett panel.

Gulv:

Eikparkett.

###### SOVEROM 2:

Himling:

Beiset Slett panel med spotter.

Vegger:

Beiset Slett panel.

Gulv:

Eikparkett.

###### SOVEROM 3:

Himling:

Beiset Slett panel med spotter.

Vegger:

Beiset Slett panel

Gulv:

Eikparkett.

###### SOVEROM 5:

Himling:

Beiset Slett panel med spotter.

Vegger:

Beiset Slett panel

Gulv:

Eikparkett.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Overflater.

Normal slitasje på overflater. Viktig å vite at det er noe redusert med isolasjon over spotter på grunn av spottkasser i 2.etg. Riss i overflate gulv i soverom 1.

TG 1

##### Innvendige dører.

Innvendige dører er malte dører med glatt dørbled.

#### Levetider

Levetid for beiset tre panel 6-10 år.

Levetid på innvendige dører 8-20 år.

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
Opprettet: 27.08.2024 3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



### Bilder



Stue med store faste vinduer med praktfull utsikt nedover hyttefeltet samt omliggende fjell og natur.

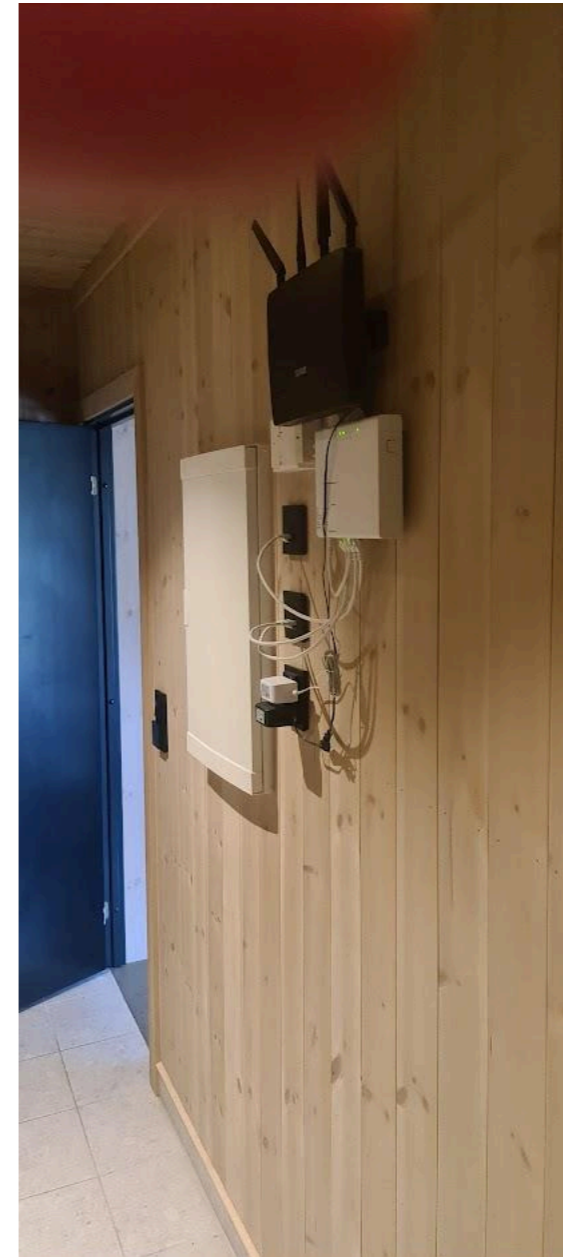


Teknisk rom.

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
Opprettet: 27.08.2024 3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



Teknisk rom.



Soverom 1

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Byggningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygd 324  
Opprettet: 27.08.2024 3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



Soveplasser i loftstue med trapp i front fra 1.etg.

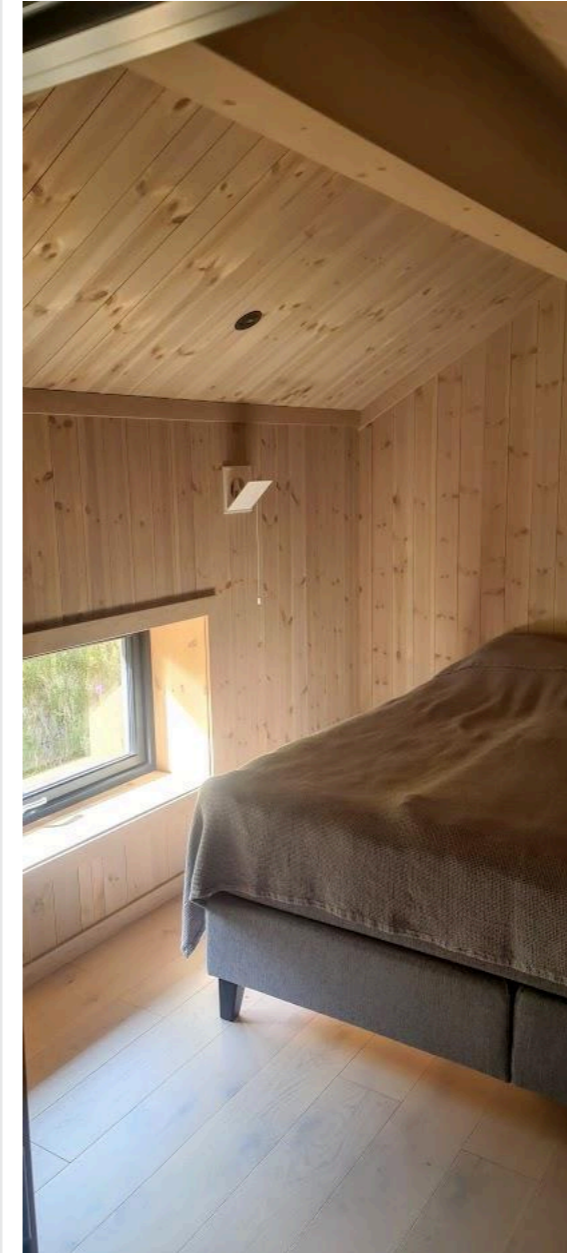


Bilde tatt fra Loftstue, hvor soverom 3 ligger rett fram og soverom 4 på høyre side.

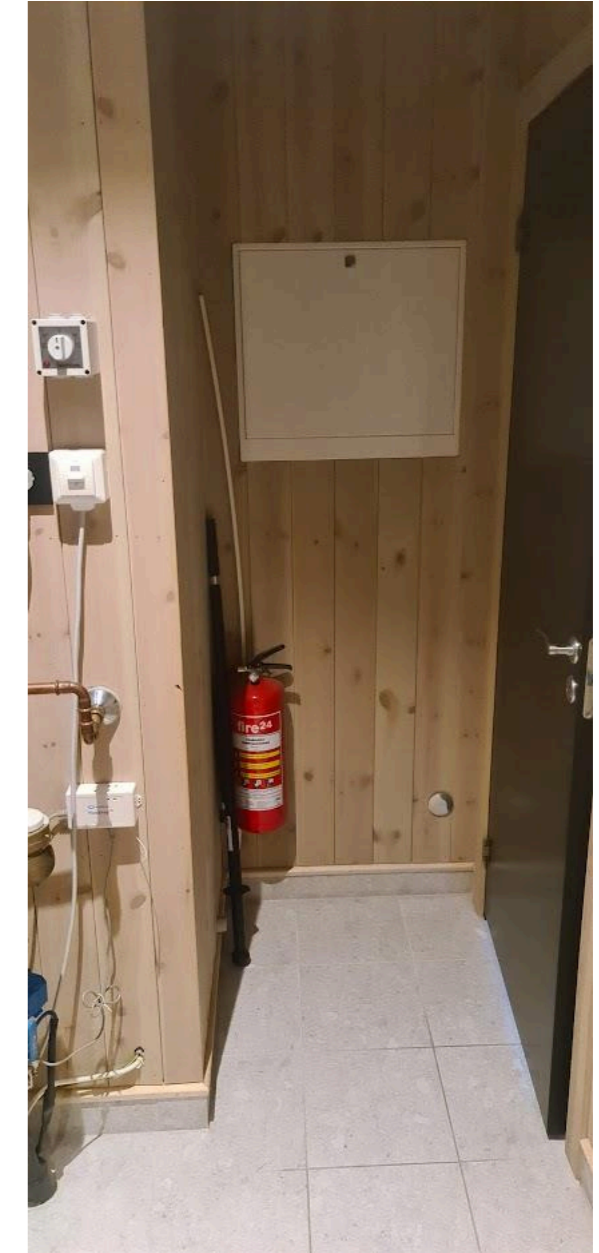
## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Byggningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygd 324  
Opprettet: 27.08.2024 3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



Soverom 2 som viser vindu som ikke er godkjent som rømningsvindu.



Teknisk rom som viser samleskap for rør i rør system samt brannslukningsapparat.

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygde 324  
Opprettet: 27.08.2024 3650 Tinn Austbygd  
Utskrift: 25.10.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Telefon: 91832880



## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygde 324  
Opprettet: 27.08.2024 3650 Tinn Austbygd  
Utskrift: 25.10.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Telefon: 91832880



### Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

#### Beskrivelse

Ikea kjøkken type Lidingø med avtrekkshette, laminat benkplate, integrert stekeovn, komfyrtopp med komfyrvakt, kjøleskuffer og oppvaskmaskin.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Overflater - Gulv

HTC Superfloor med varmekabel. En liten skade i overflate gulv mellom spisebord og kjøkkeninnredning(i gangareal inntil stue).

