



aktiv.

Fyrieggvegen 124, 3660 RJUKAN

**Moderne, eksklusiv hyttedrøm 1
025 moh. Panoramautsikt. 80 kvm
terrasser. Boblebad. Integreert
garasje. Ski inn/ut.**



Eiendomsmegler MNEF

Christopher Lejonberg

Mobil 473 71 031
E-post christopher.lejonberg@aktiv.no

Aktiv Asker
Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 15 500 000,-
Omkostn.: Kr 388 740,-
Total ink omk.: Kr 15 888 740,-
Selger: Emil Eriksrød

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 191/191 kvm
Tomtstr.: 1062.2 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 308
Oppdragsnr.: 1110240352

Moderne, eksklusiv hyttedrøm 1 025 moh. Panoramautsikt. 80 kvm terrasser. Boblebad.

Velkommen til Fyrieggvegen 124 - en helårshytte over to plan med panoramautsikt fra Kvitåvatn i øst via Hardangervidda i nordvest til Gaustatoppen i vest. Hytta er spesifikt tegnet for denne tomte av Haavard B. Olsen - Vårdal Arkitekter og har en attraktiv beliggenhet ytterst i øvre linje ved Gaustatoppen.

Med 4 gode soverom, 2 romslige bad og gode oppbevaringsrom er dette et perfekt sted å samle familie og venner på. Det åpne og lyse allrommet i hovedetasjen legger til rette for både avslapning og hyggelige sammenkomster. Takhøyden og de store vinduene sørger for en herlig atmosfære og slipper naturen og det magiske fjell-lyset inn, kombinert med den fantastiske utsikten.

Området kan nytes året rundt og byr på aktiviteter for både store og små, samt milevis med vakker, uberørt natur.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	102
Nabolagsprofil	107
Forbrukerinformasjon	169
Budskjema	170

Stuen har en elegant Brunner Panorama peis, plassert sentralt mellom stue og kjøkken.





Den ekstra takhøyden kombinert med store vindusflater og fri sikt skaper en luftig og lys atmosfære.



Her er det gode innredningsmuligheter til både sofagruppe, lounge og mediamøblement.

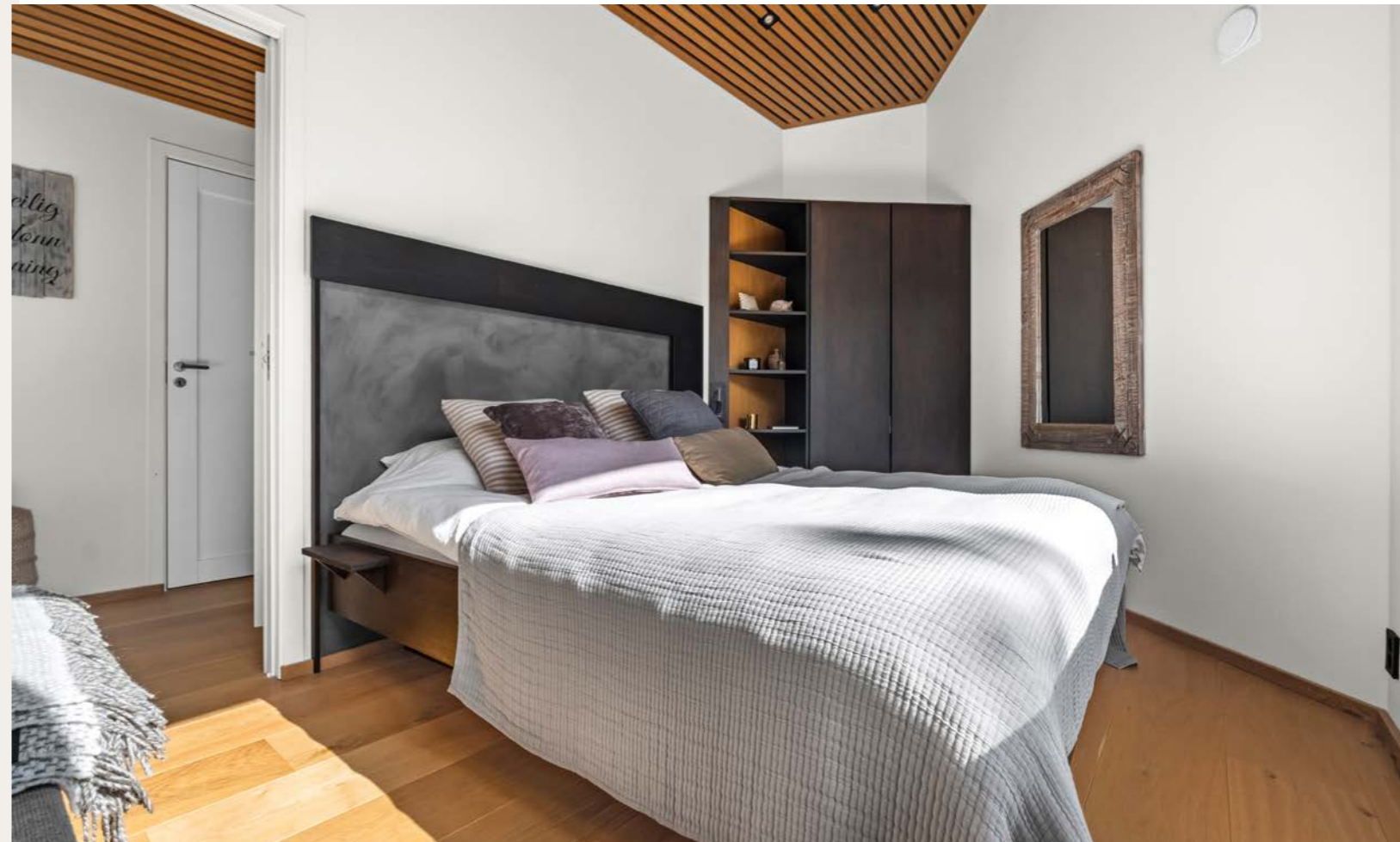




Hytta har to terrasser på til sammen ca. 80 kvm hvor den ene terrassen har opplegg for jacuzzi, med utekran for varmt og kaldt vann.



Hovedsoverom





Plassbygde sengeløsninger



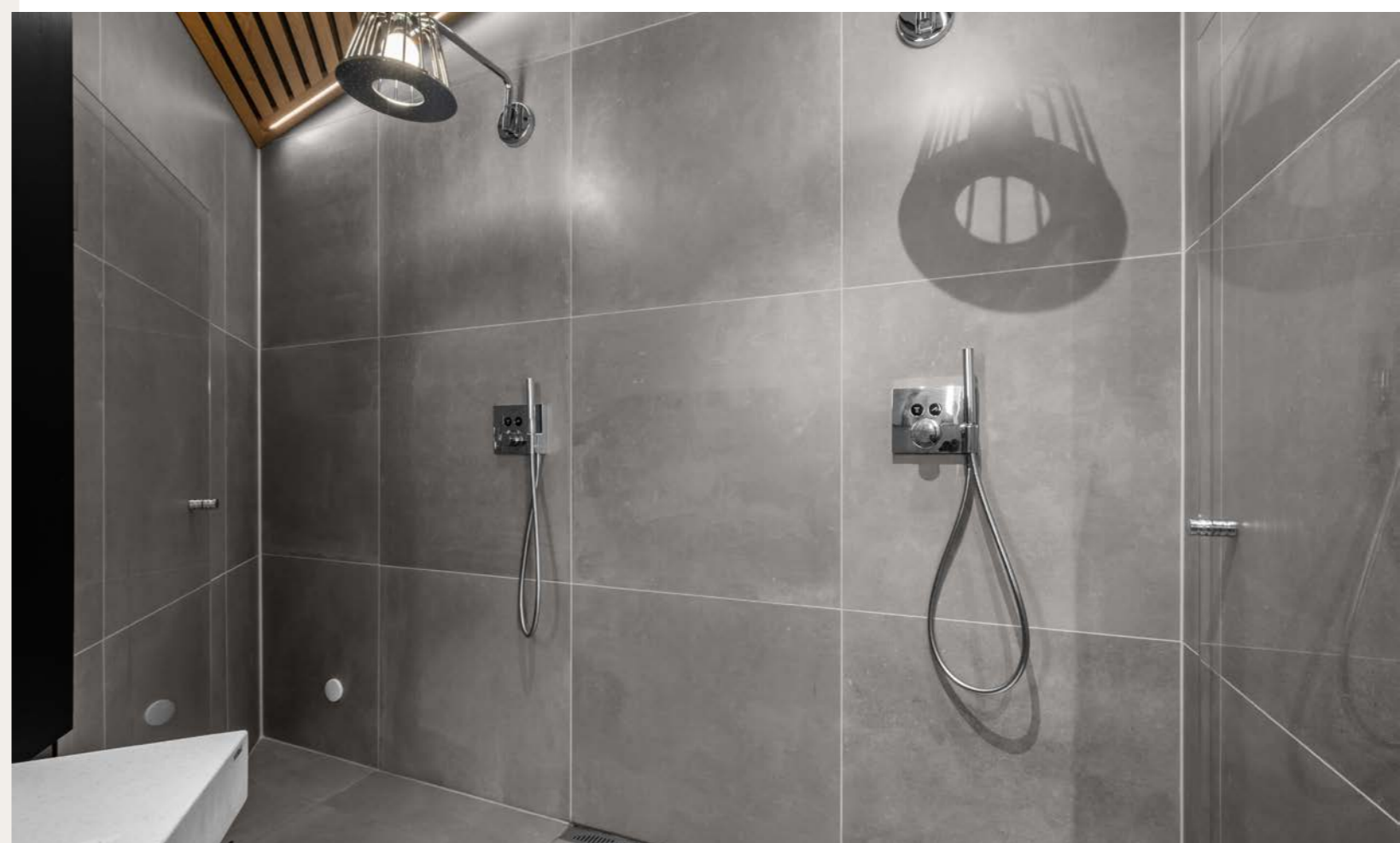
Totalt fire soverom



Romslig gang med god plass til klesoppheng og videre adkomst til praktiske garderobeløsninger.



Moderne og tidsriktig bad i 2. etasje



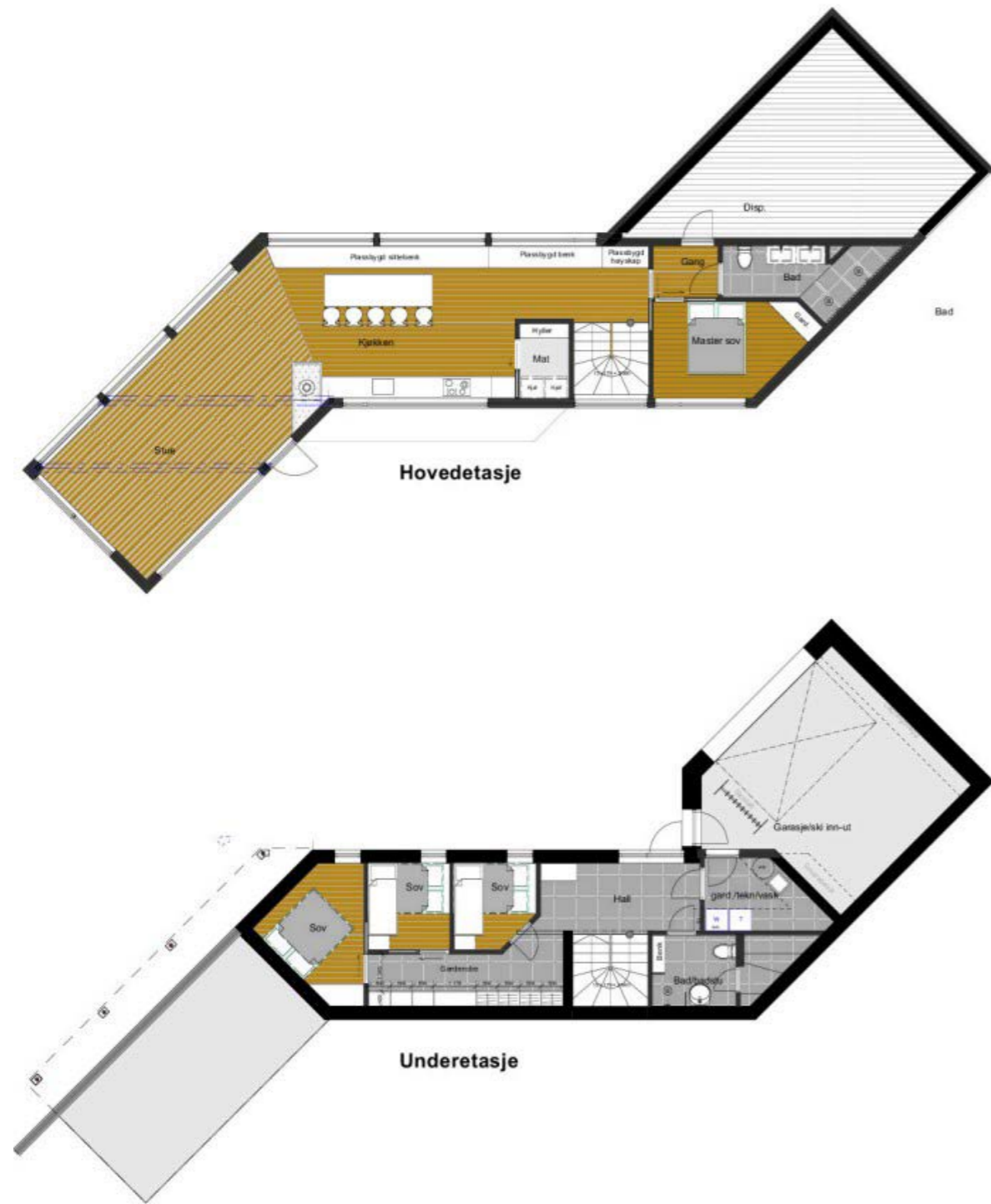


Stilrent med badstue

En helårshytte over to plan med panoramautsikt fra Kvitåvatn i øst via Hardangervidda i nordvest til Gaustatoppen i vest.



Plantegning



Notater

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: 191 m²

BRA totalt: 191 m²

TBA: 80 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 84 m² Hall, gang, badstue, bad, vaskerom og 3 soverom, bod og garasje. 1. etasje

BRA-i: 107 m² Stue, kjøkken gang og soverom og bod/lagringsrom.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

10 m² 1. etasje

70 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Merknader om areal: Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Boligen er utfordrende og måle opp med avstanslaser og avvik kan forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1062.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt: 1062 kvm. Fritidsboligen er oppført på en forholdsvis bratt tomt, hvor bygningen er terrassert oppover i terrenget og har direkte adkomst til terreng fra begge etasjer

Beliggenhet

Eiendommen har fantastisk panoramautsikt, og en meget attraktiv beliggenhet ca. 1 025 moh., høyt og ytterst mot Gaustatoppen i Fyrieggvegen. Umiddelbar nærhet til alpinbakkene og rett over langrennsløypene, i veletablerte Gaustatoppen Naturpark. Kort vei til senterområdet nedenfor hyttefeltet med restaurant Bygget, skiutleie, servicesenter med mer. Eiendommen ligger nær friområder og har gode solforhold. Populære turstier sommer som vinter rett rundt området.

Alpint

Skianlegget på Gausta er kjent for å være snøsikkert og for å åpne tidlig hvert år. Det er investert stort i snøproduksjon i senere år, og destinasjonen har et topp moderne skianlegg med tilbud for hele familien så vel som avansert kjøring og nærhet til terreng for off piste. Skisenteret har nå 36 nedfarter og 13 heiser inkludert 2 stolheiser og 4 opplyste bakker for kveldskjøring. For snowboard og off piste er området rundt Gaustatoppen kjent som et fantastisk og særdelesutfordrende terreng. Gaustabanen transporterer besøkende helt til toppen av Gaustatoppen, og fra toppen er det mulig å stå ned flere ulike renner med varierende vanskelighetsgrad, og ikke minst å nyte utsikten på veien ned. Det jobbes aktivt for å knytte Gausta Skisenter og Gaustabanen sammen med nye bakker og heiser. Se <https://www.gausta.com/gausta-skisenter> for mer info.