TG 1

##### Overflater - Vegger

Beiset Slett panel, glassplate på vegg bak/over komfyr topp.

TG 1

##### Overflater - Himling

Beiset Slett panel med spotter.

TG 1

##### Avløp og vannrør

Rør i rør system som vannrør og PVC avløpsrør.

TG 1

##### Avtrekk

Avtrekkshette over komfyr med uttak i yttervegg. Avtrekk over komfyr er sjekket og funnet i orden.

TG 1

##### Innredning

Ikea kjøkken type Lidingø med avtrekkshette, laminat benkplate, integrert stekeovn, komfyrtopp med komfyrvakt, kjøleskuffer og oppvaskmaskin. Vannstopper i sokkel på kjøkkenbenk.

#### Levetider

Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år.

Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for gummislanger til vaske- og oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for amatør med seteventil 10 – 25 år.

Normal levetid for kjøkkenamatur 10- 25 år.

#### Bilder



Kjøkken med trappoppgang til 2.etg. bak.



Kjøkken med stue inntil høyre.



Spisestue ut for kjøkkeninnredning.

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
Opprettet: 27.08.2024 3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



### Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Etasjeskiller

Etasjeskille mellom 1.etg. og 2.etg./loftetasje består av trebjelkelag med ukjent hvordan etasjeskille eventuelt er isolert. Det ble registrert høydeavvik på inntil 5mm i loftstue og soverom 2 hvor etasjeskille/gulv er synlig i hele spennet.

TG 1

##### Gulv på grunn

Betongulv på terreng i 1.etg.  
Betongulv på terreng. Det ble målt høydeavvik i stue hvor hele bredden er synlig på ca. 6mm.

### Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Innvendige trapper

Trapp fra 1.etg. til 2.etg består av :  
Trapp med malte vanger og trappetrinn. Det er åpne trappetrinn med barnesikring, rekkverk på en side, men håndlist på vegg mangler. Avstand mellom spiler: 95mm(dagens krav er maksimum 100mm). Avstand mellom trappetrinn: 97mm(dagens krav er maksimum 100mm).  
Høyde i gang retning: 2,25m i bunn og 2,35m topp trapp(dagens krav er minimum 2,0m). Høyde rekkverk i topp trappeløp er 0,90m. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 90 cm

##### Årsak / Konsekvens:

En trapp skal ha håndløper på begge sider og rekkverk for sikker avgrensning der det ikke er vegger. Dette er et av de viktigste kravene, og har ikke trappen det er den ikke i henhold til forskriftene. Håndløperne skal plasseres på høyde mellom 0,8 og 0,9 meter over gulvet eller trinnet.

##### Anbefalt tiltak:

Montere håndløper på vegg eller leve med situasjonen.

#### Levetider

Normal tid for utskifting av trapper i tre er 15-30 år.

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
Opprettet: 27.08.2024 3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



### Bilder



Åpen sort malt trapp til Loftetasje med selvklebende trappematter i trappetrinn, men uten håndløper på vegg



## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
Opprettet: 27.08.2024 3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



### Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Ildsteder

Aduro peis ovn. Takstingeniør har ikke kontrollert sammenføyning mellom ildsted og pipeløp samt funksjon for fyring.

TG 1

##### Skorsteiner inne i huset

Tolmer stålskorstein som er montert ned på topp peis ovn. Ved feiing vill sot samle seg i peis ovn.

#### Levetider

Forventet teknisk levetid/brukstid på stålppe uten utskiftninger: > 25 år Reklamationsrett: 25 års reklamasjonsrett mot fabrikkfeil er det opplyst fra bransjen.

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
Opprettet: 27.08.2024 3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



### Bilder



Aduro peisovn hvor Tolmer stålskorstein er montert ned på topp peisovn.

### Loft (innredet og uinnredet) Kott

NS 3600 - Pkt. 7

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
3650 Tinn Austbygd  
Opprettet: 27.08.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



### Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

#### Vurdering / Avvik

##### Rømningsvei

Rømningsveg fra 2.etg. er ut av av vinduer som har følgende mål: bxh= 0,60x0,90m og høyde ned til terreng er under kravet på 5,0m. Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom når det er montert inn nye rømningsvinduer.

##### Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

##### Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom, men rom i 2.etg./loftetasje er redusert på grunn av skrå takflater som har høyder under 1,90m i deler av rommet. Det kan resultere i redusert luftveksling.

### Radon

NS 3600 - Pkt. 14

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Radon

Det er montert Radonsperre under hytta og det stikker ca. 0,60m utenfor grunnmur. Radonduk er synlig på baksiden av hytta og bør fylles ned slik at den ikke blir påvirket av sollys.

Det er ikke registrert eller opplyst om skadedyr. Radonsone er usikker.

Det er ikke opplyst eller påvist mus, skadedyr eller skjeggkre.

##### Årsak / Konsekvens:

I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m<sup>3</sup>, men det foreligger ingen rapport om radonmåling etter tiltak.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler at det igangsettes tiltak dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

##### Anbefalt tiltak:

På generelt grunnlag anbefales radonmåling.

### Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

#### Vurdering / Avvik

TG 0

##### Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et skredutsatt område ettersom det skal være vurdert til reguleringsplan.

TG 0

##### Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område ettersom det skal være vurdert til reguleringsplan.

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
3650 Tinn Austbygd  
Opprettet: 27.08.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Vannrør (stoppekran)

Vannrør er rør i rørsystem med utgangspunkt fra samleskap i teknisk rom. Vannledning fra feltes fellesledning og inn bygning har varmekabel type "Elvestadrør". Hytta har installert vannmåler. Stoppekran er plassert i teknisk rom/bod.

TG 1

##### Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er PVC.

TG 1

##### Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom/bod. Oso varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom med produksjonsår 2018 og er tilkoblet i stikkontakt(TG2). I 2014 kom det krav om at varmtvannsbereder skulle tilkobles vegg boks eller vegg boks med bryter.

#### Levetider

PVC rør teknisk levetid på 25-50 år.

Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.

Normal levetid for sluseventil 20 – 50 år.

Normal levetid for seteventil 25 – 50 år.

Normal levetid for kuleventil 20 – 50 år.

Normal levetid for vannmåler 20 – 40 år.

Normal levetid for varmtvannsbereder kobber/stål 10 – 20 år.

### Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

#### Beskrivelse

Sikringskap med jorfeil automatsikringer. Skjult anlegg.

Samsvarserklæring for elektrisk installasjoner mangler. Samsvarserklæring for montering av el. bil lader mangler.

Stikkprøve på sikringskurser, kurs 4 som gjelder kjøkken ble koblet fra, men alle lys fungerte. Det anbefales at kurser i sikringskap sjekkes(undertegnede er ikke fagmann).

#### Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2018	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Elektrokontakten AS. Firma er oppløst.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Ei bil lader.

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygde 324  
Opprettet: 27.08.2024 3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	I følge eier.
7	Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

### Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	Motatt bilder av varmekabler.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?		Sikringskap er innfelt i vegg og sikringer innkapslet derfor ikke mulig å sjekke.
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.		

### Vurdering / Avvik

#### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. På generelt grunnlag anbefales det bestilt/utført EI-sjekk fra uheldet el-takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for hus/hytter eldre enn 25 - 30 år.  
Antatt normal levetid for elanlegg 20 - 40 år.  
Antatt normal levetid for jordkabel 30 - 50 år.  
Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 10 år.

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

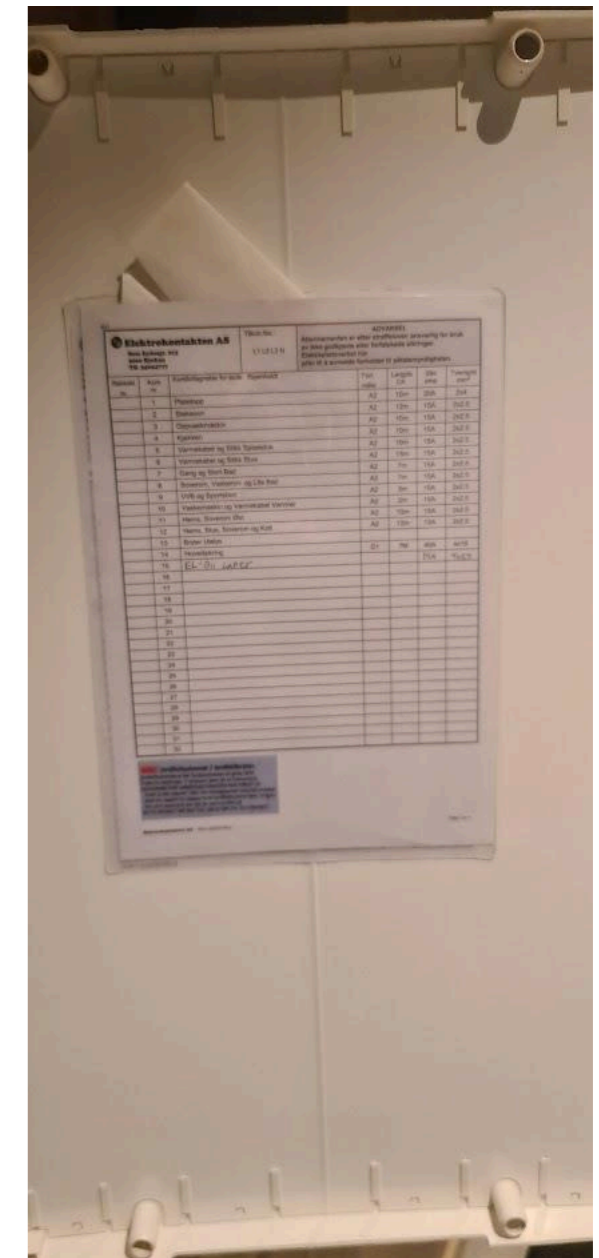
Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygde 324  
Opprettet: 27.08.2024 3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



### Bilder



Sikringskap med jordfeil automatsikringer.



Kurs fortegnelse i sikringskap.

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
3650 Tinn Austbygd  
Opprettet: 27.08.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



Bilde viser varmekabel i betonggulv i 1.etg.

### Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

#### Beskrivelse

Røyvarsler i følgende rom: Gang i 1.etg. og i Loftstue; Opplyst av utbygger at røykvarsler er seriekoblet.  
Brannslukningsapparat i følgende rom: Teknisk rom.

#### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Nei	Batterier er defekt; varsler fungerer ikke.
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Nei	Vinduer ikke godkjent for rømning, men de skal byttes i følge eier/arkitekt.

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
3650 Tinn Austbygd  
Opprettet: 27.08.2024 E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarsler (branddetektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Nei	

#### Vurdering / Avvik

TG 0

#### Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Loftsetasje/2.etg. har ikke tilfredsstillende rømning veg ettersom vinduer ikke har størrelse som tilfredsstillende krav til rømning. Det opplyses fra arkitekt/utbygger at godkjente rømningsvinduer skal monteres. Før vinduer byttes er det TG3. Etter at vinduer er byttet samt bytte av batteri i røykvarsler er det TG0.

#### Bilder



Bilde viser type vindu som er montert i soverom 2,3 og 4.

## Teknisk beregning

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
Opprettet: 27.08.2024 3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



### Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Frdrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Frdrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter frdrag
Hytte	4 354 824,-	217 741,-	30 000,-	4 107 083,-
Tomt(er)	Tomtverdi inkl. opparbeidelse			Tomtverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Enkel - Tomt	1 835 000,-			1 835 000,-
<b>Sum</b>	<b>6 189 824,-</b>	<b>217 741,-</b>	<b>30 000,-</b>	<b>5 942 083,-</b>

## Markedsanalyse

### Markedsvurdering

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmennenes skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Verdi og Eiendomsverdi (sammenlignbar vurdering), men takstmennenes egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt og avvik / nødvendige påkostninger er spesielt vurdert. Det betyr at ved nedgang/uro i markedet, så vil man kunne risikere at tomtverdi/eiendomsverdien vil kunne ha en prisnedgang. Markedet for fritidsboliger har brennhet fram til månedens overgangen februar/mars i 2022 og har stoppet opp noe og i dag er markedet noe tregt i denne prisklasse. Gjennomsnittsprisen på 3 hytter i samme størrelse har m2 pris på kr. 51.942,- pr.m2. En vil anta at eiendommen er salgbar i området 5.9 til 6,1mill.

### Områdebeskrivelse

Hytta ligger Løkjestaulkilsvegen 62 i H25 Gaustatoppen Naturpark i Tinn Kommune. Hytta har utsikt mot omliggende fjell, og ligger i de store turistutbyggingen Gaustablikk. Avstand til Rjukan sentrum, ca. 18,0km, Det er opplyst om at området har et godt miljø. Det er opplyst om at hytta ligger i kort avstand til alpinanlegg i Gaustablikk og oppkjørte skiløyper i nærområdet.

### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i reguleringsplan H25 i Gaustatoppen Naturpark.

### Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Løkjestaulkilsvegen 17	104 m <sup>2</sup>		6 200 000,-	59 615,-	2019	5 stk
Toreskyrkjavegen	104 m <sup>2</sup>		4 250 000,-	40 865,-	2012	3 stk
Hestegrøavegen 21	135 m <sup>2</sup>		7 700 000,-	57 037,-	2013	3 stk
Løkjestaulkilsvegen 24	104 m <sup>2</sup>		6 250 000,-	55 803,-	2019	3 stk
Fyrieggvegen 14	102 m <sup>2</sup>		5 490 000,-	53 824,-	2017	3 stk

## Løkjestaulkilsvegen 62

3660 Rjukan  
Gnr.: 120 Bnr.: 411

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad  
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729  
Adresse: Øvrebygge 324  
Opprettet: 27.08.2024 3650 Tinn Austbygd  
E-post: nils.gjelstad@gmail.com  
Utskrift: 25.10.2024 Telefon: 91832880



### Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

**Kr 5 950 000,-**

## Signatur

### Signatur

Tinn Austbygd - 25.10.2024

Sted - Dato

NILS GJELSTAD

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1307240055	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elisabeth Weatherup	Trond-Inge Weatherup
Gateadresse	
Løkjestaulkilsvegen 62	
Poststed	Postnr
RJUKAN	3660
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Trond-Inge Weatherup og Elisabeth Weatherup	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Knif forsikring
Polise/avtalnr.	1916070

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

I starten kunne det være lukt fra avløp på det minste badet. Men i nyere tid har lukten blitt borte.

Initialer selger: EW, TW

1

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ladeboks har blitt satt opp ved parkerings plassen

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Lagt opp til ny kurs for lading av bil. Ikke utført av ufaglært men ingen kvittering for arbeid.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Initialer selger: EW, TW

2

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1307240055

#### Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1307240055

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Weatherup	a119a0d803e3145ba1572b2f 7402fa0cfd595600	23.10.2024 12:14:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

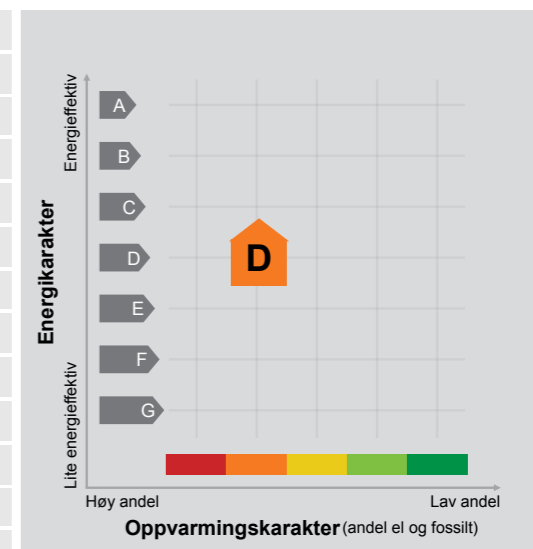
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Inge Weatherup	c4523048a8354077145ea0 fc2ee2cf28c78f5642	22.10.2024 17:18:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1307240055

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Adresse	Løkjestaulkilsvegen 62
Postnummer	3660
Sted	RJUKAN
Kommunenavn	Tinn
Gårdsnummer	120
Bruksnummer	411
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300683244
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-5980
Dato	08.08.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

#### Målt energibruk 9 297 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 076 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	167 liter ved



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Vask med fulle maskiner**

**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

**- Skifte til sparepærer på utebelysning**

**- Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energi merket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energi merking.no/beregninger](http://www.energi merking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2019
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	120
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895) eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Løkjestaulkilsvegen 62  
Postnummer: 3660  
Sted: RJUKAN  
Kommune: Tinn  
Bolignummer: H0101  
Dato: 08.08.2024 9:16:58  
Energimerkenummer: Energiattest-2024-5980

Kommunennummer: 4026  
Gårdsnummer: 120  
Bruksnummer: 411  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300683244

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

# Løkjestaulkilsvegen 62

## Høyde over havet

979 m



## Offentlig transport

🚗 Dalelia 14 min 🚗  
Linje 185, 209 9.9 km

🚗 Mår 14 min 🚗  
Linje 185, 209 10.1 km

## Avstand til byer

Rjukan 21 min 🚗

Notodden 1 t 15 min 🚗

Kongsberg 1 t 37 min 🚗

Drammen 2 t 14 min 🚗

Skien 2 t 20 min 🚗

Oslo 2 t 47 min 🚗

## Ladepunkt for el-bil

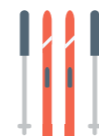
🚗 Gaustatoppen sportell 21 min 🚶

🚗 Kvitåvatn Fjellstoge 7 min 🚗

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 183 m



Alpin

- Gaustablikk skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 400 m
- Skitrek i anlegget: 13