Langrenn

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

Gaustatoppen

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

Sommer og høst

Det er minst like fantastisk ved Gaustatoppen sommer og høst som det er vinter og vår. Det er variert tur og sykkelterreng, og muligheter for å fiske, ro, padle eller bade i friskt fjellvann nede på Kvitåvatn. Du finner også de populære flytende badstuene til Gausta Fjellresort i vannkanten ved padel banene. Krossobanen er Nord Europas første totausbane fra 1926 og ligger kun ca. 20 km fra Gaustaområdet, langs veien gjennom Rjukan. På

toppen av banen ved Gvepseborg finner du Rjukan klatrepark, café, innfallsporten til Hardangervidda, den populære solstien og noen av de første hyttene til Den Norske Turistforening se <http://www.krossobanen.no/> for mer info. Unescos verdensarv har listet Rjukan industrihistorie og Vemork kraftstasjon, og det finnes mengder av historie og kultur å gjøre seg kjent med via muséene og informasjonstavlene i området.

Servicetilbud

Restaurant Bygget, Gausta Stova, Bakeriet, Loftet, Gaustablikk Fjellresort og Den Lykkelige Sportsmann tilbyr gode og varierte menyer. Se <https://www.gausta.com/spise-og-drikke/> for mer info. Ved Gausta skisenter er det skiutleie, og Sport1 butikk samt dagligvarehandelen Pose & Sekk. Det tar cirka 15-20 minutter å kjøre ned til Rjukan, der det finnes flere matbutikker så som Spar, Kiwi og Rema 1000, Vinmonopol, meget populære Rjukanbadet, spisesteder og butikker. Se www.gausta.com eller www.visitrjukan.com for mer info.

Adkomst

Når du har tatt av til Gaustatoppen/Gaustablikk kjører du opp til høyre i Fyrieggvegen ca. 50 meter før du kommer frem til Gaustatoppen Skisenter, Bygget og det øvrige senterområdet. Følg Fyrieggvegen oppover noen hundre meter, så kommer fritidsboligen på høyre hånd, på oversiden av veien.

Det er helårsvei frem til eiendommen, som brøytes etter behov i regi av velforeningen. Det er mulig å tegne årsabonnement for brøyting av egne biloppstillingsplasser. Det er ikke bom til Gaustatoppen Naturpark.

Fra Oslo/Vestfold til Gaustablikkområdet: Kjør til Kongsberg. Følg Riksvei 40 mot Geilo cirka 8 kilometer. Ta så av til venstre på Riksvei 37 mot Rjukan. Følg skilting mot Rjukan, forbi Bolkesjø og Gransherad, og langs Tinnsjøen. Når det er noen kilometer igjen til Rjukan sentrum; kjør av til venstre mot Gaustablikk/Gaustatoppen. Det tar cirka 2,5 time å kjøre til Gaustatoppen fra Oslo.

Fra Grenland til Gaustablikkområdet: Kjør Riksvei 36 mot Bø og ta av til høyre på Riksvei 360 mot Notodden. Ta til venstre på E134 mot Haugesund, så til høyre på Riksvei 361/37 mot Rjukan. Kjør av til venstre til Gaustablikk/ Gaustatoppen når det er noen kilometer igjen til Rjukan sentrum. Det tar cirka 2,5 time å kjøre til Gaustatoppen fra Skien.

Bebyggelsen

Område bestående av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tommy Heggekroken

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er fundamentert på spengstein og har fundament av betong. Grunnmur av Thermomur og Jackon elementer. Bindingsverk av tre med skrått tak med undertak av helsveiset Sarnafil tekket med tretak av Sibirsk lerk.

Forstøtningsmur av naturstein. Muren er ca 0,5 meter høy og er bygd opp av solide steinblokker. Det er ikke tegn til utglidning og muren anses som tilstrekkelig etablert.

Det er opplyst at det er takrenner av finer med helsveiset dobbel Sarnafilduk. Nedløpsrør er ikke synlig og er ikke inspisert. Det er i følge tidligere salgsoppgave montert selvregulerende varmekabler med følere i forhold til temperatur.

Vinduer og dører

Alle vinduer er fra Norwin AS, hvor vinduer er lakkert aluminium med 3-lags energiglass med nanooverflater. Vinduer mot vest i stue, kjøkken, trapp og master bedroom har overflate på glassene som reduserer varmegjennomgang. Vindussammensetningen her er stort sett faste vinduer, men enkelte er til å åpne. Vinduer i soverommene i underetasjen har alle vindusfelt til å åpne. Alle vinduer til å åpne, kan åpnes 2 veier. Dette gjelder begge etasjer.

Ytterdør og terrassedør er også fra Norwis AS og er med tetningslist av samme kvalitet og type som vinduer. Innvendige dører er levert av Swedoor, malt med helt speil. Innvendig dør mellom kjøkken/gang og gang/master soverom er skyvedør med samme type dørblad. Garasjeport er treport som er hengslet midt på portblad i høyden og har elektrisk løftmekanisme. Port med utvendig stående kledning hvor portblad er beslått ca 200mm fra bund.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Porsche ladeboks montert i garasjen

Innhold

I henhold til ny standard NS 3940:2023:

1. etasje består av stue, kjøkken, gang, soverom og

bod/lagringsrom
BRA-i: 107 kvm
TBA: 70 kvm (terrasse)

Underetasjen består av hall, gang, bad, badstue, vaskerom, 3 soverom, bod og garasje
BRA-i: 84 kvm
TBA: 10 kvm (terrasse)

Total BRA-i: 191 kvm
Total TBA: 80 kvm

I henhold til tidligere standard, NS 3940:2012, er boligens totale P-ROM: 145 kvm. 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.

Standard

Meget gjennomført og moderne hytte over to plan fra 2018.

Hytta har en gjennomtenkt planløsning, stilrene materialvalg og herlige siktlinjer fra spesielt toppetasjen. Eiendommen er tegnet av Haavard B. Olsen hos Vårdal arkitekter og oppført av utbygger Sensorutvikling AS. Det er lagt stor omsorg og kvalitet fra de store linjene ned til den minste detalj.

I henhold til tilstandsrapporten fremstår boligen i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik

utover normal bruksslitasje. Boligen er 6 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Kjøkken

Kjøkkenet er fra JKE Design - www.jke-design.no. Sortbeiset kjøkkeninnredning med to koketopper (en sonefri) fra Bora med komfyrvakt, Bora Basic benkeventilator, kjøkkenvask type BLANCODALAGO 6SGR ANTR med ettgreps AXOR Starck 1 blandebatteri med uttrekkbar dyse, 12 mm benkeplate keramisk som tåler varme gjenstander, Miele innbygningsovn i stål/sort med intelligente sensorer og integrert Miele oppvaskmaskin. Gulv: 240 mm Eik parkett/lamellplank med underliggende varmemefolie. Lamellplank er levert av Slottsgulv AS og av type Slottsparkett. Høiax vannstopper i kjøkkenbenk og på kjøleskap i grovkjøkken.

Samsung kjøleskap med vann- og isbitdispenser og fryseskuffer plassert i matbod. Vinhyller i matbod. Himling: Eikspiler fra Slottsgulv AS med spottkasser med kobberramme. Vegger: Malte gipsplater.. Skuffer i kjøkkeninnredning er i heltre eik.

Kjøkkenet har et håndlaget stort eik spisebord med stoler fra Slettvoll samt en tilpasset bambus sitte- og arbeidsbenk. Benkeplaten har en 40 mm laminert Moso bambus plate fra firmaet Hardstuff AS. Arbeidsbenken har en nedfelt søyle med stikk- og USB-kontakter. Spisebord med stoler følger med fritidsboligen.

2 bad, badstue og vaskerom Bad 1 i første plan har heldekkende servant på pæreformet skap fra Duravit med ettgreps blandebatteri type Axor Stark 1, 1 dusj med blandebatteri med temperaturinnstilling, type Axor Stark (takdusj og

hånddusj), glassdører, gulvtoalett fra Duravit type "Starck 1". Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg og tilluft underkant dørblad. Fuktstyring og bryter til vifte. Himling: Malte gipsplater med spotter. Vegger: Flis type "Bluestone 80x80 Acero". Gulv: Flis type "Bluestone 80x80 Acero" med nedstøpt varmekabel. Slukrenne i dusjnise, hvor glassdører har åpning/avstand til gulv.

Badstue ved bad 1 har benker med osp utførelse og Tylö elektrisk badstueovn. Ventilasjon: Ventil ved tak/himling mot vaskerom/ teknisk rom og åpning mellom glassdør mot bad og gulv. Himling: Osp panel. Vegger: Osp panel. Gulv: Flis med nedstøpt varmekabel. Badstuen har egen innvendig vannkran for dampkontroll.

Bad 2 har baderomsinnredning med 2 nedfelte/heldekkende servanter; type Kuma med ettgreps blandebatterier fra Axor type Starck 1, 2 dusjer med glassdør med blandebatteri type Axor med temperaturinnstilling tak og hånddusj, gulvtoalett fra Duravit type "Starck 1". Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg og tilluft underkant dørblad. Fuktstyring og bryter til vifte. Himling: Eik spiler med spotter. Vegger: Flis type "Bluestone 80x80 Acero". Gulv: Flis type "Bluestone 80x80 Acero" m/ varmekabel. Slukrenne i dusjnise, hvor glassdører har åpning/avstand til gulv.

Vaskerom har skyllekar nedfelt i toppskap med ettgreps blandebatteri med uttrekkbar dyse, oppbygd sokkel for plassering av LG kombinert vask og tørketrommel som følger fritidsboligen, OSO 287 liters varmtvannsbereider, skap for rør i rør system, sikringskap. Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg, tilluft under dørblad. Himling: Malt gipsplater med LED-spotter. Vegger: Malt gipsplater. Gulv: Flis

type "Bluestone 80x80 Acero" med sluk og nedstøpt varmekabel.

Brunnerpeis type Panorama Kamin samt pipe Peis er levert av Brunner fabrikk type Panorama Kamin 51/66/ 50/66 med glass på 3 sider med åpning i front; "giljotindør" er plassert mellom stue og kjøkken. Utvendig pipebeslag og hatt er laget i kobber. Peisen kan fyres åpen og lukket. Peisen har eget spjeld og kontroll hendel for tilluft fra utsiden via 150mm spirokanal. Peiskappe er utført i 50mm tykke ildfaste brannmurplater type Skamotek 225 (godkjente kassium silikat plater) som er antrisspusset og har ventiler i siden. Hvor peisen er montert mot brennbart materiale (yttervegg mot uteareal bak bygget) er det benyttet 2x50mm tykke ildfaste plater type Skamotek 225 om 10 cm da det er brennbart materiale i vegg. Stålpipes som går fra topp av peiskamin og over tak hvor stålrør er helbeslått og har en takhatt som er hengslet og kan åpnes med umbraconøkkel.

Gulv, vegger, himlinger og fastmonterte innredninger per rom
Hall: Himling: Malt gipsplater med LED-spotter. Vegger: Malt gipsplater. Gulv: Flis type "Bluestone 80x80 Acero" med varmekabel. Oppheng for klær og skuffer med netting i bunn for plassering av våte støvler og tøy på høyre side av inngangsdør.

SOVEROM 1: Himling: Malt gipsplater med LED-spotter. Vegger: Malt gipsplater. Gulv: 240 mm eik lamellplank fra Slottsgulv AS med nedstøpt varmekabel. Garderobeskap. 3 sengeplasser ink. madrasser. Dobbelsengen har underliggende LED belysning. Leselys og USB-lader. All belysning har dimmer.

SOVEROM 2: Himling: Malt gipsplater med LED-spotter. Vegger: Malt gipsplater. Gulv: 240mm eik lamellplank fra Slottsgulv AS med nedstøpt varmekabel. Garderobeskap. 3 sengeplasser ink. madrasser. Dobbelseng har underliggende LED belysning. Leselys og USB-lader. All belysning har dimmer.

SOVEROM 3: Himling: Malt gipsplater med LED-spotter. Vegger: Malt gipsplater. Gulv: 240mm eik lamellplank fra Slottsgulv AS med nedstøpt varmekabel. Garderobeskap. 2 sengeplasser ink. madrasser. Dobbelseng har underliggende LED belysning samt LED belyst sengegavl. Leselys og USB-lader. All belysning har dimmer.

GARDEROBE/GANG UNDERETASJE: Himling: Malt gips med LEDspotter. Vegger: Malt gipsplater. Gulv: Flis type "Bluestone 80x80 Acero" med varmekabel. Skyvedørsgarderobe på én vegg med MOSO bambus dørblader. Alle høyskap i garderoben har innvendig LED belysning med dimmer.

TRAPP MELLOM 1. OG 2. PLAN: Sving tretrapp med tette opptrinn og hvor trappenese er av eik, trapprinn er oljet eik lamellplank fra Slottsgulv AS og vanger og rekkverk er tett vegg og malt med eik topplis som er ført ned til sving. Himling: Eikspiler fra Slottsgulv AS. Vegger: Eikspiler fra Slottsgulv AS/malt gips i 1.etg. Gulv: Flis type "Bluestone 80x80 Acero" med varmekabel - gulvet er i hall der trapp starter. LED-lys med dimmer under alle trappeneser.

STUE: Himling: Eikspiler fra Slottsgulv AS med LED-spottkasser med kobberramme. Vegger: Malt gipsplater. Gulv: 240 mm eik lamellplank fra

Slottsgulv AS med underliggende varmemefolie.

MATBOD: Himling: Malt gipsplater m/led spottkasser. Vegger: Malt gipsplater. Gulv: 240 mm eik lamellplank fra Slottsgulv AS med underliggende varmemefolie. IP-nett, dataserver og Wi-Fi stasjon er plassert i dette rommet med tilstrekkelig elektrisk tilførsel samt trådløs dekode til TV. dataserver og Wi-Fi stasjon er plassert i dette rommet med tilstrekkelig elektrisk tilførsel samt trådløs dekode til TV.

GANG TOPPETASJE: Himling: Eikspiler fra Slottsgulv AS med LEDspottkasser med kobberramme. Vegger: Malt gipsplater. Gulv: 240 mm eik lamellplank fra Slottsgulv AS med underliggende varmemefolie.

MASTERSOVEROM: Himling: eik spilehimling fra Slottsgulv AS med LED-spotter. Vegger: Malte gipsplater. Gulv: 240 mm eik lamellplank fra Slottsgulv AS med varmemefolie under. Dobbelseng ink. madrasser samt med LED-lys i sokkel og sengegavl. 2 sengeplasser. Garderobeskap. Leselys og USB-lader. All belysning har dimmer.

BOD TOPPETASJE:
Himling: Beiset Slettpanel. Vegger: Beiset Slettpanel. Gulv: 240mm eik lamellplank fra Slottsgulv AS med varmemefolie under. Innlagt IP-nett

GARASJE: Himling: Malte gipsplater med LED-armaturer. Vegger: Malt gipsplater. Gulv: Varmekabler og epoksymalt gulvflate i betong som inklinerer mot drenering i forkant av porten. Skistativ, smørebek, lagerhylle samt noe håndverktøy følger fritidsboligen. Garasjen er utstyrt med Porsche ladeboks.

TERRASSER - Totalt ca. 80 kvm

Terrasse ved siden av inngang oppbygd av trykkimpregnerte materialer i bæring og terrassebord som er montert med åpning mellom terrassebord. Terrasse på baksiden av hytte er bygd på steinfylling mettet med pukk hvor det er plassert avløpsrør for boblebad/ jacuzzi/ vannstamp, trykkimpregnerte materialer i bæring og terrassebord som er montert med åpning mellom terrassebord. Det er installert utekran med varmt/ kaldt vann samt et elektrisk tilkoblingspunkt for jacuzzi. Begge terrasser er bygget selvbærende og stendige og er således ikke fysisk tilkoblet bygningen. Foran inngang og foran garasje er det montert belegningstein og accodren renne foran/ under port. Elektrisk oppvarming under belegningsstein.

VVS og elektro

Vannrør er plassert i rør- i rørsystem og samleskap er plassert i teknisk rom med avløp fra skap ut ved siden av toalett i bad 1. Avløpsrør er plassert i dekker og vegger og er derfor ikke synlige. Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom/ vaskerom. Elektrisk anlegg er skjult anlegg. 400V TN-S. Sikringskap er plassert i bod/teknisk rom og har automatsikring, jordfeilbryter, overspenningsvern, overbelastningsvern, 400V TN-S etc. Hovedsikring:4x50Ampere. El-billader kurs 4x20 Ampere. El-bil jordfeilbryter Type B. Astro Ur for utelys styring.

I øvre etasje har hytta egen iPad for styring (nettbasert, kan også styres fra mobil og lignende) av lys og varme som følger hytta. Forøvrig kan all lys og varme styres on-demand. Dvs eier og de han gir tilgang ; kan via app med telefon eller dataenhet

styre og avlese status for alle lys- og varmeinstallasjoner i hele bygningen. I matbod er det plassert IP-nett, dataserver og Wi-Fi stasjon med tilstrekkelig elektrisk tilførsel samt trådløs dekode til TV. Tinn Energi nett har lagt fiber inn til hytta med tilhørende datanett og TV tilgang. Nettverket er tilkoblet.