## Aktiviteter

Gaustabanen 5 min 🚗

Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell 6 min 🚗

Sabotørstien - Guidede turer 17 min 🚗

Rjukanbadet 20 min 🚗

Rjukan Golfklubb 22 min 🚗

Akebakke 26 min 🚗

Rjukanbanen 24 min 🚗

## Sport

⚽ Dale-bakhus - fotballbane 15 min 🚗  
Fotball 10.4 km

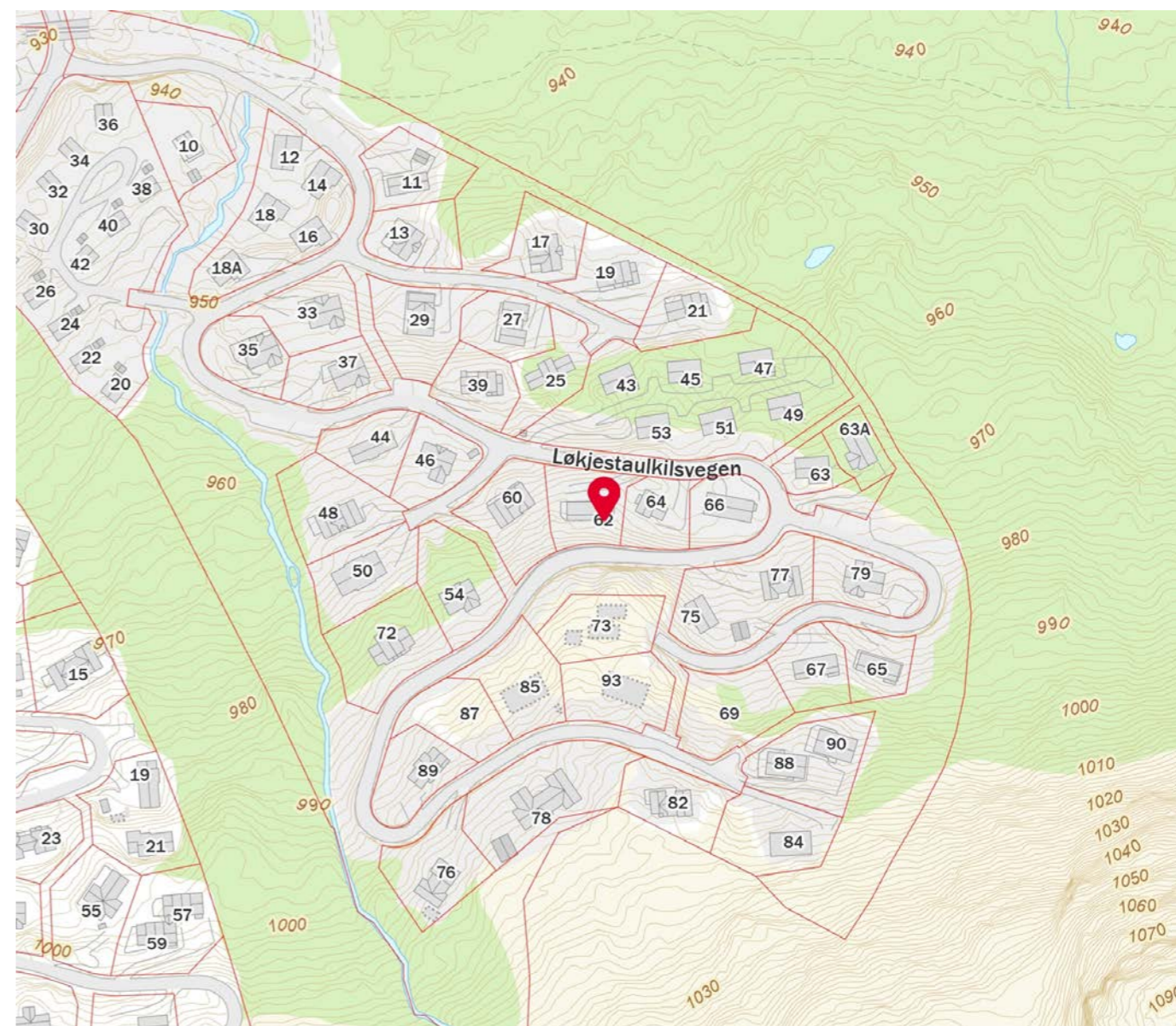
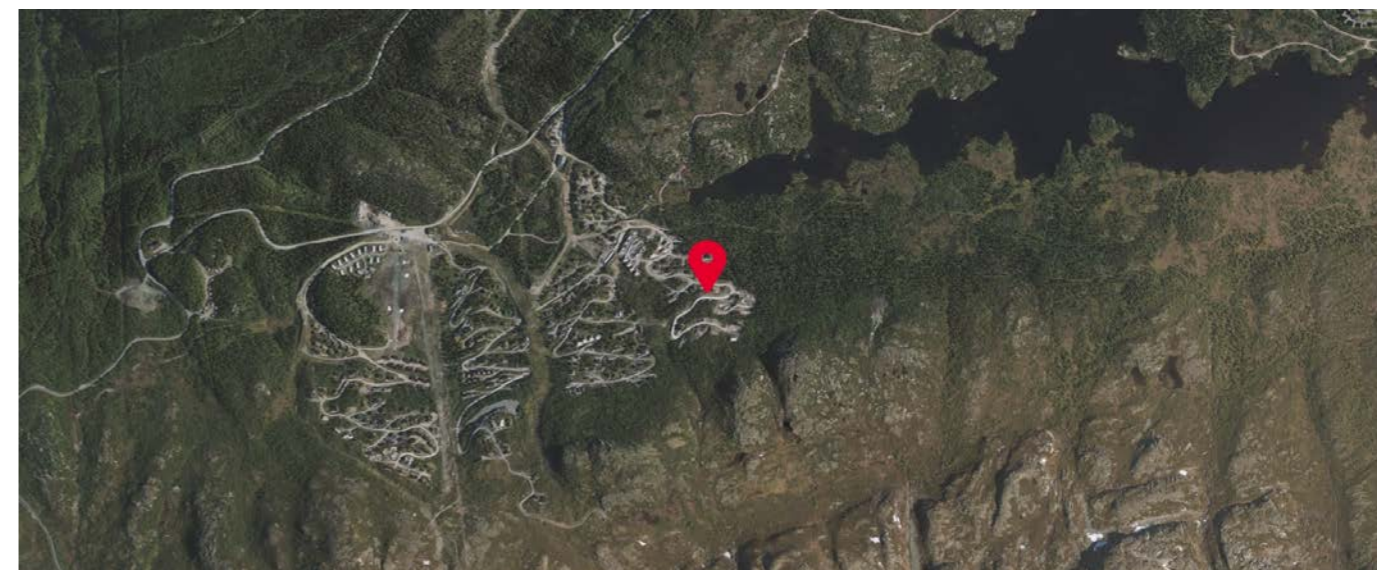
⚽ Aktivitetsområde svadde 16 min 🚗  
Fotball 11 km

🏊 Rjukanbadet/Trimrom 20 min 🚗

## Dagligvare

Kiwi Rjukan 17 min 🚗  
PostNord, søndagsåpent 12.1 km

Spar Rjukan 18 min 🚗  
Søndagsåpent 12.8 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tinn/Vinje kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tinn/Vinje kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

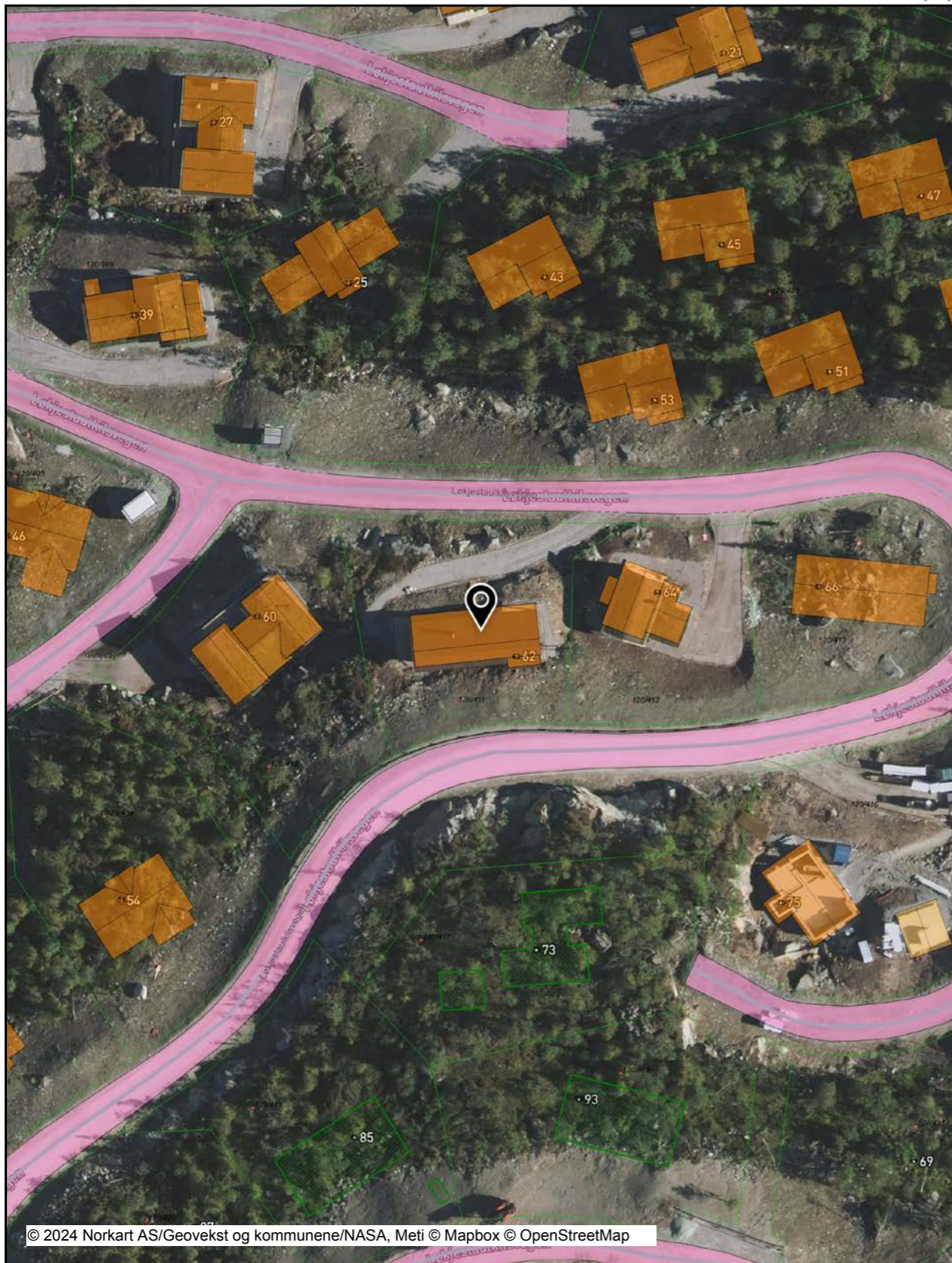


## Fotokart 120/411

Dato: 14.08.2024

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

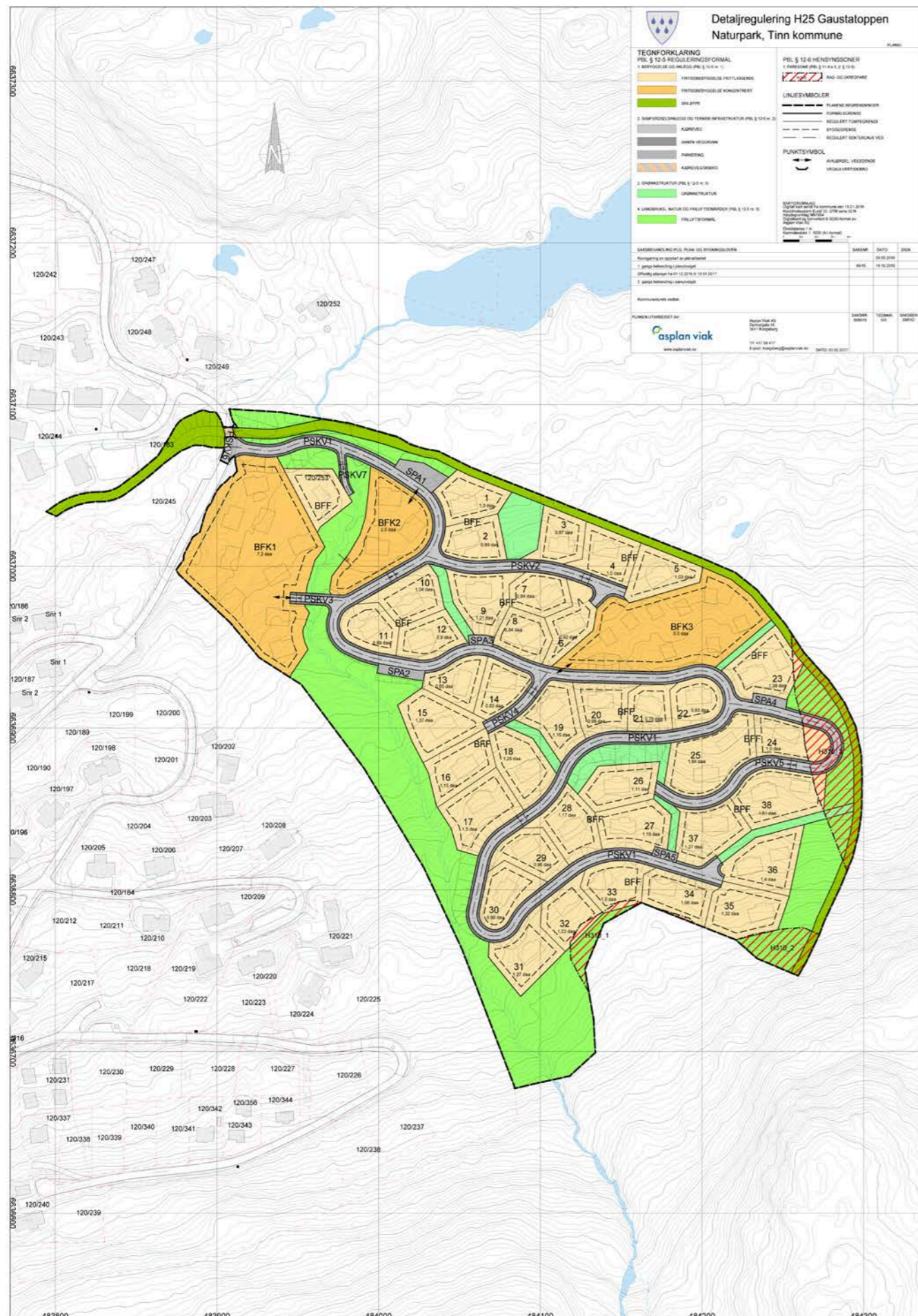
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# Tinn kommune

Kommunen har ikke gjort kartlegginger av flom eller ras/skredfare i området.

Hilsen Servicetorget



Årlig kommunale avgifter for gnr. 120 bnr.411, Løkjestaulkilsvegen 62, 3660 Rjukan er kr. 9953,75.  
 Faktura tilsendes 4 ganger per år. Eiendommen betaler for Akonto 22 m3.  
 Det er mulig å få tilsendt faktura oftere, ved å ta kontakt med Servicetorget på tlf 35082600

**KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2024:**

**Leie av måler inntil 2" kr 675,- pr år**

**VANNAVGIFT (m/mva):**  
 Hytte vann fastdel kr. 2951,25  
 Hytte vann etter måler kr. 632,50

**KLOAKKAVGIFT (m/mva):**  
 Hytte kloakk fastdel kr. 2440,-  
 Hytte kloakk etter måler kr. 687,50

**RENOVASJON (m/mva):**  
 Hytterenovasjon kr. 2152,50

**FEIEAVGIFT (momsfritak):**  
 Hytte tilsyn pipe/ildsted kr. 106,-  
 Hytte feieavgift kr. 309,-

Hilsen Servicetorget



Tiltakshaver (navn og adresse): RIGGENHOLT EIENDOM AS Storgata 17 3660 RJUKAN	Ansvarlig søker (navn og adresse): TØMRER MORTEN LANGELID Gausetvegen 534 3656 ATRÅ
--	--

**Ferdigattest - 120/411 Løkjestaulkilsvegen 62 - Ny fritidsbolig**

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

Eiendom/adresse: Løkjestaulkilsvegen 62, 3660 RJUKAN	Gnr: 120	Bnr: 411	Fnr:	Snr:	Vår ref.: 2018/1894-7
---	-------------	-------------	------	------	--------------------------

<b>Spesifikasjon:</b>		
Tiltaket gjelder:		
Nytt bygg - beboelsesformål - over 70 m <sup>2</sup>		
<b>Vedtak i saken</b>		
Vedtaket gjort av:	Vedtaks dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen – Tillatelse til tiltak	16.05.2018	68/18
<b>Ferdigstillelse</b>		
Dato kontroll	Kontrollansvarlig:	
12.12.2018	TØMRER MORTEN LANGELID, ODDVAR STEINSRUD AS, RJUKAN VVS & ELEKTRO AS, TINN BETONGVAREFABRIKK AS	
<b>Merknader</b>	Gjennomføringsplan viser at ansvarlig for utførelsen og eventuelt ansvarlig for uavhengig kontroll har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Gjennom dette har ansvarlige erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik at vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningslova er oppfylt.	
	Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 20-1)	

<b>Underskrift:</b>		
Sted:	Dato:	Stempel/underskrift:
RJUKAN	18.12.2018	Svein Olav Hagen ingeniør

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

Kopi til:

TØMRER MORTEN LANGELID	Gausetvegen 534	3656	ATRÅ
ODDVAR STEINSRUD AS	Myran 32	3650	TINN AUSTBYGD
RJUKAN VVS & ELEKTRO AS	Svaddevegen 147	3660	RJUKAN
TINN BETONGVAREFABRIKK AS	Atråvegen 578	3656	ATRÅ

<b>REVISJON:</b>	B. JAI. 22.03.18 Div endringer iht eposter	<b>PROSJEKT:</b> Storen Pluss	<b>STATUS:</b> <input checked="" type="radio"/> Skisseprosjekt <input type="radio"/> Eksisterende <input type="radio"/> Forprosjekt <input type="radio"/> Som bygget <input type="radio"/> Detaljprosjekt <input type="radio"/> Illustrasjon	<b>AREALTABELL</b>	BRA 1. Etasje:	79,1 m <sup>2</sup>	<b>vårdal arkitekter</b> Åskveien 19, 3170 Sem Tlf. 33 06 10 80 post@vardal.no	DATE: SIGN.: JAI 12.04.16	KONT.: MAL: TVO 1:100	TEGNINGSNR.: E-04 B
	A. JAI. 25.04.17 endret høyde, endret bad Rev. Sign. Dato Beskrivelse				BYGGHERR: Riggenholt Eiendom AS	BYGGEPASS:				