Samsvarserklæring fra el-installatører datert 25.07.2018 av Norges Elektro v/ Henrik Lofstad. Rapport fra sluttkontroll etter arbeid med elektrisk anlegg er datert 25.07.2018 av Norges Elektro v/ Henrik Lofstad. Det foreligger også samsvarserklæring for følgende arbeid: Montering av 3-fas kontakt inni elbillader. og motering av jordfeilbryter. (Datert 26.09.2022) Lagt opp ny kurs til jacuzzi, tilkobling av jacuzzi. (Datert 21.11.2019).

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom 1. etasje. - Totalvurdering av overflater: Fall fra topp flis ved dør til topp slukrist er noe under forskriftskravene som er 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Som et tiltak har det i følge tidligere salgsoppgave blitt gjort utbedringer ved at tettesjiktet er ført opp på dørterskel. tettesjiktet skal være dekket av fugemasse. Badet fungerer med dagens løsning ved normalt bruk. men vann vil kunne renne ut av rommet ved en større vannlekkasje. Sluk må jevnlig renholdet slik at det er åpent. Fliser på vegg og himling fremstår uten skader og avvik. TG-2 gis på grunn av avvik på fallforhold på gulv.

Våtrom U etasje. - Totalvurdering av overflater: Det settes TG-2 på overflater på grunn av at høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist er under 25 mm, men det bemerkes at rommet fungerer med dagens tilstand da det er hjelpesluk på badet, og vann vil renne til sluk ved en større vannlekkasje. Det ble ikke påvist riss, sprekker eller bom (hulrom) under flis, og overflater i himling fremstår uten skader og avvik. Tiltak: Det må påses at sluk blir jevnlig rengjort for å sikre at slukene er åpne hvis det skulle oppstå en større vannlekkasje.

Trapp: Trappen har trinn i eik og spileledning av eik på veggen i trappeløpet. Trappen fremstår uten knirk og har minimal slitasje. TG-2 settes på grunn av manglende håndløper på vegg.

Ingen forhold har fått tilstandsgrad 3.

For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i tilstandsrapporten.

I følge Tinn kommune, enhet for brann ble ved tilsyn 26.06.2018 registrert følgende avvik på eiendommen:
- Takstige mangler.

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 hvitevarer(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

I tillegg til garasjen er det god plass til 3-4 biler i egen, pent opparbeidet oppkjørsel på tomten.

Forsikringselskap

Gjensidige

Radonmåling

Bygget er utført med radonsikring og det er i følge tidligere salgsoppgave etablert radonbrønner på hver side av hytten som går til avlufting i topp vegg på baksiden av hytten.

Det er ikke gjort radonmålinger i boligen.

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk via panelovner/ varmekabler samt vedovn.

Info strømforbruk

I følge selger var strømforbruket 25277 kWh i 2023 - et år hvor hytta var mye brukt.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 15 500 000

Kommunale avgifter

Kr 21 278

Kommunale avgifter år

2023

Info eiendomsskatt

Det er p.t ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

Formuesverdi sekundær

Kr 4 350 000

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Løypeavgift: kr. 1 400,- per år.

Brøyting egen oppkjørsel ca. kr. 4 500,- per sesong. Pliktig medlemskap til Gaustatoppen Naturpark Velforening kr. 6 200, per år (betales per halvår).

Øvrige kostnader som forsikring, tv, internett, alarm osv vil variere avhengig av antall brukere av hytta, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc. Se www.tinnenergi.no for informasjon om pris på TV/internett abonnement og tilkobling.

Årlig velavgift

Kr 6 200

Velforening

Gaustatoppen Naturpark velforening

Eiendommen er en del av Gaustatoppen Naturpark Velforening. Velforeningens medlemmer består av de som eier tomter, hytter, leiligheter (seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor velforeningens geografiske område. For disse er medlemskap obligatorisk. Velforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte fellesarealet og ivareta medlemmenes fellesinteresser når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte. Velforeningen skal sørge for vedlikeholdsplikten av veinettet og vedlikeholdsplikten til ledningsnettet med kummer

og tilhørende installasjoner. Velforeningen har ingen ansatte.

Fra velforeningens vedtekter:

- Hyttetomtene skal ikke inngjerdes med mindre det følger av de enkelte reguleringsbestemmelser.
- Det kan ikke settes opp parabolantenner, flaggstenger og portaler.
- Innenfor eiendommer som er tilsluttet Gaustatoppen Utmarkslag, gjelder det en utvidet båndtvangsbestemmelse (1. april til 10 september).

Viser til vellets Facebook-side for vedtekter, siste innkalling og protokoll for årsmøte.

Tomtekjøper plikter å respektere de til enhver tid gjeldende bestemmelser for båndtvang og løshunder.

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 308 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:

4026/120/308:

22.08.2024 - Dokumentnr: 1839360 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nyboligmegling AS
Org.nr: 933 356 248
Elektronisk innsendt

2008/994092-1/200 09.12.2008 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 50 000
Panthaver: GAUSTATOPPEN NATURPARK VELFORENING
LØPENR: 8796479
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 258

17.03.2009 - Dokumentnr: 191917 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhets opprettet fra:
Knr:4026 Gnr:120 Bnr:258

01.01.2020 - Dokumentnr: 1861636 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0826 Gnr:120 Bnr:308

01.01.2024 - Dokumentnr: 607566 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3818 Gnr:120 Bnr:308

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

vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen. Kommunen har legalpant i eiendommen i hht lov om pant § 6-1. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. Forpliktelsen(e) vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 15.10.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.10.2018.

Vei, vann og avløp

Vann og avløp: Offentlig nett - Eiendommen har ikke vannmåler.

Vei: Privat vei

Regulerings og arealplaner

Fritidsboligen ligger i felt H21, planid 3150. Tillatt %BRA er 15 %. Se salgsoppgaven for reguleringsbestemmelser og -kart. Dokumentene er også tilgjengelige via kommunens nettside: http://webhotel2.gisline.no/GISLINEWebPlan_0826/gl_planarkiv.aspx planident 3150.

Selger eier den ubebygde tomten Fyrieggvegen 126 nordøst for Fyrieggvegen 124. Det er tidligere utarbeidet rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig på tomten, men foreligger ingen konkrete planer per nå. Selger opplyser at Fyrieggvegen 126 kan vurderes solgt.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Adgang til utleie

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

Gausta Fritidsutleie er en lokal aktør som hjelper eierne av fritidseiendommer i området med utleie.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,

herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

15 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
387 500 (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))

388 740 (Omkostninger totalt)
403 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
406 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

15 888 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

15 903 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

15 906 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 388 740

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 200/4 600/5 000 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 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
Kommunale opplysninger 4 500,- allerede innhentet
12 900 Markedspakke
7 500 Oppgjørsvederlag
12 900 Tilretteleggingsgebyr
Visninger/overtakelse per stk. 3 500,-
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget

sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

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

Morten Solrud
Medhjelper/Visningsassistent
morten.solrud@aktiv.no
Tlf: 921 58 125

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,
Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

13.11.2024



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype
Fritidsbolig

Adresse

Fyrieggvegen 124
3660 RJUKAN
4026/120/308/0/0/0

Rapportdato
02.09.2024

TG 0		2
TG 1		24
TG 2		3
TG 3		0
TG IU		0

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Befaring utført den 27.08.2024 av:



Tommy Heggekroken
Skien Takst AS

Luksefjellvegen 64
3716 Skien

+4791814074
tommy@skientakst.no



Sertifisert takstmann på verdi og og tilstandsanalyse av boliger. Byggmester siden 2016, og fagbrev som tømrer siden 1998.



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Tilstandsgradene

TG 0 	Ingen avvik Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.
TG 1 	Mindre eller moderate avvik Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2 	Vesentlige avvik <ul style="list-style-type: none">Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; ellerdet er kort gjenværende brukstid; ellerbygningdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; ellerdet er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; ellersærlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
TG 3 	Store eller alvorlige avvik <ul style="list-style-type: none">Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; ellerdet er fare for liv og helse; ellerdet er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); ellerdet er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG IU 	Ikke undersøkt <ul style="list-style-type: none">TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; ellerbygningdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrnnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Fyrieggvegen 124 , 3660, RJUKAN

Matrikkel: 4026/120/308/0/0/0

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2018.

Tomt: 1 062.20 m²

Hjemmelshaver(e): Emil Eriksrød

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Boligen er fundamentert på sprengstein og har fundament av betong. Grunnmur av Thermomur og Jackon elementer. Bindingsverk av tre med skrått tak med undertak av helsveiset Sarnafil tekket med tretak av Sibirsk lerk.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er 6 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige straktiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1. etasje			
Primærrom 95 m ²	Sekundærrom 12 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 107 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Stue, kjøkken gang og soverom.		Beskrivelse sekundærrom Bod/lagringsrom.	
Underetasje.			
Primærrom 50 m ²	Sekundærrom 34 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 84 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Hall, gang, badstue, bad, vaskerom og 3 soverom.		Beskrivelse sekundærrom Bod og garasje.	
Totalt areal			
Primærrom 145 m ²	Sekundærrom 46 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 191 m ²	BTA 0 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Boligen er utfordrende og måle opp med avstanslaser og avvik kan forekomme.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

1. etasje.			
BRA-i 107 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 70 m ²
Beskrivelse av BRA-i Stue, kjøkken gang og soverom og bod/lagringsrom.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.

Underetasje.			
BRA-i 84 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 10 m ²
Beskrivelse av BRA-i Hall, gang, badstue, bad, vaskerom og 3 soverom, bod og garasje.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.

Sum areal			
BRA-i 191 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 80 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 191 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Boligen er utfordrende og måle opp med avstanslaser og avvik kan forekomme.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

i Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

3 Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Våtrom 1. etasje. - Totalvurdering av overflater: Fall fra topp flis vet dør til topp slukrist er noe under forskriftskravene som er 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Som et tiltak har det i følge tidligere salgsoppgave blitt gjort utbedringer ved at tettesjiktet er ført opp på dørterskel. tettesjiktet skal være dekket av fugemasse. Badet fungerer med dagens løsning ved normalt bruk. men vann vil kunne renne ut av rommet ved en større vannlekkasje. Sluk må jevnlig renholdet slik at det er åpent. Fliser på vegg og himling fremstår uten skader og avvik. TG-2 gis på grunn av avvik på fallforhold på gulv.

Våtrom U etasje. - Totalvurdering av overflater: Det settes TG-2 på overflater på grunn av at høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist er under 25 mm, men det bemerkes at rommet fungerer med dagens tilstand da det er hjelpesluk på badet, og vann vil renne til sluk ved en større vannlekkasje. Det ble ikke påvist riss, sprekker eller bom (hulrom) under flis, og overflater i himling fremstår uten skader og avvik. Tiltak: Det må påses at sluk blir jevnlig rengjort for å sikre at slukene er åpne hvis det skulle oppstå en større vannlekkasje.

Trapp: Trappen har trinn i eik og spileledning av eik på veggen i trappeløpet. Trappen fremstår uten knirk og har minimal slitasje. TG-2 settes på grunn av manglende håndløper på vegg.

0 Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider foruten elektrisk anlegg.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Når ble egenerklæringen signert?

21.08.2024

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Fet er fremlagt ferdigattest datert 15.10.2018.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Thermomur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**


Fundament og grunnmur er ikke synlig. Grunnmuren er kledd inn med fasadeplater.

Det ble ikke gjort observasjoner som tyder på at det er feil eller svikt i konstruksjonen, og bygget er fundamentert på sikker grunn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Bilde:

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?

Nei

Kommentar:

Det er ikke synlig grunnmursplast og topplist da grunnmuren er kledd med fasadeplater. Bilder fra oppføringen viser imidlertid at det er benyttet grunnmursplast på grunnmuren mot terreng.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Drenering er ikke synlig men i følge tidligere salgsoppgave informerer forrige eier at det er lagt avløp/drenering fra fylling bak bygget og ut i terrenget foran bygget.


Totalvurdering av drenering**Kommentar:**


Det ble ikke påvist forhold som tilsier at det er feil eller svikt i dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Ja

Kommentar:

Innvendige vegger er påforet og kledd innvendig.

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Ja

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det ble boret hull og målt med fuktindikastor i veggen uten å påvise fuktighet i veggen.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Det er ventilert i tak på soverom.

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

Rom i underetasjen er helt igjennkledd med plater. Ved tilfeldige stikktagninger med fuktsøker og visuell kontroll ble det ikke avdekket tegn til fukt eller øvrige skader i rom under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Bilde

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Her vurderes forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

Er forstøtningsmuren tilstrekkelig etablert?

Ja

Bilde



FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Totalvurdering av forstøtningsmuren

Kommentar:

Forstøtningsmur av naturstein. Muren er ca 0,5 meter høy og er bygd opp av solide steinblokker. Det er ikke tegn til utglidning og muren anses som tilstrekkelig etablert.

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke gjort radonmålinger i boligen.

Totalvurdering av radon

Kommentar:

Bygget er utført med radonsikring og det er i følge tidligere salgsoppgave etablert radonbrønner på hver side av hytten som går til avlufting i topp vegg på baksiden av hytten.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

Skred

Sikker plassering mot skred?

Ja

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Stein

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Yttervegger er kledd med Sibirsk lerk og det er observert luftespalte bak kledningen nede og i toppen av kledningen. Det ble ikke påvist forhold som krever umiddelbare tiltak, men det er observert stedvis manglende lufting i bunn av kledningen, og åpning bak kledningen hvor mus kan trenge inn.

Det anbefales å påse at kledningen tilstrekkelig luftet og at det blir montert sperre med luftehull der mus kan trenge inn i konstruksjonen.

Det settes TG-1 på yttervegger da dette gjelder stedvis.

Kledning fremstår uten skader.

Levetid:

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Bilde



Tett bak kledning. Kledningen er luftet i toppen.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer av aluminium med 3-lags glass fra byggeår.

Generell beskrivelse av dører

Alluminiumsdører fra byggeår. Ytterdør og terrassedør med 3-lags glass, og tett dør til garasje. Garasjeport av treverk med tettelst i bunn.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører


Kommentar:

Vinduene er i følge tidligere salgoppgave selvvaskende, og har en glassoverflate som reduserer varmegjennomgang. Det ble ikke påvist tegn på skader eller feil med åpne og lukkemekanismen på vinduer og dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Bilde



FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Terrasse i underetasje:

Terrasse med trebjelkelag og terrassebord av impregneret treverk. Rekkverk av impregnerte trestoløer og liggende metallrør. Det er ikke krav til rekkverk da gulvhøyden er under 0,5 meter over terreng, men det bemerkes at det er for store åpninger i rekkverket. Det skal ikke være større åpninger enn 10 cm i rekkverk slik at ikke barn kan sette seg fast i rekkverket. Terrassen fremstår uten tegn til skader eller feilkonstruksjon.

Terrasse fundamentert på pukk med bjelkelag og terrassebord av impregneret treverk.

Det er ikke krav til rekkverk da gulvhøyden er under 0,5 meter.

Terrassen fremstår uten tegn til skader eller feilkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Åpninger i rekkverk i underetasje bør minskes til under 10 cm.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregneret materialer er 20-30 år.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Bilde

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Pulttak

Inspisert fra:

Via stige, Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Sperrekonstruksjon av treverk opplaget på yttervegger. Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon, men i følge tidligere salgsoppgave er følgende nevnt:

Vindtetting av diffusjonåpen (pustende) duk, foret opp med 48 mm lekter kledd med 18 mm taktro. Lufting mellom vindtett duk og taktro som er helsveiset med Sarnafil.

Det ble ikke observert tegn til svanker eller tegn på feilkonstruksjon.

Bilder

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Bilder

Lufteventil for lufting av takkonstruksjonen.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

13 Takteking og beslag

TG 1 

Her gjøres en utvendig kontroll av takteking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der takteking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Via stige

Takteking:

Annet

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av takteking og beslag

Kommentar:

Taket er tekket med bordkledning av Sibirsk lerk, undertaket er helsveiset Sarnafilmmembran, og er ikke synlig for inspeksjon. Det foreligger ikke opplysninger om lekkasjer eller at det har vært problemer med taktekingen. Bordkledning har en forventet levetid på 30 år, og utskiftninger og reparasjoner må påregnes etter 15 år.

Levetid:

⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.