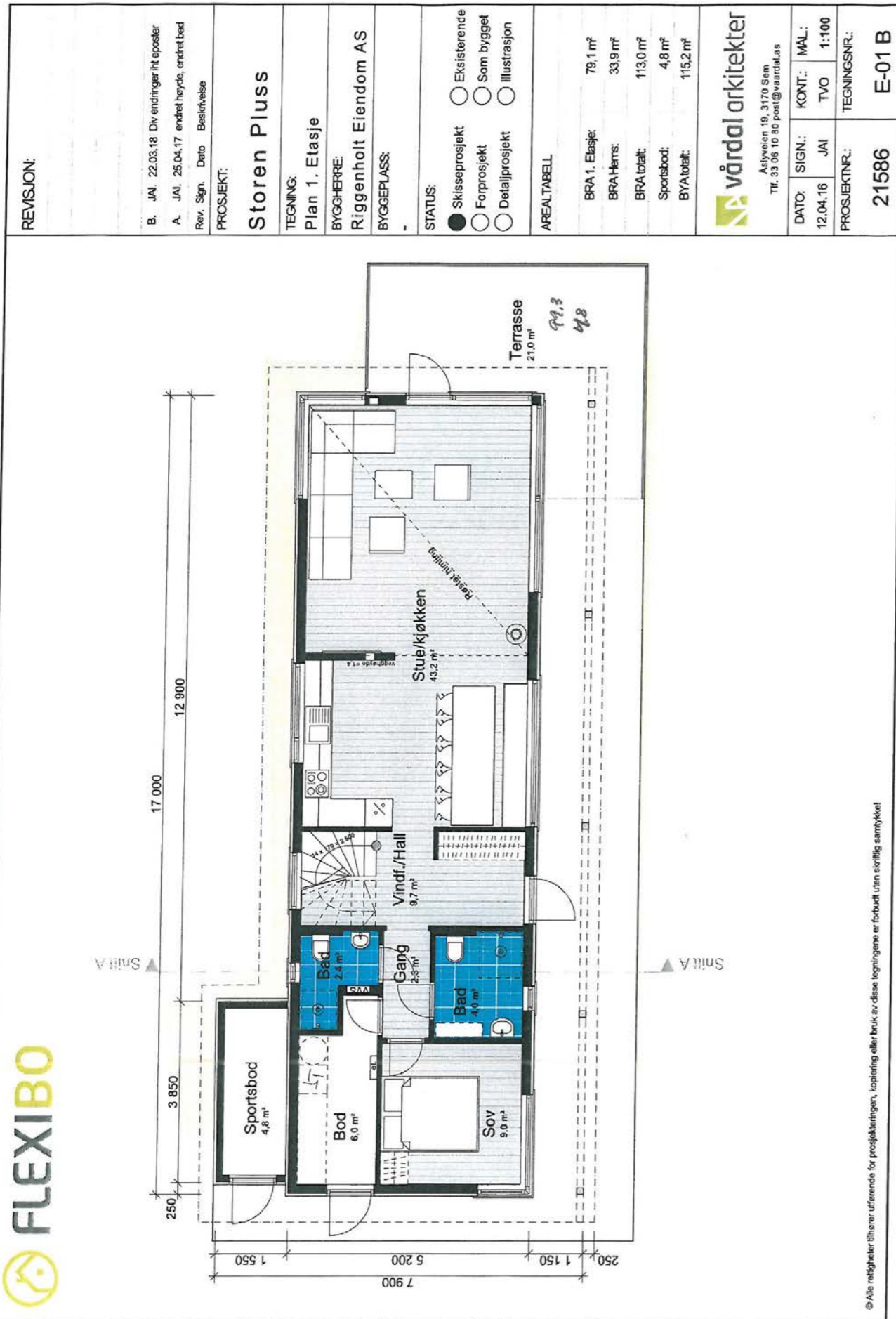
REVISJON:			
B. JAI. 22.03.18	Div endringer iht epostler		
A. JAI. 25.04.17	endret høyde, endret bad		
Rev. Sign.	Dato Beskrivelse		
PROSJEKT:			
<b>Storen Pluss</b>			
TEGNING:			
Fasade 3 og 4			
BYGGERE:			
Riggenholt Eiendom AS			
BYGGEPLASS:			
STATUS:			
<input checked="" type="radio"/> Skisseprosjekt	<input type="radio"/> Eksisterende		
<input type="radio"/> Forprosjekt	<input type="radio"/> Som bygget		
<input type="radio"/> Detaljprosjekt	<input type="radio"/> Illustrasjon		
AREALTABELL			
BRA 1. Etasje:	79,1 m <sup>2</sup>		
BRA Hems:	33,9 m <sup>2</sup>		
BRA totalt:	113,0 m <sup>2</sup>		
Sportsbod:	4,8 m <sup>2</sup>		
BYA totalt:	115,2 m <sup>2</sup>		
Asylveien 19, 3170 Sem Tlf. 33 06 10 80 post@vardal.as			
DATE:	SIGN.:	KONT.:	MAL.:
12.04.16	JAI	TVO	1:100
PROSJEKTNR.:		TEGNINGSNR.:	
21586		E-05 B	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

REVISJON:			
B. JAI. 22.03.18	Div endringer iht epostler		
A. JAI. 25.04.17	endret høyde, endret bad		
Rev. Sign.	Dato Beskrivelse		
PROSJEKT:			
<b>Storen Pluss</b>			
TEGNING:			
Plan Hems			
BYGGERE:			
Riggenholt Eiendom AS			
BYGGEPLASS:			
STATUS:			
<input checked="" type="radio"/> Skisseprosjekt	<input type="radio"/> Eksisterende		
<input type="radio"/> Forprosjekt	<input type="radio"/> Som bygget		
<input type="radio"/> Detaljprosjekt	<input type="radio"/> Illustrasjon		
AREALTABELL			
BRA 1. Etasje:	79,1 m <sup>2</sup>		
BRA Hems:	33,9 m <sup>2</sup>		
BRA totalt:	113,0 m <sup>2</sup>		
Sportsbod:	4,8 m <sup>2</sup>		
BYA totalt:	115,2 m <sup>2</sup>		
Asylveien 19, 3170 Sem Tlf. 33 06 10 80 post@vardal.as			
DATE:	SIGN.:	KONT.:	MAL.:
12.04.16	JAI	TVO	1:100
PROSJEKTNR.:		TEGNINGSNR.:	
21586		E-02 B	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!





Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



**For matrikkelenhets:**

Kommune: 4026 - TINN  
 Gårdsnummer: 120  
 Bruksnummer: 411

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.08.2024 kl. 12:20  
 Produsert av: Marianne Engell Gvammen  
 Attestert av: Tinn kommune

**Orientering om matrikelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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

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

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: Tomt 20 Felt H25  
Etableringsdato: 28.11.2017  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst Areal Kommentar  
Beregna areal for 120 / 411 982,5 m2

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		161078	WEATHERUP ELISABETH		UNDERLIA 98 3021 DRAMMEN	1 / 2
Hjemmelshaver		130677	WEATHERUP TROND-INGE		UNDERLIA 98 3021 DRAMMEN	1 / 2

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6636901	484137		982,5 m2	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
Omnummerering							Omnummerert til:	4026 - 120/411				
							Omnummerert fra:	3818 - 120/411				
Endre egenskap			15.03.2023							0826has		15.03.2023
Annen forretningstype							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	3818 - 120/411		0		
							Sentralpunkt flyttet					

19.08.2024 12:20

Matrikkelbrev for 4026 - 120 / 411

Side 2 av 11

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	3818 - 120/411				
							Omnummerert fra:	0826 - 120/411				
Endre egenskap			17.12.2018							0826has		17.12.2018
Annen forretningstype							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	0826 - 120/411		0		
							Sentralpunkt flyttet					
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			20.11.2017				Tinglyst		30.11.2017	0826mie		20.11.2017
Oppmålingsforretning			2017/5266				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	0826 - 120/391		-986,1		
			Jnr. 98/17				Mottaker	0826 - 120/411		986,1		
							Berørt	0826 - 120/410		0		
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning			02.01.2019							0826mie		02.01.2019
Oppmålingsforretning			2017/5266				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	0826 - 120/391		-982,5		
			Jnr. 98/17				Mottaker	0826 - 120/411		982,5		
							Berørt	0826 - 120/410		0		
							Berørt	0826 - 120/412		0		

**Forretninger der matrikkelenheten er berørt**

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
Omnummerering							Omnummerert til:	4026 - 120/411				
							Omnummerert fra:	3818 - 120/411				
Endre egenskap			15.03.2023							0826has		15.03.2023
Annen forretningstype							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	3818 - 120/411		0		
							Sentralpunkt flyttet					

19.08.2024 12:20

Matrikkelbrev for 4026 - 120 / 411

Side 3 av 11

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	03.01.2019 2017/5256				0826mie	03.01.2019
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	0826 - 120/391	0		
		Berørt	0826 - 120/410	0		
		Berørt	0826 - 120/411	0		
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	03.01.2019 2017/5266				0826mie	03.01.2019
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	0826 - 120/391	0		
		Berørt	0826 - 120/410	0		
		Berørt	0826 - 120/411	0		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	20.11.2017 2017/5267	Tinglyst	30.11.2017		0826mie	20.11.2017
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0826 - 120/391	-762,7		
	Jnr. 117/17	Mottaker	0826 - 120/412	762,6		
		Berørt	0826 - 120/411	0		
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning Oppmålingsforretning	03.01.2019 2017/5267				0826mie	03.01.2019
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0826 - 120/391	-761,6		
	Jnr. 117/17	Mottaker	0826 - 120/412	761,6		
		Berørt	0826 - 120/411	0		
		Berørt	0826 - 120/413	0		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning Oppmålingsforretning	28.12.2018 2017/5256				0826mie	28.12.2018
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0826 - 120/391	-1 157		
	116/2017	Mottaker	0826 - 120/410	1 157		
		Berørt	0826 - 120/411	0		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	14.08.2018				0826gvm	19.02.2019
Oppmålingsforretning	2017/1751					
	Jnr. 58/17					
		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>		
		Avgiver	0826 - 120/2	-35 905,2		
		Mottaker	0826 - 120/391	35 905,2		
		Berørt	0826 - 120/425	0		
		Berørt	0826 - 120/2/1	0		
		Berørt	0826 - 120/2/7	0		
		Berørt	0826 - 120/2/10	0		
		Berørt	0826 - 120/183	0		
		Berørt	0826 - 120/184	0		
		Berørt	0826 - 120/253	0		
		Berørt	0826 - 120/392	0		
		Berørt	0826 - 120/393	0		
		Berørt	0826 - 120/394	0		
		Berørt	0826 - 120/395	0		
		Berørt	0826 - 120/396	0		
		Berørt	0826 - 120/397	0		
		Berørt	0826 - 120/398	0		
		Berørt	0826 - 120/399	0		
		Berørt	0826 - 120/400	0		
		Berørt	0826 - 120/401	0		
		Berørt	0826 - 120/402	0		
		Berørt	0826 - 120/403	0		
		Berørt	0826 - 120/404	0		
		Berørt	0826 - 120/405	0		
		Berørt	0826 - 120/406	0		
		Berørt	0826 - 120/407	0		
		Berørt	0826 - 120/408	0		
		Berørt	0826 - 120/409	0		
		Berørt	0826 - 120/410	0		
		Berørt	0826 - 120/411	0		
		Berørt	0826 - 120/412	0		
		Berørt	0826 - 120/413	0		

19.08.2024 12:20

Matrikkelbrev for 4026 - 120 / 411

Side 6 av 11

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato
			<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>	
			Berørt	0826 - 120/414	0	
			Berørt	0826 - 120/415	0	
			Berørt	0826 - 120/416	0	
			Berørt	0826 - 120/417	0	
			Berørt	0826 - 120/418	0	
			Berørt	0826 - 120/419	0	
			Berørt	0826 - 120/420	0	
			Berørt	0826 - 120/421	0	
			Berørt	0826 - 120/422	0	
			Berørt	0826 - 120/423	0	
			Berørt	0826 - 120/424	0	
			Berørt	0826 - 120/426	0	
			Berørt	0826 - 120/427	0	
			Berørt	0826 - 120/428	0	
			Berørt	0826 - 120/429	0	
			Berørt	0826 - 120/430	0	
			Berørt	0826 - 120/431	0	
			Berørt	0826 - 120/432	0	

**Adresser**

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Løkjestaulkilsvegen	2607	62		Grunnkrets: 0316 Svineroi Stemmekrets: 6 Rjukan Kirkesokn: 05140401 Rjukan Postnr.område: 3660 RJUKAN Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6636908	484146		

19.08.2024 12:20

Matrikkelbrev for 4026 - 120 / 411

Side 7 av 11

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

<b>Bygningsnr:</b> 300 683 244	Bebygd areal:	114,5	Ant. boliger:	0	<b>Datoer</b>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Bruksareal annet:	119,7	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal totalt:	119,7	Avløp:		Tatt i bruk:
Nord: 6636909 Øst: 484141	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal annet:	135,9			Ferdigattest:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal totalt:	135,9			
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Alternativt areal:	0			
Bygningsstatus: Ferdigattest	Alternativt areal 2:	0			
Energikilder:					
Oppvarming:					

**Etasjer**

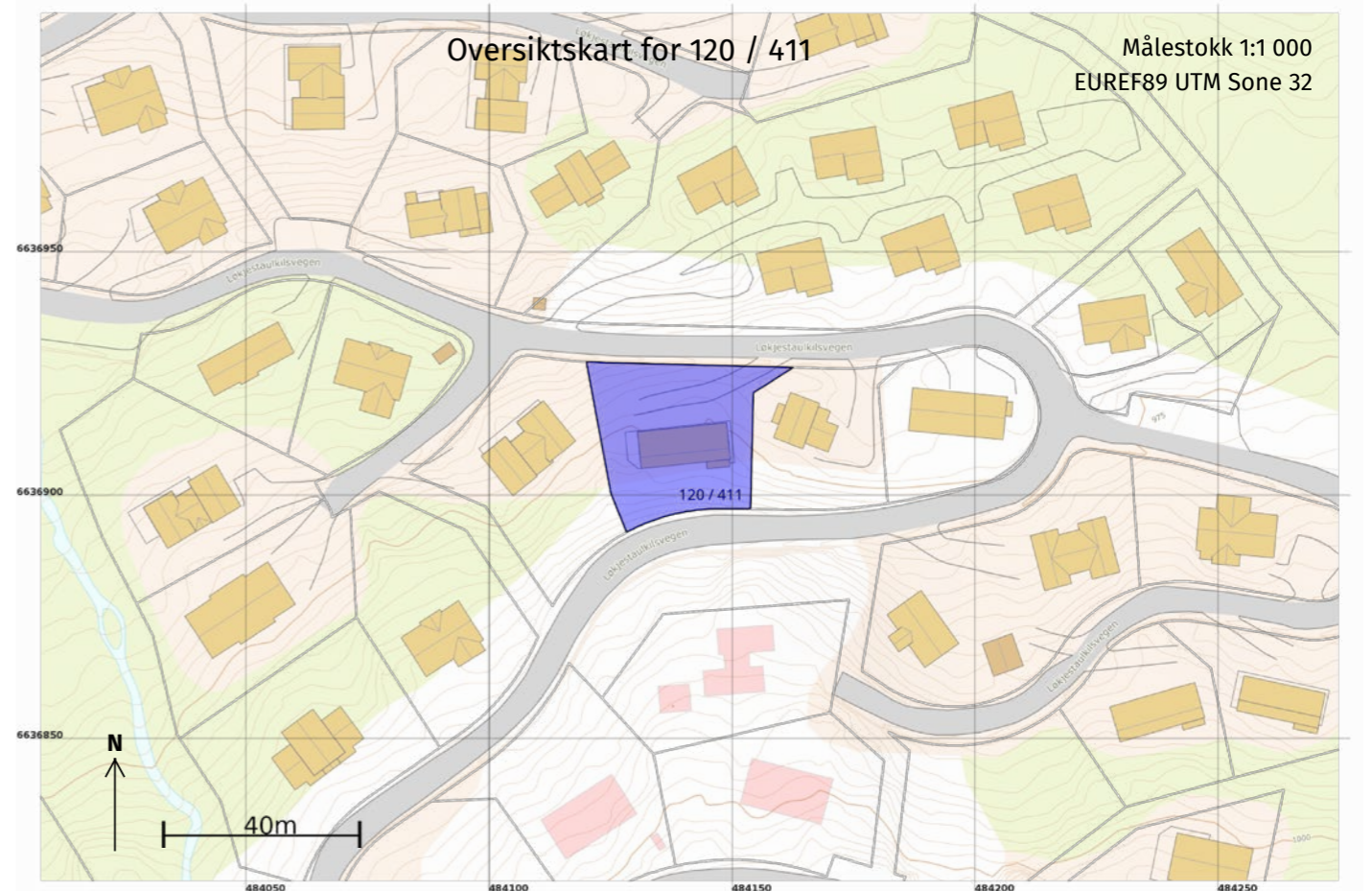
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	35,6	35,6	0	40	40	0	0
H01	0	0	84,1	84,1	0	95,9	95,9	0	0

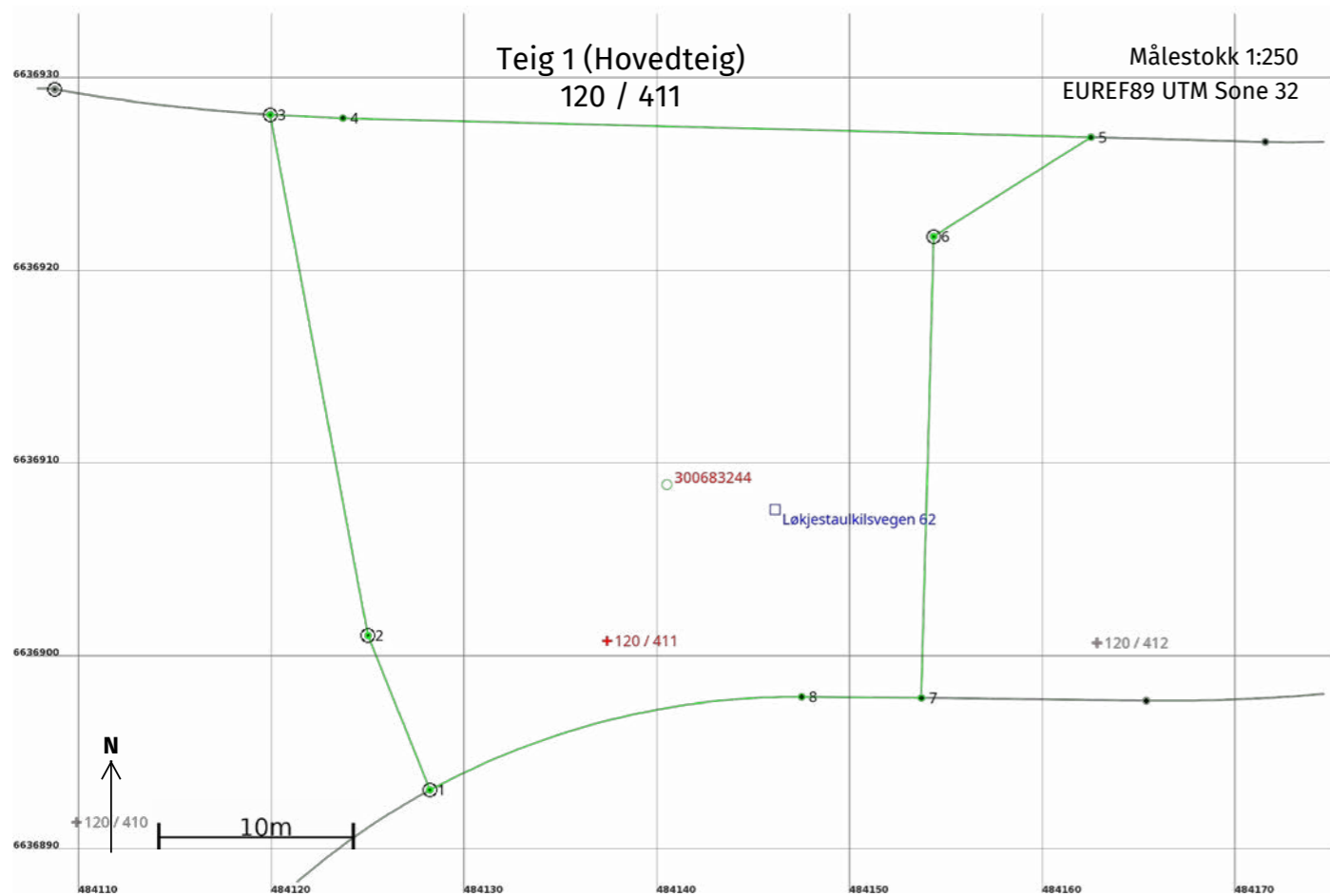
**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2607 Løkjestaulkilsvegen 62	H0101	Fritidsbolig	119,7	8	Kjøkken	2	2	120/411