Bilde



FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

25/58

14 Takrenner og nedløp

TG 1 

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Annet

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:

Det er opplyst at det er takrenner av finer med helsveiset dobbel Sarnafilduk. Nedløpsrør er ikke synlig og er ikke inspisert. Det er i følge tidligere salgsoppgave montert selvregulerende varmekabler med følere i forhold til temperatur. Det ble ikke påvist tegn på lekkasjer på observert sted, men det anbefales å jevnlig inspisere rennene da de er plassert på utsted sted for vannlekkasjer og regnes som en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Levetid:

⚠ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

⚠ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Bilde



FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

26/58

15 Våtrom 1. etasje.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Det er flis på gulv og vegger og himling kledd med spiler av eik.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Bilde



FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det ble målt 18 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist, samt 10 mm lokalt fall i dusjnise.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Fall fra topp flis ved dør til topp slukrist er noe under forskriftskravene som er 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.

Som et tiltak har det i følge tidligere salgsoppgave blitt gjort utbedringer ved at tettesjiktet er ført opp på dørterskel. tettesjiktet skal være dekket av fugemasse. Badet fungerer med dagens løsning ved normalt bruk. men vann vil kunne renne ut av rommet ved en større vannlekkasje. Sluk må jevnlig renholdes slik at det er åpent.

Fliser på vegg og himling fremstår uten skader og avvik.

TG-2 gis på grunn av avvik på fallforhold på gulv.

Levetid:

! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det ble påvist synlig slukmansjett i sluket.

Bilde



FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Det ble påvist klemt tettesjikt i sluk og det er i tidligere salgsoppgave fremvist bilder av at tettesjikt er ført opp på terskel.

Levetid:

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er mekanisk avtrekk med fuktstyring og bryter på vegg.

Sanitærutstyr:

Vegghengt toalett, Innredning med servant, Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Bilde



FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Levetid:

⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det ble boret hull i skap på soverom og inn i vegg mot våtsonen og målt med fuktindikator med pigge i veggens treverk.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Det ble ikke påvist fuktighet i vegg.

Bilde



Ingen utslag på fukt i vegg mot våtsonen.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

16 Våtrom U etasje.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Det er fliser på gulv og vegger, og malte gipsplater med innfelt downlights i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

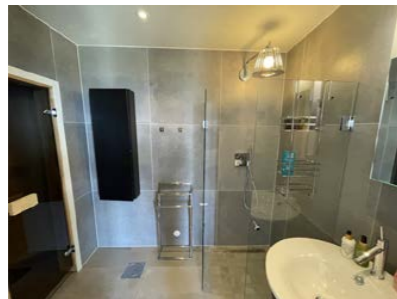
Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Bilde



FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

33/58

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det ble målt 18 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist i dusj, og 10 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist i sluk ute på gulvet.

Dagens krav er 25 mm høydeforskjell fra topp flis til topp slukrist. Det er imidlertid målt 15 mm lokalt fall i dusjsone over en lengde på 80 cm som tilfredsstillt krav til lokalt fall i dusjsone.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

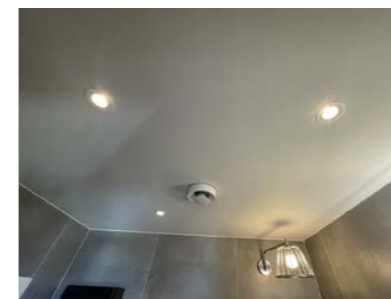
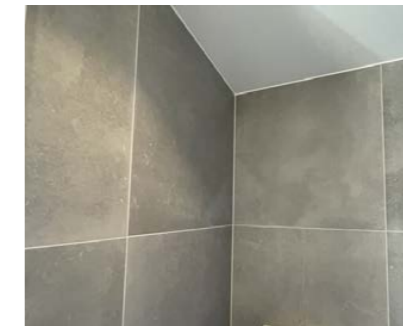
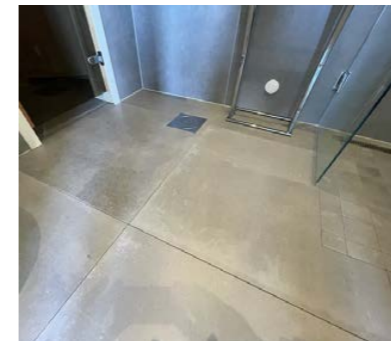
Det settes TG-2 på overflater på grunn av at høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist er under 25 mm, men det bemerkes at rommet fungerer med dagens tilstand da det er hjelpesluk på badet, og vann vil renne til sluk ved en større vannlekkasje.

Det ble ikke påvist riss, sprekker eller bom (hulrom) under flis, og overflater i himling fremstår uten skader og avvik.

Tiltak:

Det må påses at sluk blir jevnlig rengjort for å sikre at slukene er åpne hvis det skulle oppstå en større vannlekkasje.

Bilde



FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

34/58

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

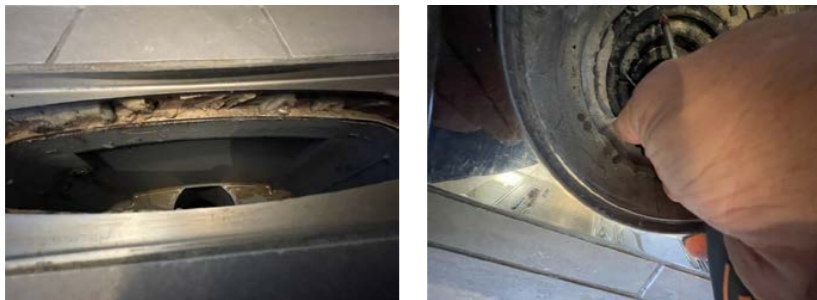
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er påvist tettesjikt/slukmansjett i begge sluk.

Bilde

Tettesjikt i sluk.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**Kommentar:**

Det ble påvist tettesjikt i begge sluk, og det er i tidligere salgsoppgave opplyst at det ble fremvist bilder av at badet har tettesjikt og slukmansjett etter forskrifter.

Det ble ikke påvist forhold som avdekker feil på tettesjikt.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdripp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er mekanisk avtrekk på rommet som er fuktstyrt samt bryter på vegg. Tilluft under dørbled.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnitør på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**Kommentar:**

Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning. Det er utenpåliggende sistene på vegg som har godkjent løsning for lekkasjevann. Ventilasjon fungerer som tiltenkt.

Bilde

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Levetid:

⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det ble boret hull i vegg i bod mot vårsone og målt i treverk med fuktindikator med pigg.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Det ble ikke påvist fuktighet i vegg.

Bilde



Ingen utslag på fukt.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

17 Piper / ildsteder

TG 1 

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Stålpipe

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Pipen har tilstrekkelig høyde over tak og ildsted har tilstrekkelig avstand til brennbare materialer.

Levetid:

⚠ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde



FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

18 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1 

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong, Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det er kun målt mindre høydeforskjeller i etasjene i boligen.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Støpt gulv i underetasje og trebjelkelag i 1. etasje.

Det ble målt med nivelleringslaser i utvalgte rom i boligen og alle målinge er innenfor 10 i hele rom. Det ble ikke påvist slanker eller kuler av betydning.

Det ble målt i gang og stort soverom i underetasjen, og kjøkken og hovedsoverom i 1. etasje.


Målte skjevheter er innenfor grensene til å sette TG-1 på etasjeskiller.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn i standardens krav til høydeforskjeller på gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

19 Trapp

TG 2 

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Ja

Kommentar:

Det er vegg på begge sider av trappen og rekkverk på toppen av trappen tilfredsstillende dagens krav til rekkverk, men det er ikke montert håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Trappen har trinn i eik og spileledning av eik på veggen i trappeløpet. Trappen fremstår uten knirk og har minimal slitasje. TG-2 settes på grunn av manglende håndløper på vegg.


Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

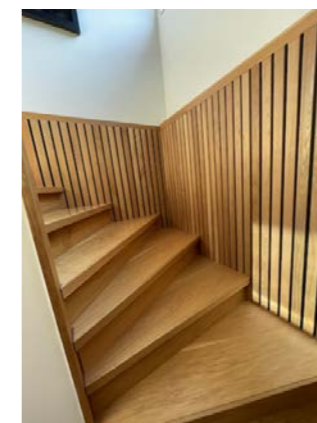
Kommentar:

Det bør monteres håndløper på vegg.

Levetid:

 Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Bilde



FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svartesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:

Badstue med flislagt gulv og vegger og himling kledd med osppanel i følge tidligere salgsoppgave. Benker av osp utførelse og badstuedør i sotet/farget glass. Elektrisk badstuovn.

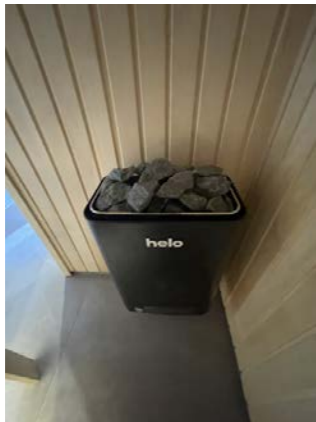
Det er lufteluke i vegg.

Det ble ikke påvist avvik med badstuen.

Bilde



FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0



Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svartesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:

Vaskerom/teknisk rom med fliser på gulv og malte plater i vegger og himling. Det er montert utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder i rommet.

Gulvet er tilnærmet flatt og vann vil kunne renne ut av rommet ved en større vannlekkasje. Det anbefales å montere varslingsystem for vannlekkasje eller waterstop slik at vannet stenges hvis det skulle oppstå en større vannlekkasje.

Det er observert tettesjikt i sluk og det er oppkant på vegg.

Det ble ikke påvist skader på overflater, men det bemerkes at rommet ikke tilfredsstillers dagens krav til våtrom.

Rommet fungerer med dagens bruk og tilstand.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svartesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:

Isolert garasje i underetasje med støpt gulv. Malte vegger og himling. Garasjen har elektrisk garasjeport som er kledd utvendig med samme utførelse som utvendige fasader. Det er montert elbillader i garasjen og det ble ikke påvist avvik i garasjens brannskille.

Det ble observert noen sprekker i gulv.

Bilde



Sprekker i gulv.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svartesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Kommentar:

Det ble målt med fuktindikator på utsatte steder på gulv uten å påvise fuktvariabler.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er integrert avtrekk i dstekesonene. Avtrekket fungerer som tiltenkt.

Generell beskrivelse av innredning

Kjøkkeninnredning med sortemalte glatte fronter og benkeplate av stein. Heltre benkeplate på benk uten hvitevarer og i matbod. Skuffer er i følge tidligere salgsoppgave av heltre eik. Kjøkkenet har integrert 2 koketopper med integrert ventilator, stekeovn, og oppvaskmaskin. I matbod er det halvintegret kjøleskap med isdispenser og fryseskuffer.

Integrerte hvitevarer:

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platedopp, Stekeovn, Fryser

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:


Det er etablert vannstopper i kjøkkenbenk.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

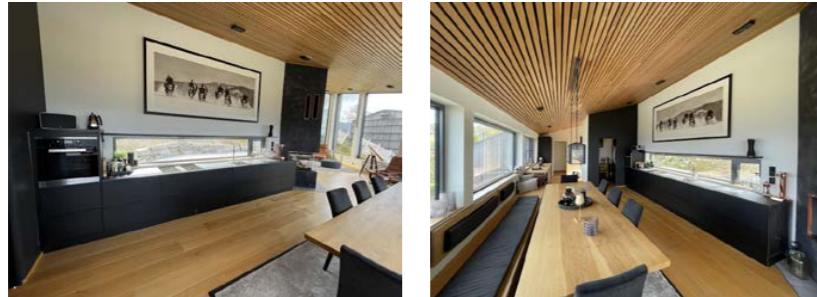
Kjøkkenet fremstår uten skader og har liten bruksslitasje.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Bilde



Matbod.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom/teknisk rom. Berederen er på 287 liter og er fra 2017. Berederen er plassert i rom med sluk Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer på berederen.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannledninger er rør i rør system med rørfordelerskap plassert på vaskerom/teknisk rom. Rørfordelerskapet har drenering ut i rom med sluk. Stoppekran i rørfordelerskap. Det ble ikke påvist tegn på lekkasjer eller fagmessig utførelse på anlegget. Avløpsrør av plast. Rørene er ikke synlig, men det ble ikke påvist forhold som indikerer at det er feil på avløpssystemet. Naturlig ventilasjon i form av lufteventiler i vegg i 1. etasje og i tak i underetasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde



Bilde



Stoppekran i rørfordelerskap.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Bilde



FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i vaskerom / teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er montert elbillader i garasje.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det foreligger samsvarserklæring på følgende:

Montering av 3-fas kontakt inni elbillader. og motering av jordfeilbryter. (Datert 26.09.2022)

Lagt opp ny kurs til jacuzzi, tilkobling av jacuzzi. (Datert 21.11.2019)

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:

Det ble ikke påvist synlige feil på anlegget og det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider og installasjon av anlegget.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

26 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Det foreligger godkjent brannslukningsapparat i boligen.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Det er røykvarslere i begge etasjer.

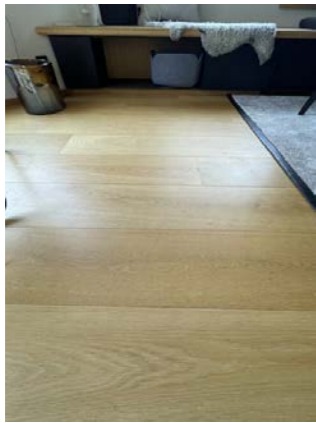
27 Innvendige overflater

TG 1 

Overflater gulv

Det er flis på gulvet i underetasjen og eikeparkett i 1. etasje.

Bilde



Eikeparkett i 1. etasje.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Bilde



Flis i underetasje.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Overflater vegg / himling

I underetasje er det malte gipsplater i vegg og himling, og i 1. etasje er det malte plater på vegg og spilehimling av eik i gang, kjøkken, stue og bad.

Bilde



FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Bilde



FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Bilde



FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

55/58

Bilde



FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

56/58

Bilde



Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Overflater på gulv, vegger og himling fremstår uten skader og har liten eller bruksslitasje.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Nyboligmegling	
Oppdragsnr.	
1014240014	
Selger 1 navn	
Emil Eriksrød	
Gateadresse	
Fyrieggvegen 124	
Poststed	Postnr
RJUKAN	3660
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
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	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	

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

Initialer selger: EE

1

Document reference: 1014240014

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: EE

2

Document reference: 1014240014

- 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

Initialer selger: EE

3

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

Ved oppgjør oppdrag 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 overtakelse. Ved oppgjør oppdrag 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.