**Kontaktpersoner**

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	997334655	RIGGENHOLT EIENDOM AS		Storgata 17 3660 RIJUKAN





**Areal og koordinater**

Areal: 982,5 Arealmerknad:  
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6636901 Øst: 484137

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6636893,27	484128,21	Jord 8,62	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6636901,27	484125,00	Jord 27,47	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6636928,27	484119,93	Jord 3,77	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6636928,09	484123,70	38,79	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6636927,11	484162,48	9,65	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6636921,96	484154,32	Jord 23,93	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6636898,04	484153,69	6,21	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6636898,10	484147,48	20,08	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-40,01



Adv.f. Vodal Zimmermann

Org. 988 354 996

## ERKLÆRING

Doknr: 559110 Tinglyst: 10.07.2007  
STATENS KARTVERK

Undertegnede hjemmelshaver til nedennevnte eiendommer i Tinn kommune samtykker med dette til at heftelser som beskrevet i denne erklærings punkt 1-2 tinglyses på de nevnte eiendommer som forpliktelser for nåværende og fremtidige hjemmelshavere:

Gnr. 120 bnr. 2, 183 og 184.

- Hjemmelshaver forplikter seg til å være medlem av Gaustatoppen Naturpark Velforening, og til å oppfylle de plikter som følger av medlemskapet.
- Hjemmelshaver forplikter seg til å bidra økonomisk til bruk, bygging, drift/vedlikehold av stier og langrenns løypenett, samt gjennomføring av eventuelle andre aktivitetstilbud innenfor området for kommunedelplan Gausta/Rjukan. Nærmere beskrivelse av innholdet i denne forpliktelse fremgår av kjøpekontrakter mellom Gaustatoppen Invest AS og kjøpere av parseller innenfor Gaustatoppen Naturpark, samt av Gaustatoppen Naturpark Velforenings vedtekter.

Oslo, 20. juni 2007

Hestegrøa Sameige v/

Jostein Thomassen (etter fullmakt)

(Hjemmelshavere til gnr. 120 bnr. 2, 183 og 184)

Kjell Aasland (etter fullmakt)

Det bevitnes at erklæringen er underskrevet i undertegnades nærvær og at vedkommende vedkjenner seg underskriften.

Oslo, 20. juni 2007

Vodal Zimmermann



Oslo, 27. juni 2007

## INNESTÅELSESERKLÆRING

Undertegnende som kjenner saken og de involverte parter, vil med dette innstå for at Jostein Thomassen, pnr. 060159 [redacted] og Kjell Aasland, pnr. 260754 [redacted], har gyldig fullmakt (med varighet frem til 31. desember 2011) fra alle sameiere i Hestegrøa Sameige til å underskrive på og foreta tinglysing av erklæring oversendt fra advokatfirmaet Vodal Zimmermann & Co AS v/Advokat Liv Zimmermann den 27. juni 2007.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Vodal Zimmermann &amp; Co AS

Jostein Haugen

Advokat

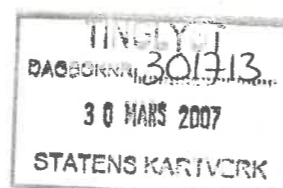
E-post: [jh@vz.no](mailto:jh@vz.no)

Telefon: 22 01 55 60



988354996  
Adv. firmaet Vodal Zimmernanne CO AS

## AVTALE



mellom

Hestegroa Sameige  
v/Jostein Thomassen og Kjell Aasland (etter fullmakt)  
Adresse: Folseraas, 3691 Gransherad  
(Hjemmelshaver til gnr. 120 bnr. 2, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129 og 130 i Tinn kommune)

og

Gaustatoppen Invest AS  
v/Anders Buchardt  
Adresse: Postboks 41  
2301 Hamar



Doknr. 301713 Tinglyst: 30.03.2007  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

er det i dag inngått følgende avtale:

## 1. BAKGRUNN

Gaustatoppen Invest AS har inngått utbyggingsavtale med Gaustatoppen Utmarkslag BA datert 5. september 2002.

Gaustatoppen Invest AS har nå startet arbeidet med infrastruktur innenfor utbyggingsområdet H-28 som igjen er en del av utbyggingsområdet som omfattes av utbyggingsavtalen nevnt overfor.

Utbyggingsavtalen regulerer ikke eksplisitt grunnen der vei og infrastrukturanlegget bygges.

I forbindelse med stiftelsen av Gaustatoppen Naturpark Velforening er det inntatt vedtekter der Gaustatoppen Naturpark Velforening er forpliktet til å overta vedlikeholdsplikten til veinettet, og eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til ledningsnett med kummer og tilhørende installasjoner, vederlagsfritt fra Gaustatoppen Invest AS. Overdragelsen skjer når Gaustatoppen Invest AS finner det formålstjenelig.

For at Gaustatoppen Naturpark Velforening skal akseptere og få seg overdratt forpliktelsene som nevnt overfor er det en forutsetning at hjemmelshaverene til eiendommene der infrastrukturen befinner seg, gir Gaustatoppen Naturpark Velforening bruksrett til veinettet.

## 2. VEIRETT

Hjemmelshaverne til gnr. 120 bnr. 2, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129 og 130 i Tinn kommune gir ved underskrift av denne avtale nåværende og fremtidige hjemmelshavere til nevnte eiendommer, som i henhold til kjøpekontrakt og

x K. A.  
R. A.

A. A.

tinglyst erklæring av 5. mars 2007 er forpliktet til medlemskap i Gaustatoppen Naturpark Velforening, vederlagsfri gjensidig bruksrett til hverandres veier på nevnte eiendommer.

Bruksretten er evigvarende.

## 3. TINGLYSNING

Avtalen skal tinglyses på alle de i foregående punkt nevnte gnr./bnr i Tinn kommune som denne avtalen omfatter.

## 4. TVIST

Eventuelle spørsmål om tolkning av denne avtalen eller tvister som følge av avtalen skal fortrinnsvis løses gjennom forhandlinger. Oppnås ikke enighet, skal saken avgjøres ved den rettskrets der eiendommene ligger.

## 5. UNDERSKRIFT

Denne kontrakt er i dag underskrevet i 2 - to - eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Sted/dato.. Arda.. 10/3-07

x Jostein Thomassen  
Hestegroa Sameige  
v/ Jostein Thomassen og  
Kjell Aasland (etter fullmakt)

Anders Buchardt  
Gaustatoppen Invest AS  
v/Anders Buchardt

Kjell Aasland



## DAGBOKEFØRT

10. NOV 89 04552

AVTALE  
mellom  
SØRFENSK TIVAREN I  
TINN OG HEDDAL

Statens skoger -Sølvverket skogforvaltning (nedenfor kalt eier)

og

Statskraftverkene (Statkraft)

om

erstatning i forbindelse med fremføringen av 420-kV ledningen  
Kvilldal-Flesaker.

I

Eieren gir Statkraft stedsevarig rett til over forvaltningens  
eiendom å drive omhandlede kraftledning, herunder rett til  
senere ettersyn, vedlikehold og reparasjoner, samt ombygging av  
overføringsanlegget når dette kan skje uten ytterligere  
klausulering av grunnen.

II

Som engangserstatning betaler Statkraft til eieren kr. 172.000,-  
-kroneretthundreogsyttitotusen- som fullt og endelig oppgjør for  
enhver skade og ulempe i forbindelse med anlegg og drift av  
overføringsanlegget. I dette ligger også ekstrakostnader ved for  
tidlig hogst som eier har utført, samt grunn- og venteverdi for  
eiendomsarealet. Erstatningen blir å utbetale snarest mulig ett  
at denne kontrakt er tinglyst.

III

For øvrig gjelder punktene 1,2,5,6,7 og 8 i Statskraftverkene  
alminnelige skjønnsforutsetninger inntatt i rettsboken for  
Vest-Telemark Herredsretts skjønn avhjemlet 24.05.89 for 420-kV  
ledningen Kvilldal-Flesaker.

IV

Avtalen er utstedt i to eksemplarer - ett til hver av partene  
- og kan på Statkrafts bekostning tinglyses på eiendommens  
folium.

1989

Oslo, 16.10 1989

Direktoratet for  
Statens skoger

Statskraftverkene

Etter fullmakt  
STATENS SKOGER  
Sølvverket forvaltning

Etter fullmakt

  
Ettre

A. Borchgrevink



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

## Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers  
rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og  
utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig  
innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.  
Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over  
hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og  
tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke  
annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er  
inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4  
og § 3-5 og denne oversikt.Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell  
gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

## Egenandel

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

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

## Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

## Arealavvik

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

## Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktisering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



**aktiv.**  
Tar deg videre