Initialer selger: EE

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emil Eriksrød	cad3d0329064e25dd24af1f a0fb8cdc3d5e5ac52	21.08.2024 14:16:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1014240014

- 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>





Nabolagsprofil

Fyrieggvegen 124

Høyde over havet

1029 m




Offentlig transport

 Dalelia Linje 185, 209	13 min  9.4 km
 Mår Linje 185, 209	13 min  9.6 km

Avstand til byer

Rjukan	19 min 
Notodden	1 t 13 min 
Kongsberg	1 t 33 min 
Drammen	2 t 11 min 
Skien	2 t 20 min 
Oslo	2 t 43 min 

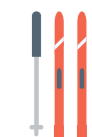
Ladepunkt for el-bil

 Gaustatoppen sportell	17 min 
 Kvitåvatn Fjellstoge	8 min 

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 48 m
- 42 km preparert løype innenfor 15 km








Alpin







- Gaustablikk skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 300 m
- Skitrek i anlegget: 13





Aktiviteter

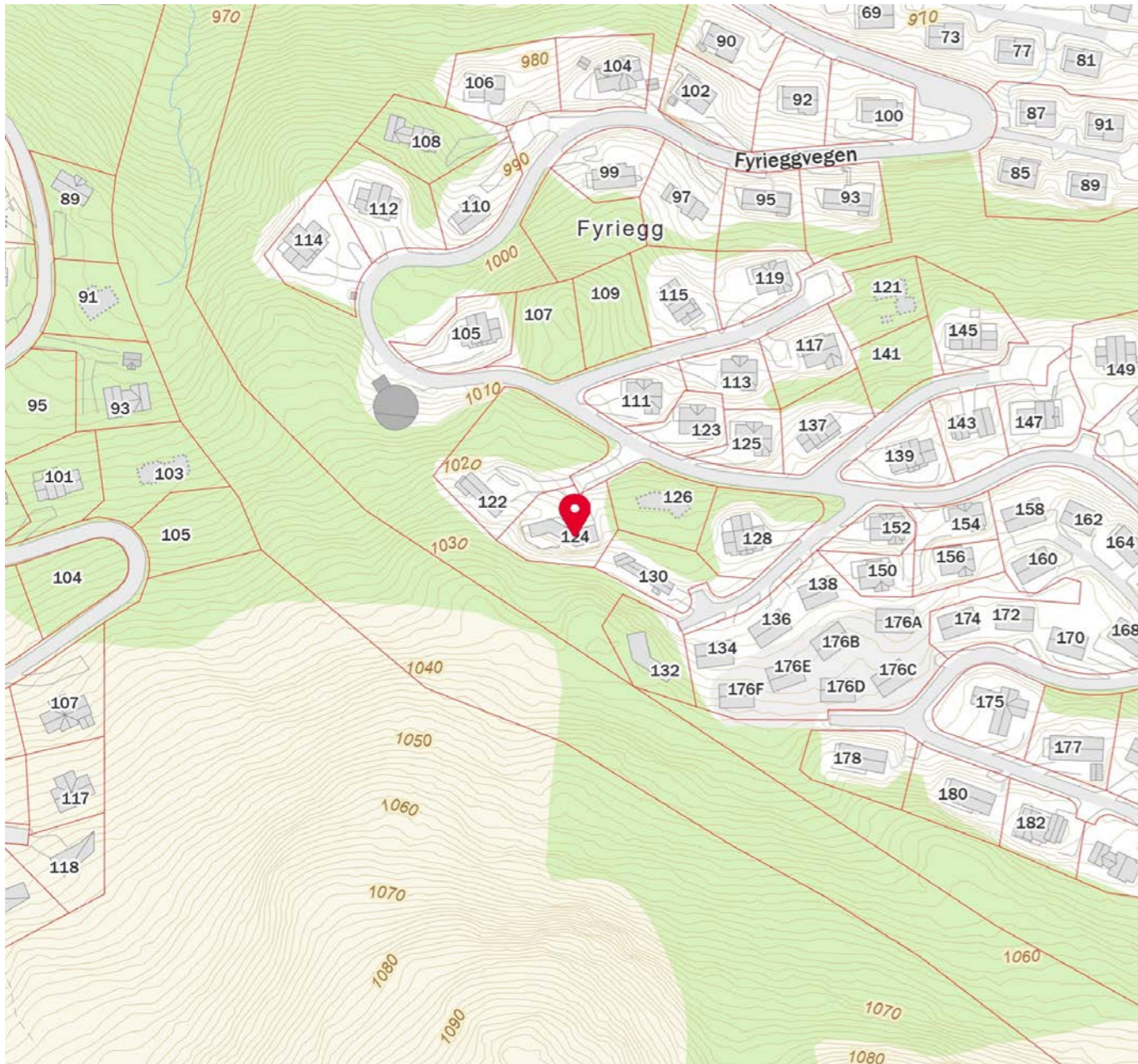
Gaustabanen	4 min 
Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell	7 min 
Rjukanbadet	19 min 
Rjukan Golfklubb	21 min 
Akebakke	24 min 

Sport

 Dale-bakhus - fotballbane Fotball	14 min  9.9 km
 Aktivitetsområde svadde Fotball	15 min  10.5 km
 Rjukanbadet/Trimrom	19 min 

Dagligvare

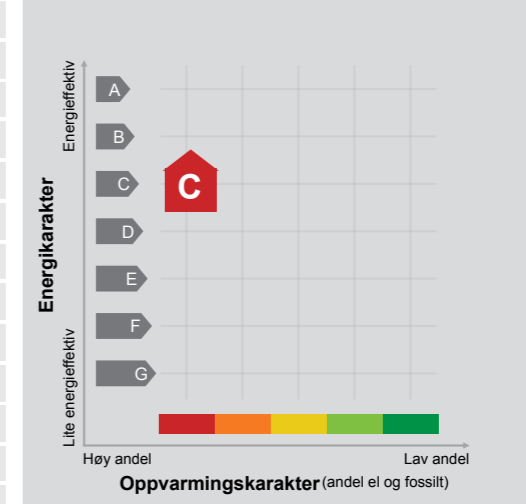
Kiwi Rjukan PostNord, søndagsåpent	16 min  11.5 km
Spar Rjukan Søndagsåpent	17 min  12.2 km



ENERGIATTEST



Adresse	Fyrieggvegen 124
Postnummer	3660
Sted	RJUKAN
Kommunenavn	Tinn
Gårdsnummer	120
Bruksnummer	308
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300577719
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-14802
Dato	25.08.2024



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.

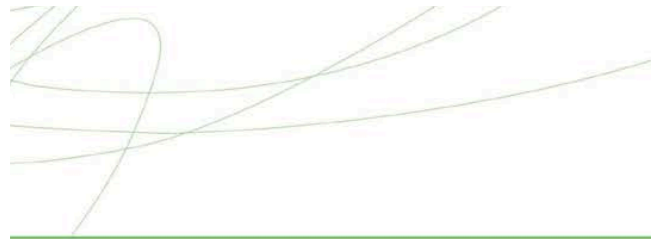
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





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. Energi behovet 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.

Energimerkingen 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 innetemperatur

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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Luft kort og effektivt
- Montering av peisinnsats i åpen peis

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.



Tiltakshaver (navn og adresse): SENSORUTVIKLING AS Asnesåsen 17 3222 SANDEFJORD	Ansvarlig søker (navn og adresse): VÅRDAL ARKITEKTER AS Åslyveien 19 3170 SEM
--	--

Ferdigattest - 120/308 Fyrieggvegen 124 - ny fritidsbolig

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

Eiendom/adresse: Fyrieggvegen 124, 3660 RJUKAN	Gnr: 120	Bnr: 308	Fnr:	Snr:	Vår ref.: 2016/4329-10
---	-------------	-------------	------	------	---------------------------

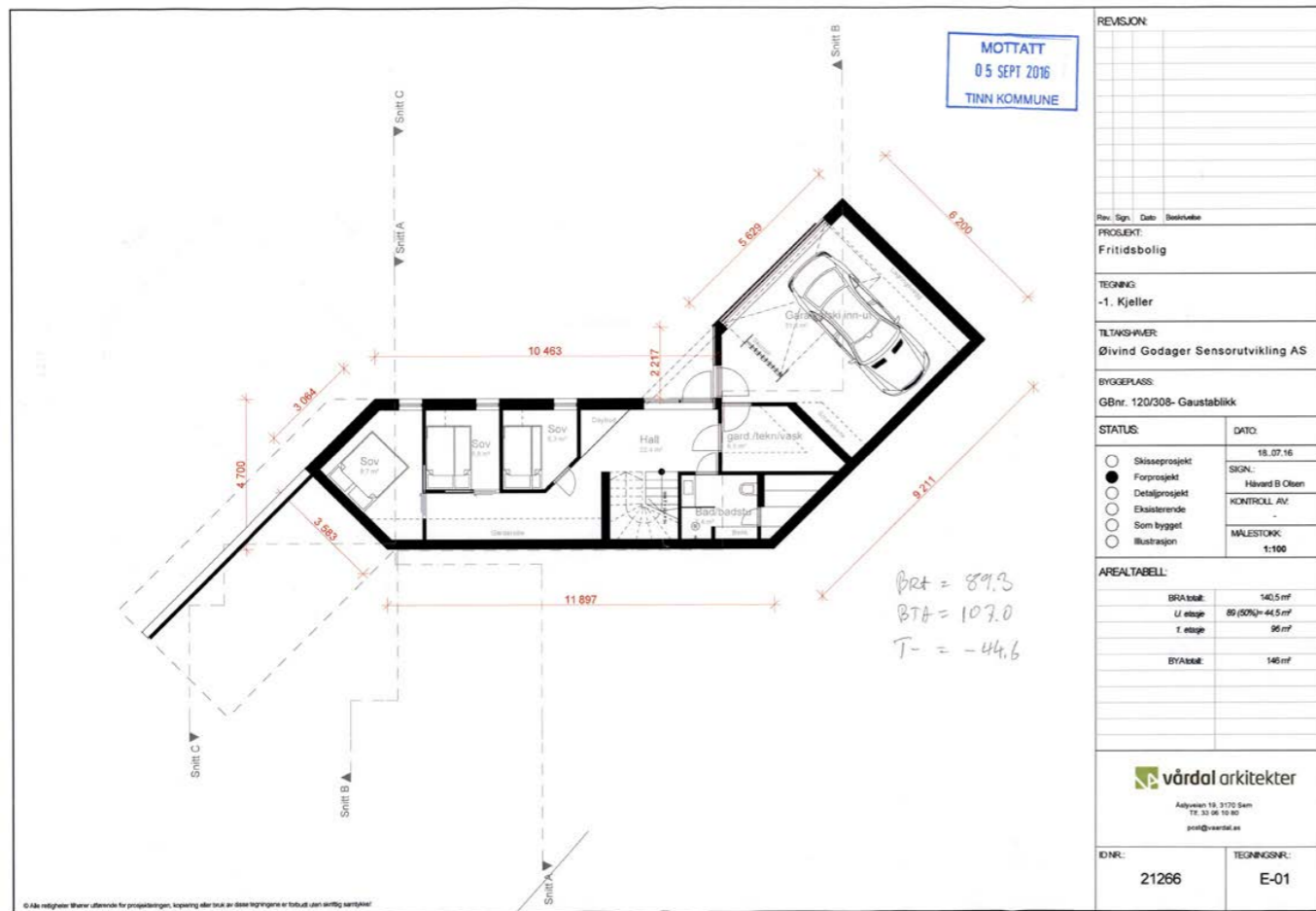
Spesifikasjon: Tiltaket gjelder: Nytt bygg - beboelsesformål - over 70 m ² - fritidsbolig		
Vedtaket i saken		
Vedtaket gjort av:	Vedtaket dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen – tillatelse til tiltak	12.09.2016	172/16
Delegert myndighet plansjefen – Endring av foretak tomrer	08.11.2016	212/16
Ferdigstillelse		
Dato kontroll	Kontrollansvarlig:	
12.10.2018	Brødrene Alseth A/S, J. P. LARSEN BYGG AS, Rjukan VVS & Elektro A/S	
Merknader	Gjennomføringsplan viser at ansvarlig for utførelsen og eventuelt ansvarlig for uavhengig kontroll har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Gjennom dette har ansvarlige erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik at vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningslova er oppfylt. Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 20-1)	

Underskrift:		
Sted: RJUKAN	Dato: 15.10.2018	Stempel/underskrift: Svein Olav Hagen ingeniør

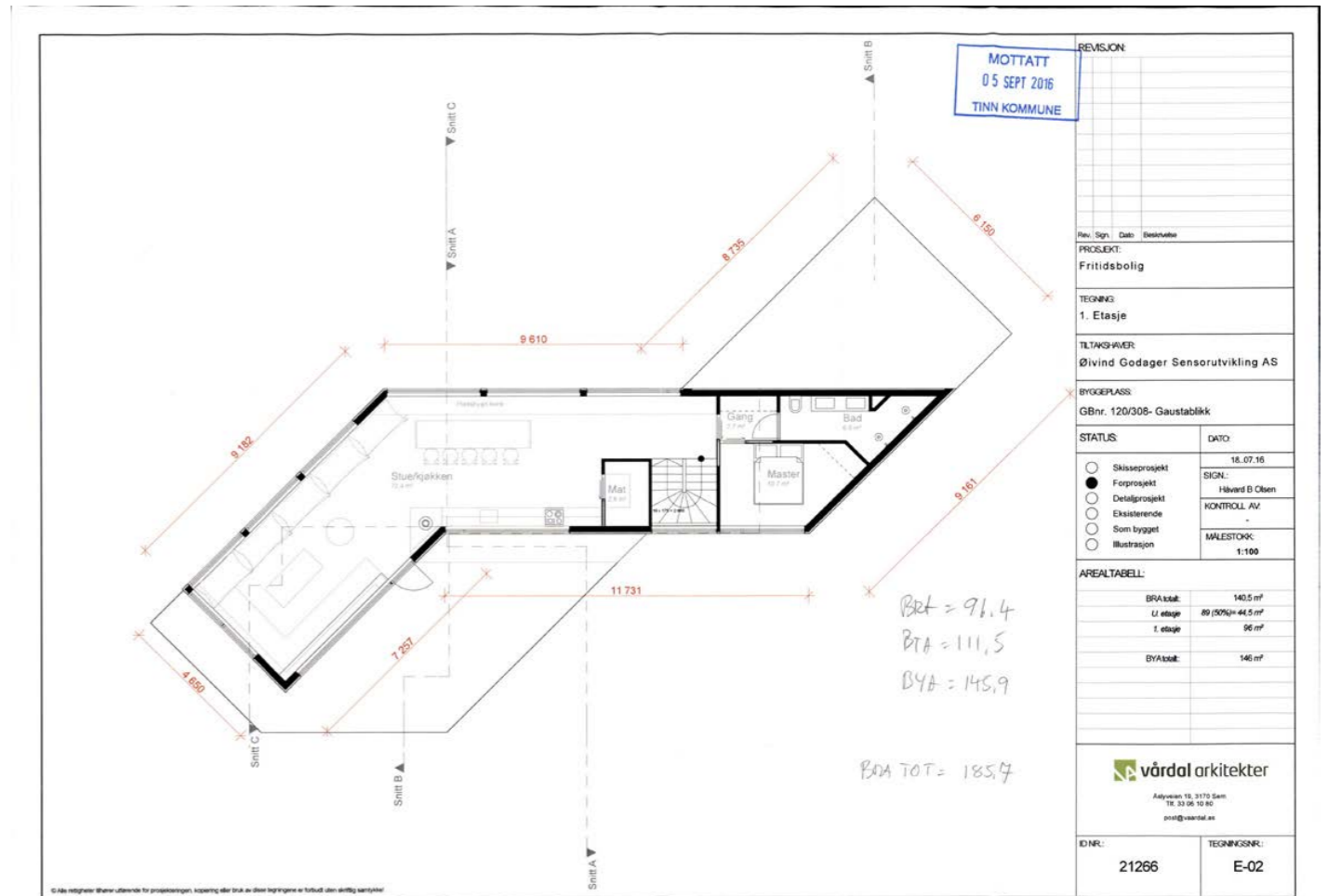
Brevet er signert og godkjent elektronisk og inneholder derfor ingen håndskrevet signatur.

Kopi til:

VÅRDAL ARKITEKTER AS	Åslyveien 19	3170	SEM
Brødrene Alseth A/S	Atråvegen 568	3656	ATRÅ
J. P. LARSEN BYGG AS	Hageveien 27	3170	SEM
Rjukan VVS & Elektro A/S	Svaddeveien 147	3660	Rjukan

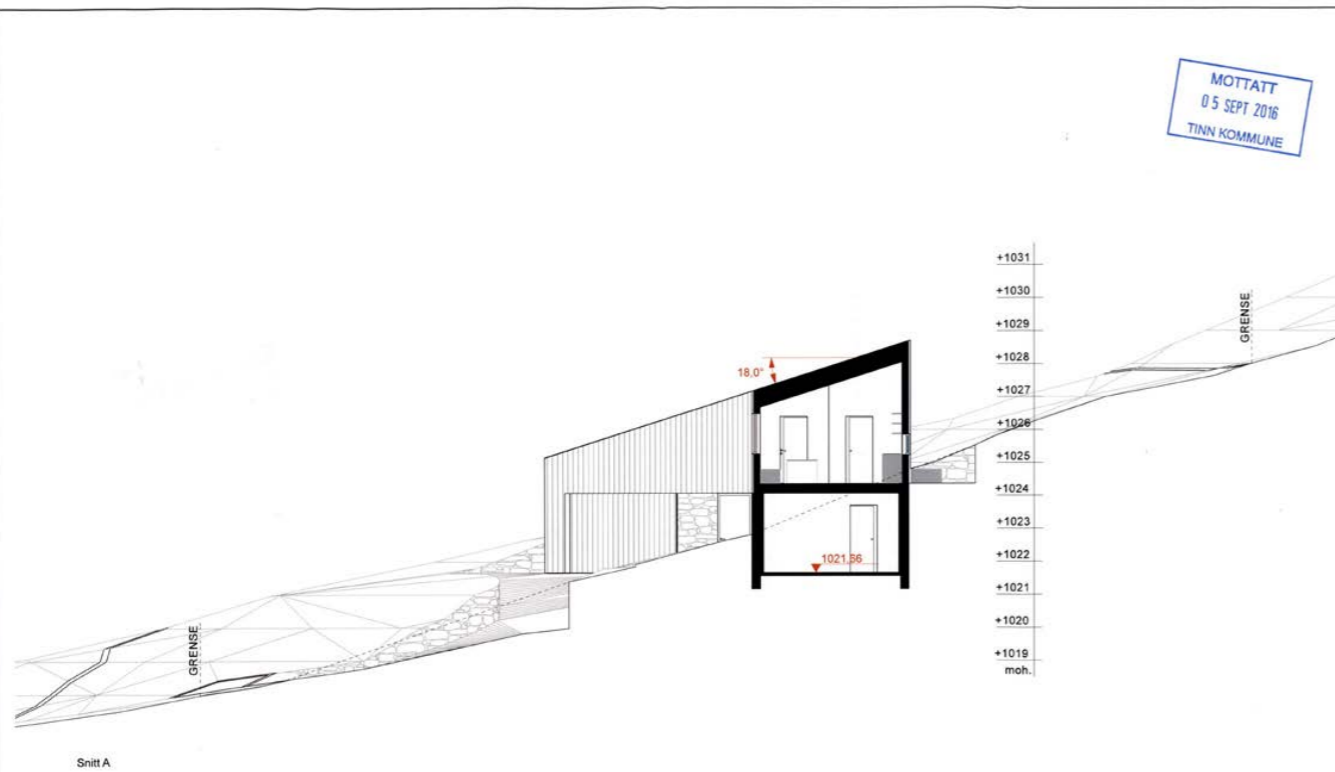


REVISJON:	
Rev. Sign. Dato	Beskrivelse
PROSJEKT: Fritidsbolig	
TEGNING: -1. Kjeller	
TILTAKSØYER: Øivind Godager Sensorutvikling AS	
BYGGEPLASS: GBnr. 120/308- Gaustablikk	
STATUS:	DATE:
<input type="radio"/> Skisseprosjekt	18. 07. 16
<input checked="" type="radio"/> Forprosjekt	SKGN: Håvard B Olsen
<input type="radio"/> Detalprosjekt	KONTROLL AV:
<input type="radio"/> Eksisterende	-
<input type="radio"/> Som bygget	MALESTOKK:
<input type="radio"/> Illustrasjon	1:100
AREALTABELL:	
BTA total:	140,5 m ²
U. etasje:	89 (50%) = 44,5 m ²
1. etasje:	96 m ²
BYA total:	146 m ²
Aulysveien 18, 3170 Sam TF. 33 06 10 80 post@vardal.no	
ID NR.: 21266	TEGNINGSNR.: E-01



REVISJON:	
Rev. Sign. Dato	Beskrivelse
PROSJEKT: Fritidsbolig	
TEGNING: 1. Etasje	
TILTAKSØYER: Øivind Godager Sensorutvikling AS	
BYGGEPLASS: GBnr. 120/308- Gaustablikk	
STATUS:	DATE:
<input type="radio"/> Skisseprosjekt	18. 07. 16
<input checked="" type="radio"/> Forprosjekt	SKGN: Håvard B Olsen
<input type="radio"/> Detalprosjekt	KONTROLL AV:
<input type="radio"/> Eksisterende	-
<input type="radio"/> Som bygget	MALESTOKK:
<input type="radio"/> Illustrasjon	1:100
AREALTABELL:	
BTA total:	140,5 m ²
U. etasje:	89 (50%) = 44,5 m ²
1. etasje:	96 m ²
BYA total:	146 m ²
Aulysveien 18, 3170 Sam TF. 33 06 10 80 post@vardal.no	
ID NR.: 21266	TEGNINGSNR.: E-02

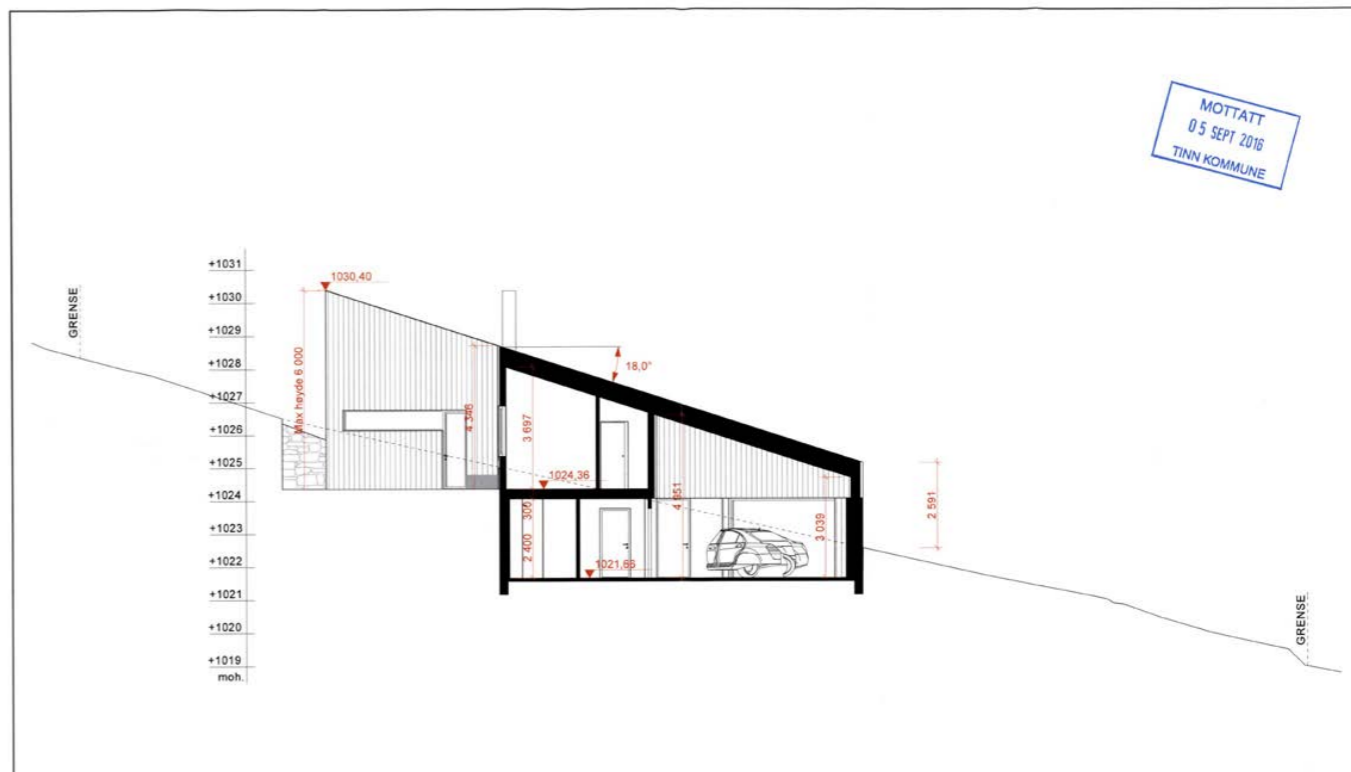
MOTTATT
05 SEPT 2016
TINN KOMMUNE



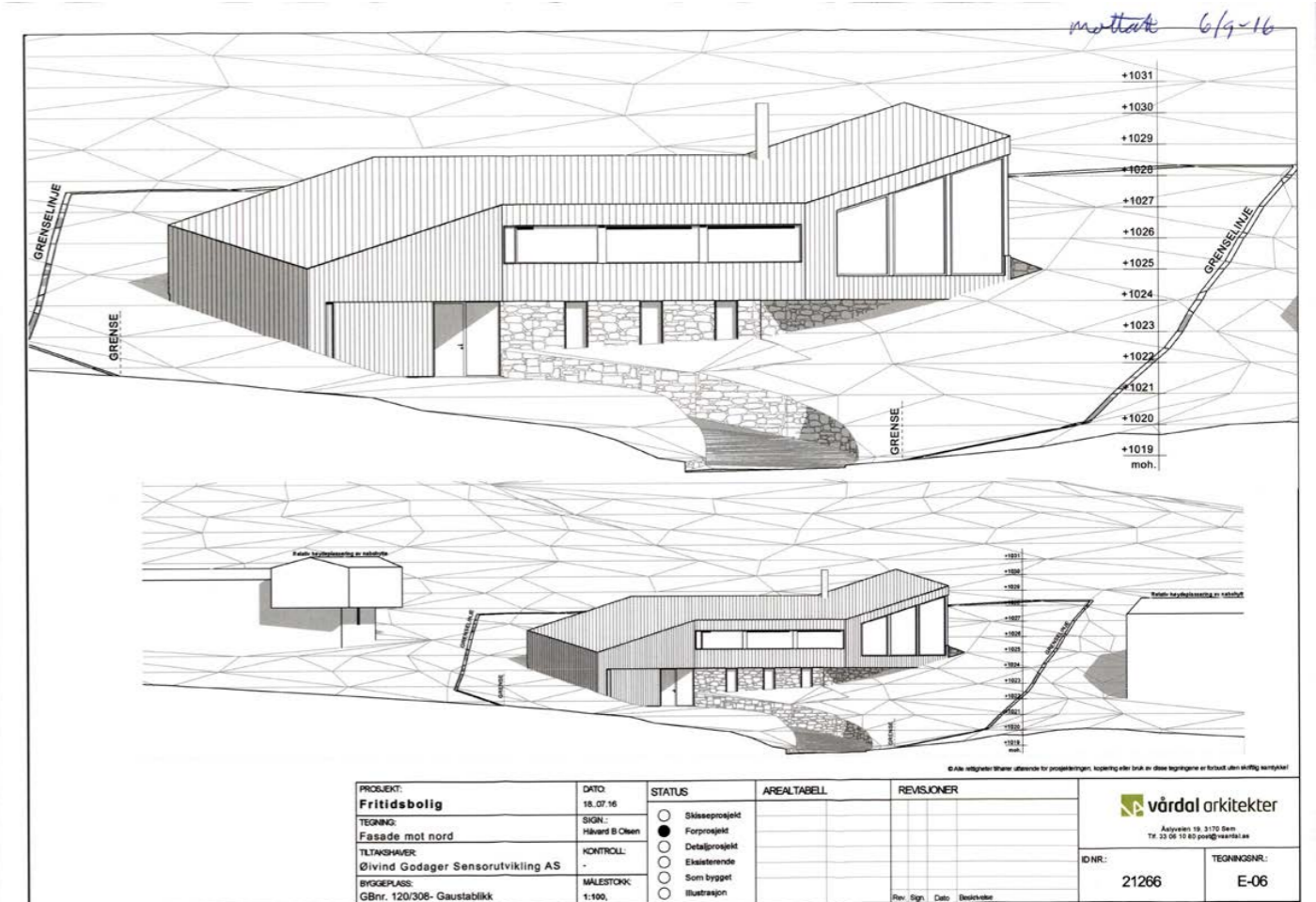
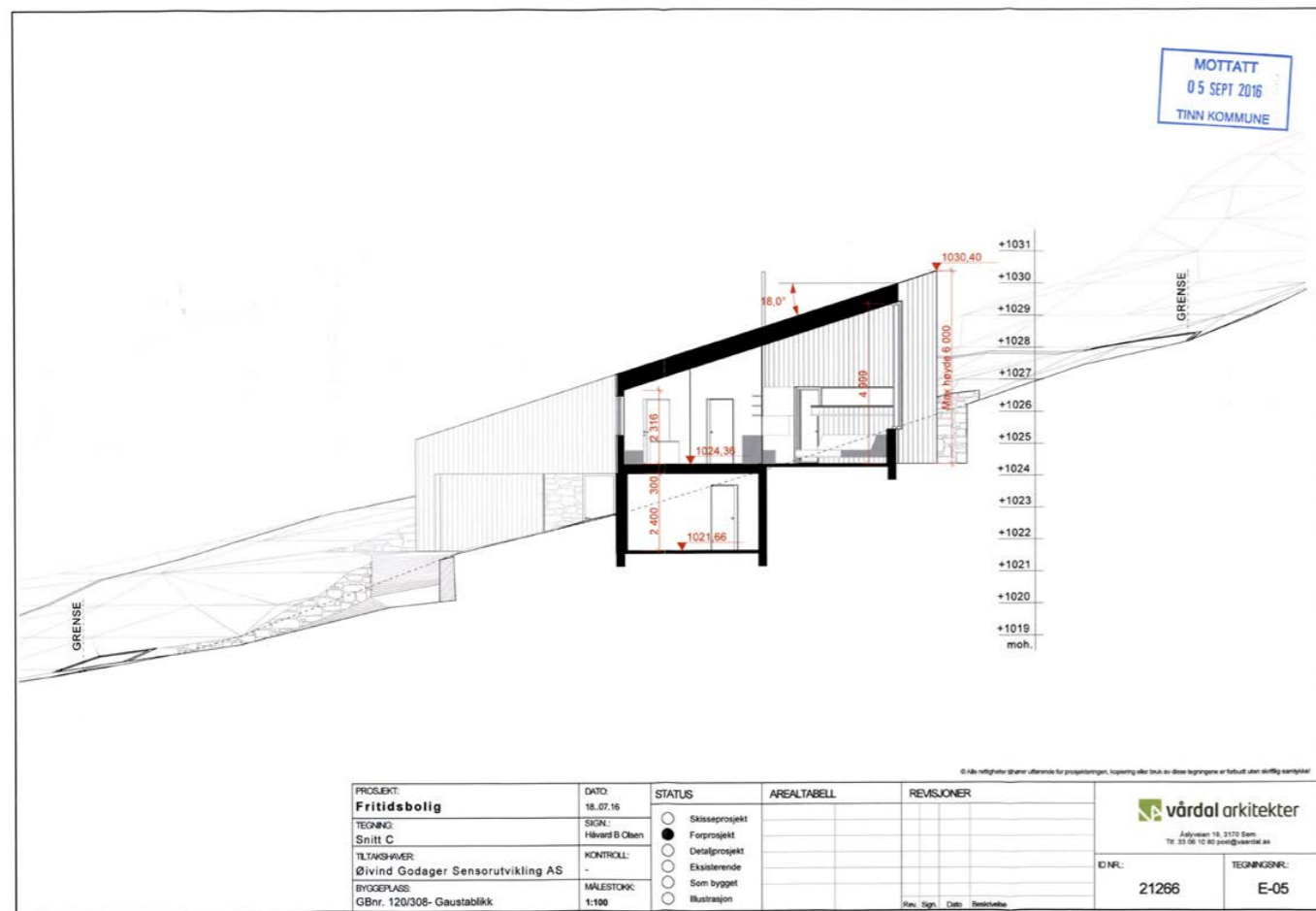
Snitt A

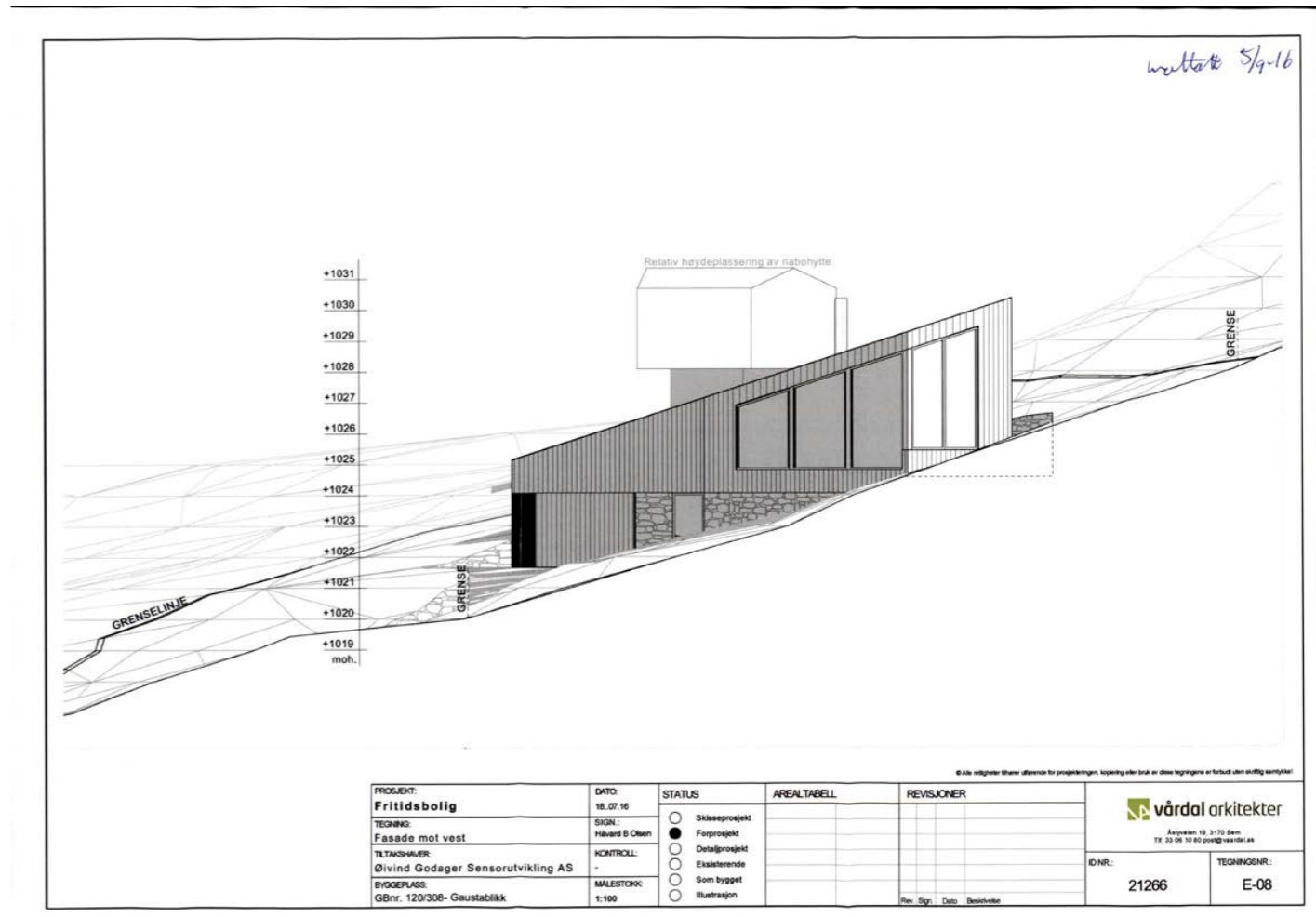
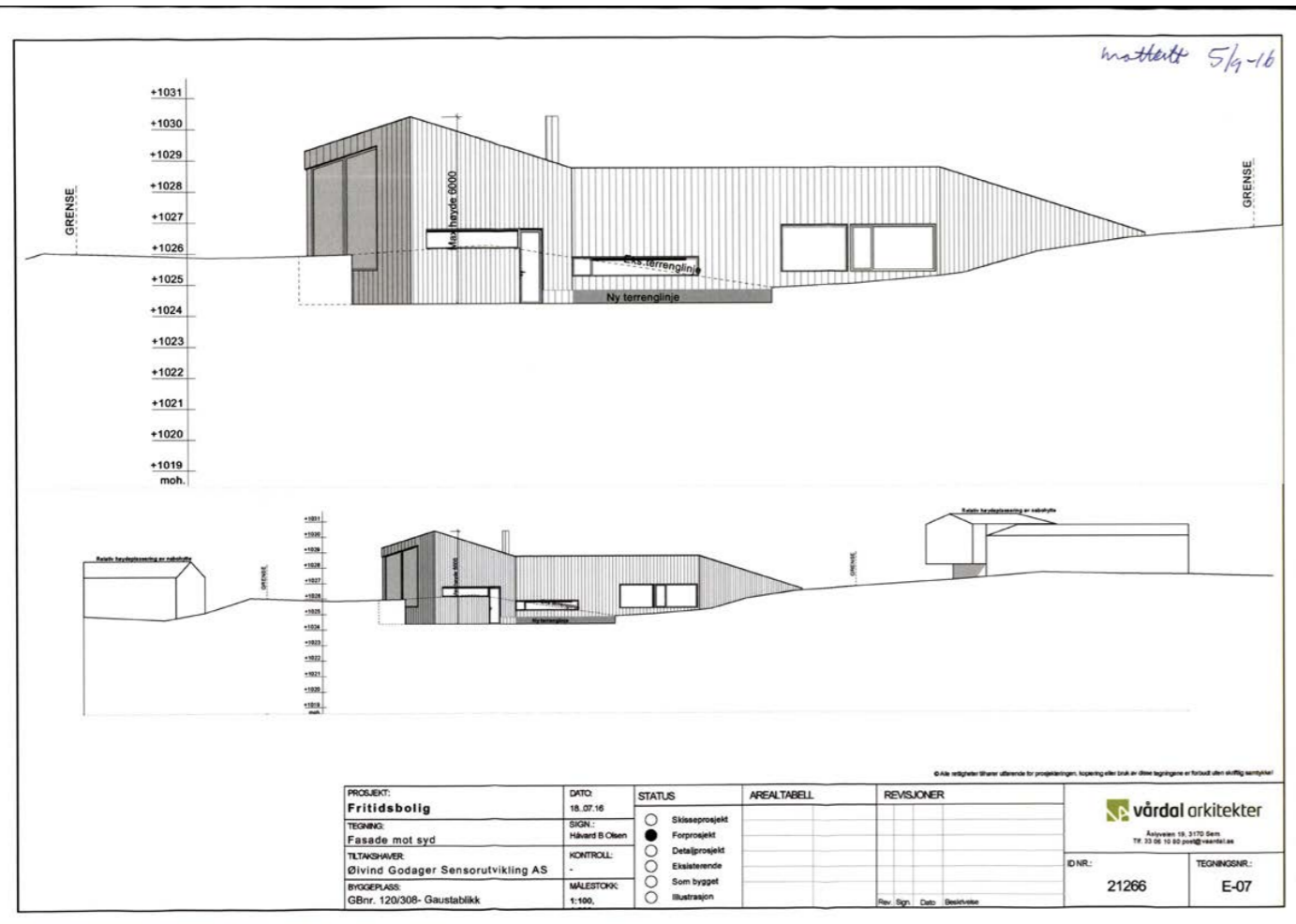
PROSJEKT: Fritidsbolig	DATE: 16.07.16	STATUS	AREALTABELL	REVISJONER	vårdal arkitekter Juliane 19, 3110 Sem Tlf. 02 06 10 90 post@vardal.no
TEGNING: Snitt A	SIGN: Håvard B Olsen	<input type="radio"/> Skisseprosjekt <input checked="" type="radio"/> Forprosjekt <input type="radio"/> Detalprosjekt <input type="radio"/> Eksisterende <input type="radio"/> Som bygget <input type="radio"/> Illustrasjon			
UTKASTHVER: Øivind Godager Sensorutvikling AS	KONTROLL: -				ID NR: 21266
BYGDEPLASS: GBnr. 120/308- Gaustablikk	MÅLSTOKK: 1:100				TEGNINGSNR: E-03

MOTTATT
05 SEPT 2016
TINN KOMMUNE

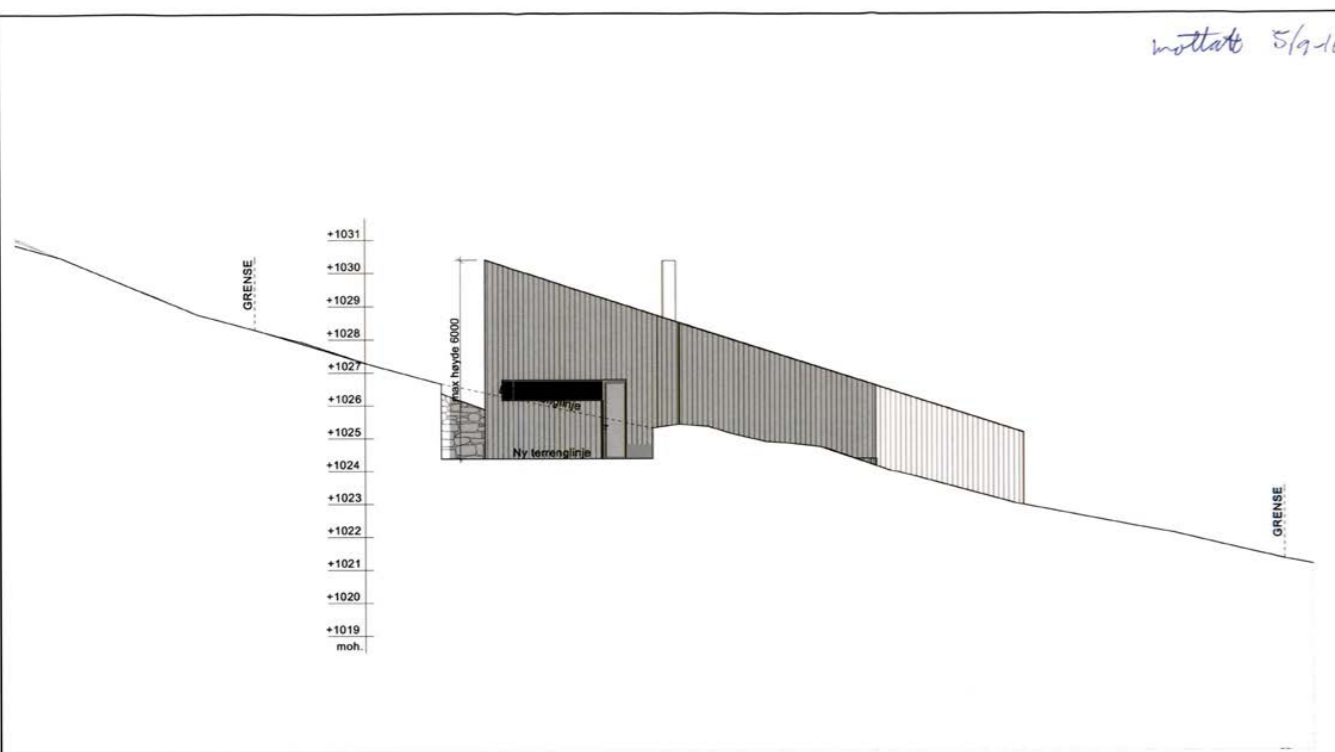


PROSJEKT: Fritidsbolig	DATE: 16.07.16	STATUS	AREALTABELL	REVISJONER	vårdal arkitekter Juliane 19, 3110 Sem Tlf. 02 06 10 90 post@vardal.no
TEGNING: Snitt B	SIGN: Håvard B Olsen	<input type="radio"/> Skisseprosjekt <input checked="" type="radio"/> Forprosjekt <input type="radio"/> Detalprosjekt <input type="radio"/> Eksisterende <input type="radio"/> Som bygget <input type="radio"/> Illustrasjon			
UTKASTHVER: Øivind Godager Sensorutvikling AS	KONTROLL: -				ID NR: 21266
BYGDEPLASS: GBnr. 120/308- Gaustablikk	MÅLSTOKK: 1:100				TEGNINGSNR: E-04

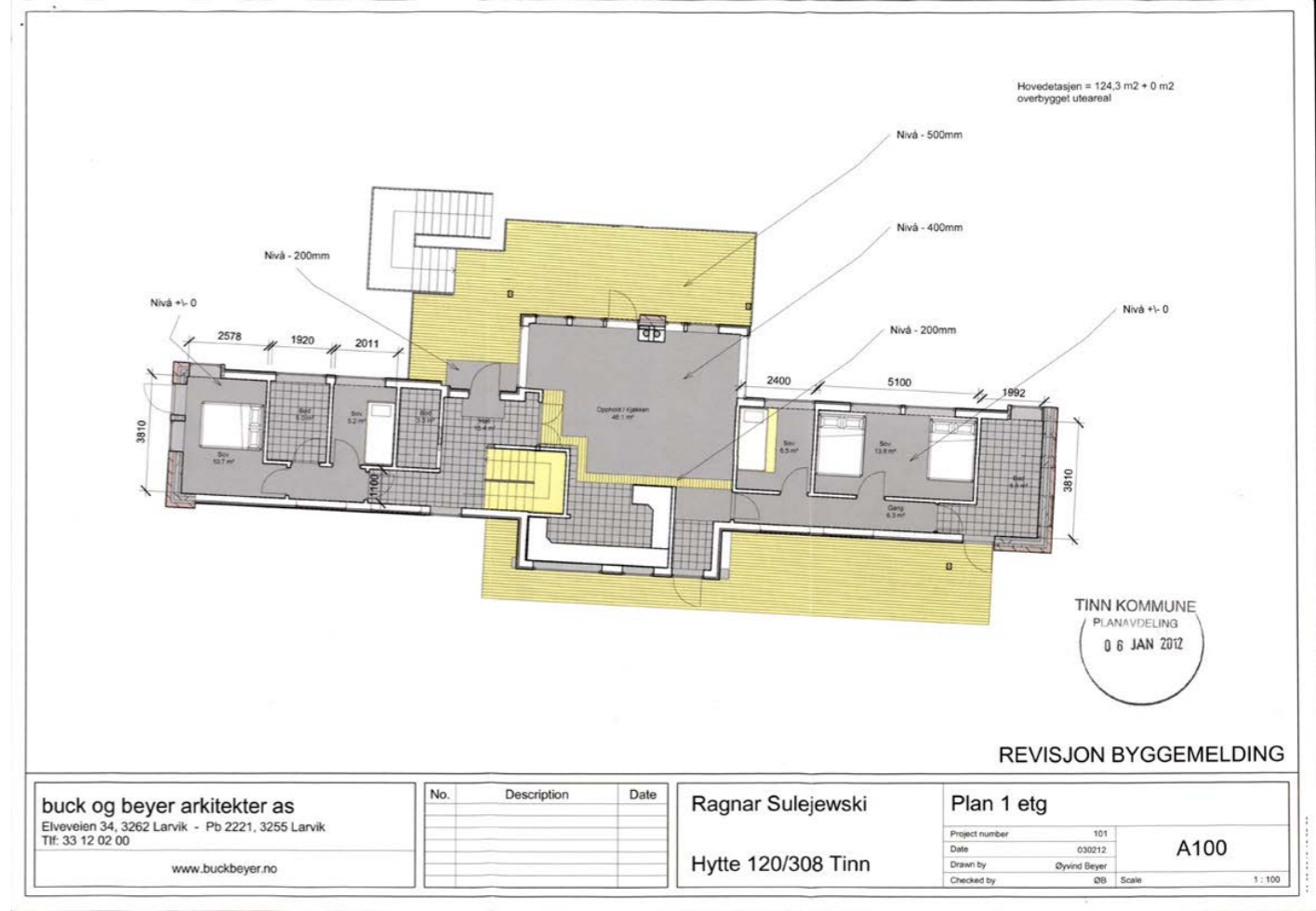




mottatt 5/9-16

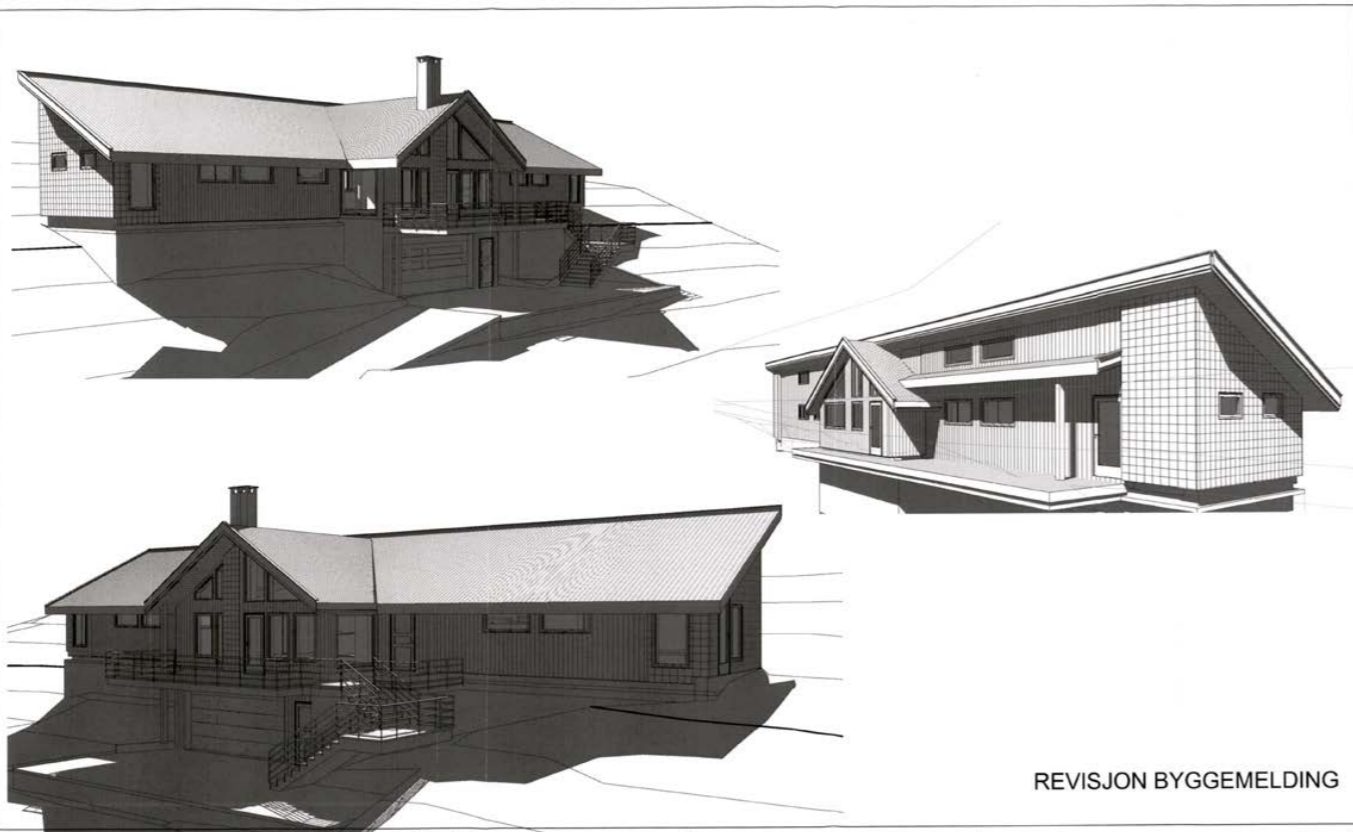


PROSJEKT: Fritidsbolig	DATE: 18.07.16	STATUS: <input type="radio"/> Skisseprosjekt <input checked="" type="radio"/> Forprosjekt <input type="radio"/> Detaljprosjekt <input type="radio"/> Eksteriør <input type="radio"/> Som bygget <input type="radio"/> Illustrasjon	AREALTABELL	REVISJONER	 Asplanen 18, 3170 Sævi Tlf. 33 00 10 80 post@vardal.no
TEGNER: Fasade mot øst	SIGN.: Håvard B Olsen	KONTROLL:	ID NR.: 21266	TEGNINGSNR.: E-09	
TILTAKSHVER: Øivind Godager Sensorutvikling AS	MÅLSTOKK: 1:100				
BYGGEPLASS: GBnr. 120/308- Gaustablikk					



REVISJON BYGGEMELDING

buck og beyer arkitekter as Elveveien 34, 3262 Larvik - Pb 2221, 3255 Larvik Tlf. 33 12 02 00 www.buckbeyer.no	<table border="1"> <thead> <tr> <th>No.</th> <th>Description</th> <th>Date</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	No.	Description	Date																Ragnar Sulejewski Hytte 120/308 Tinn	Plan 1 etg Project number: 101 Date: 030212 Drawn by: Øivind Beyer Checked by: ØB Scale: 1:100	A100
		No.	Description	Date																		



REVISJON BYGGEMELDING

buck og beyer arkitekter as
 Elveveien 34, 3262 Larvik - Pb 2221, 3255 Larvik
 Tlf: 33 12 02 00

www.buckbeyer.no

No.	Description	Date

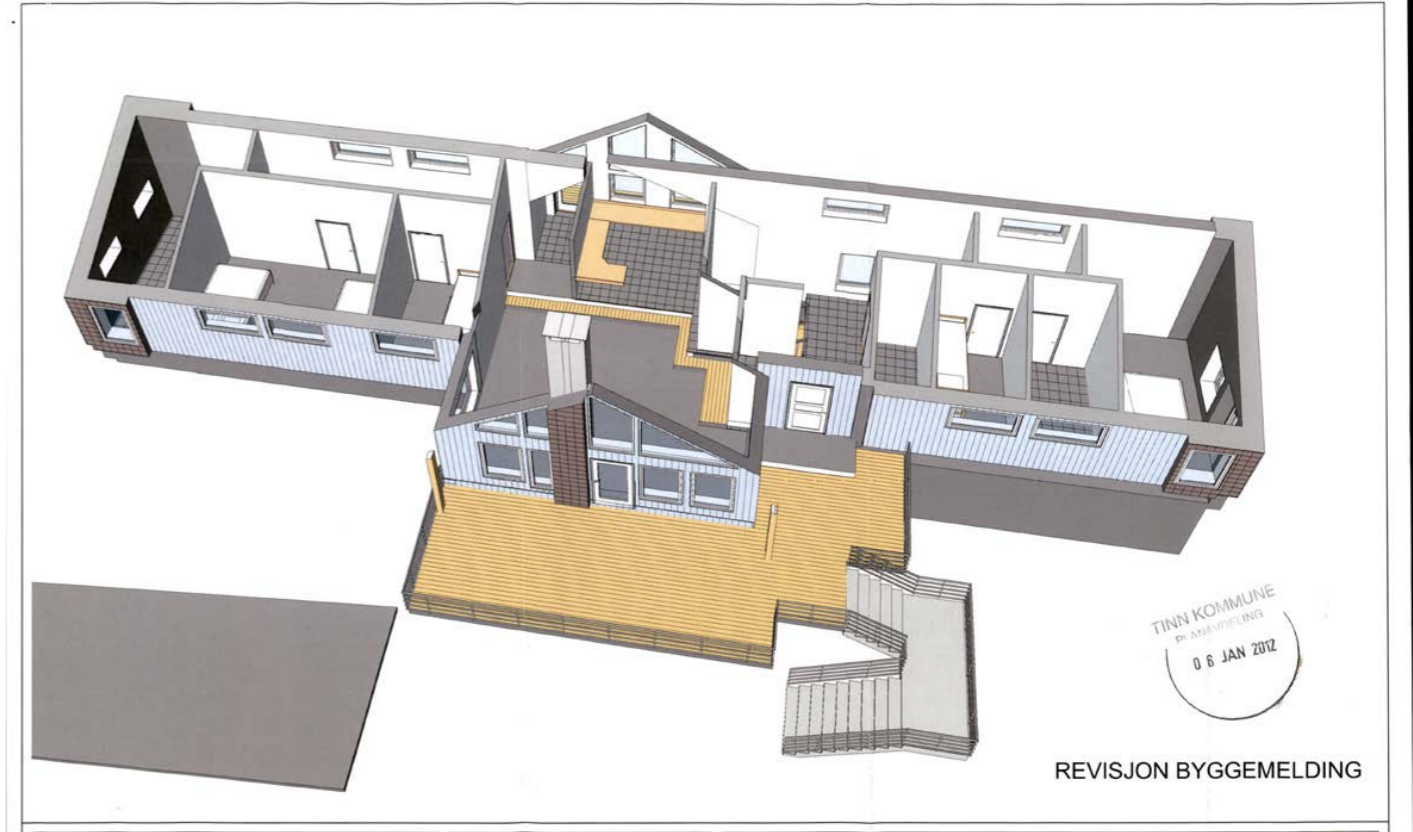
Ragnar Sulejewski

Hytte 120/308 Tinn

Perspektiv ute

Project number	101
Date	030212
Drawn by	Øyvind Beyer
Checked by	ØB

A104



REVISJON BYGGEMELDING



buck og beyer arkitekter as
 Elveveien 34, 3262 Larvik - Pb 2221, 3255 Larvik
 Tlf: 33 12 02 00

www.buckbeyer.no

No.	Description	Date

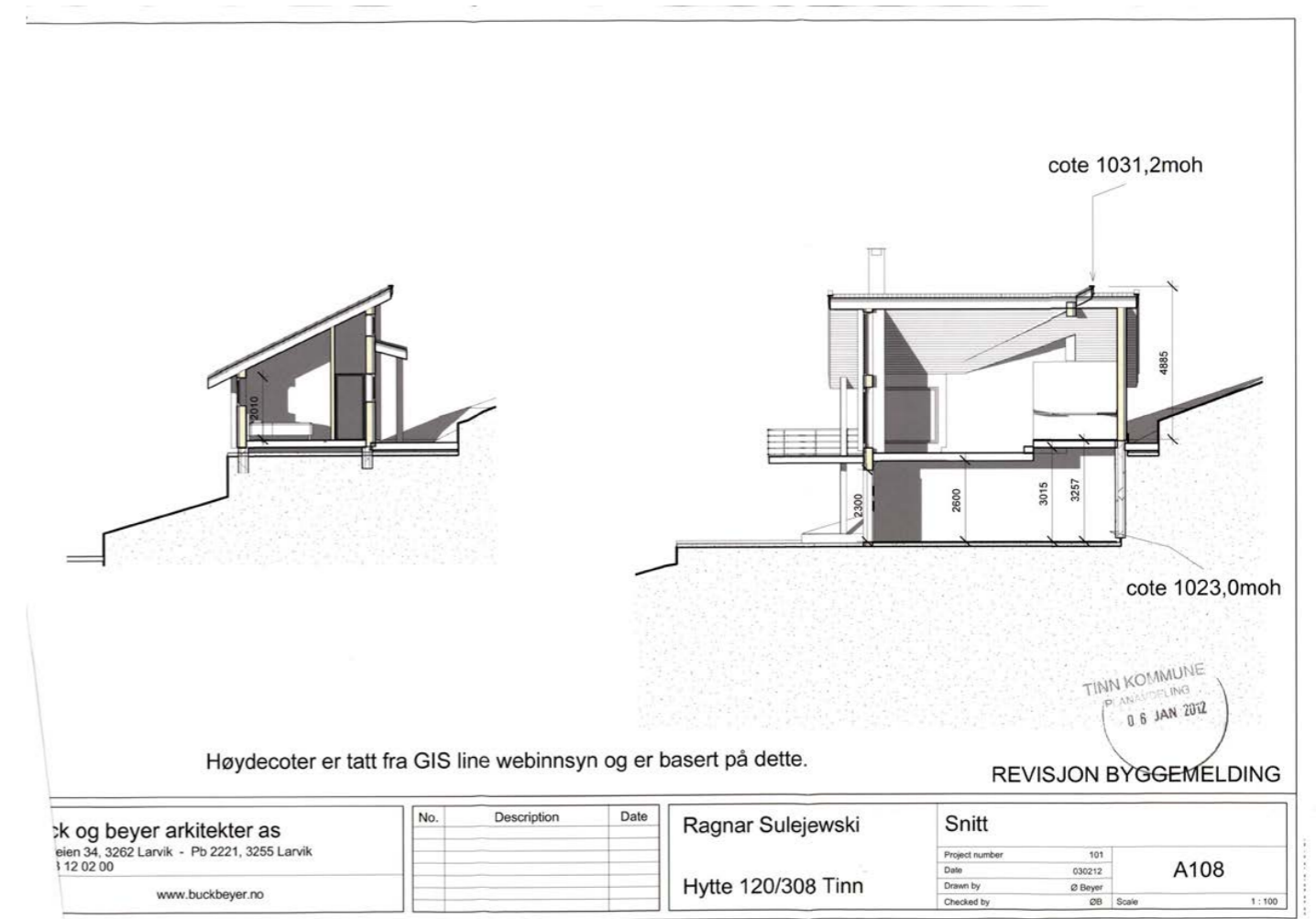
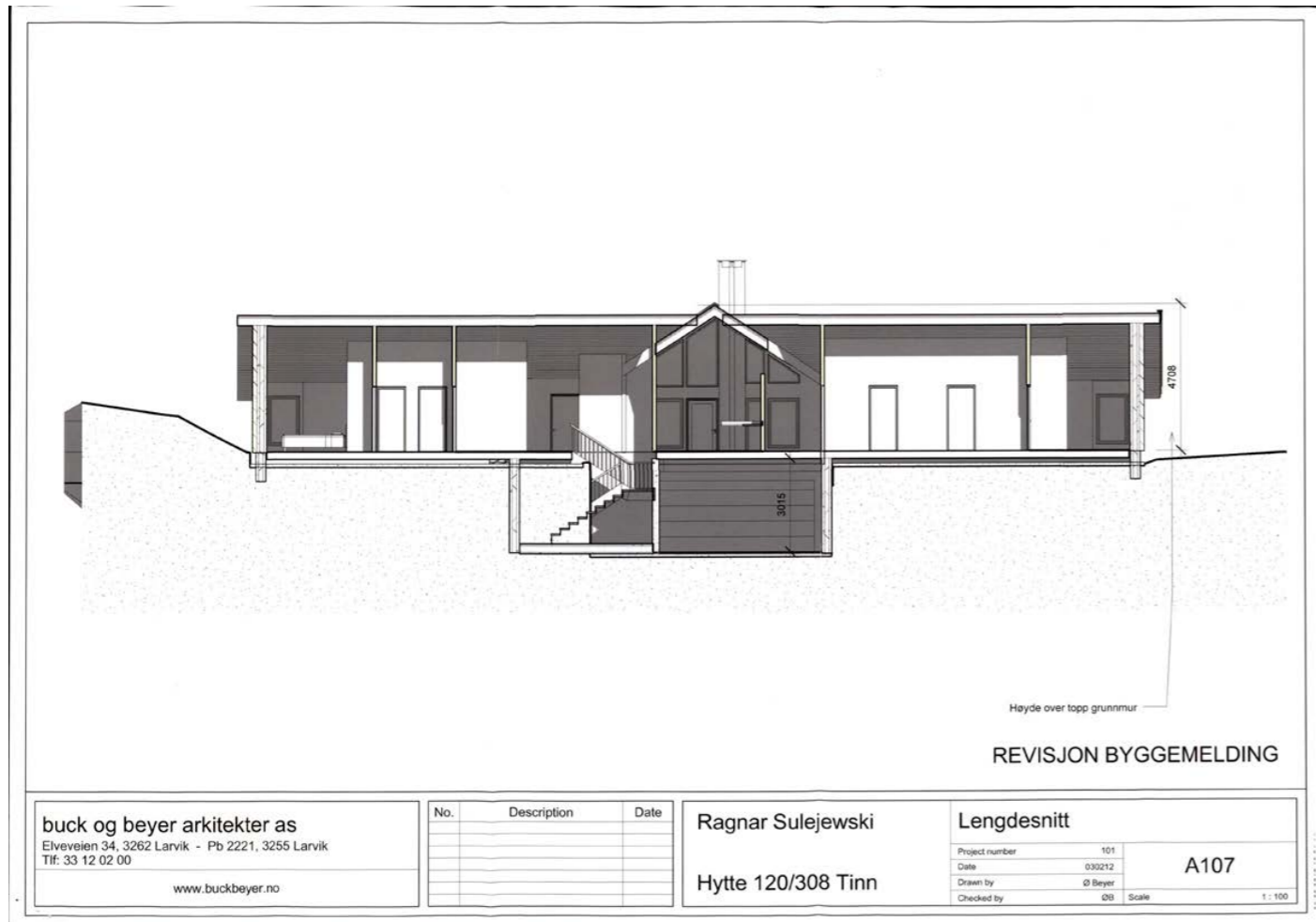
Ragnar Sulejewski

Hytte 120/308 Tinn

Perspektiv 1 etg

Project number	101
Date	030212
Drawn by	Øyvind Beyer
Checked by	ØB

A106



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4026 - TINN
 Gårdsnummer: 120
 Bruksnummer: 308

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.08.2024 kl. 12:22
 Produsert av: Marianne Engell Gvammen
 Attestert av: Tinn kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen 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

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn:
 Etableringsdato: 11.02.2009
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 120 / 308	1 062,2 m2	

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		281283	ERIKSRØD EMIL	H0401	KLOSTERHAGEN 45 3732 SKIEN	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6636419	483180		1 062,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	4026 - 120/308		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/308		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3818 - 120/308		
		Omnummerert fra:	0826 - 120/308		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Endret dato	Signatur	Dato
Endre egenskap Annen forretningstype	12.10.2018 Sentralpunkt flyttet				0826has	12.10.2018
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0826 - 120/308	0		
Endre egenskap Annen forretningstype	13.01.2012				0826mie	13.01.2012
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0826 - 120/308	0		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	11.02.2009 08/4668 Tomt 49 felt H21				0826mie	11.02.2009
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0826 - 120/258	-300,1		
		Mottaker	0826 - 120/308	300,1		
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Kartforretning	21.09.2011 2008/4668 Jnr. 163/2008				0826mie	28.03.2012
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0826 - 120/258	-1 062,1		
		Mottaker	0826 - 120/308	1 062,1		
		Berørt	0826 - 120/307	0		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Endret dato	Signatur	Dato
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	22.10.2012 08/4671 Jnr. 166/08				0826mie	22.10.2012
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0826 - 120/258	-924		
		Mottaker	0826 - 120/311	924		
		Berørt	0826 - 120/308	0		
		Berørt	0826 - 120/309	0		
		Berørt	0826 - 120/310	0		
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	22.10.2012 08/4669 Jnr. 164/08				0826mie	22.10.2012
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0826 - 120/258	-989,1		
		Mottaker	0826 - 120/309	989,1		
		Berørt	0826 - 120/308	0		
		Berørt	0826 - 120/310	0		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato
Fullføring av midlertidig forretning DL	06.02.2018				0826gvm	06.02.2018
Oppmålingsforretning	2008/3691	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0826 - 120/2	-73 275,7		
	Jnr 77/08	Mottaker	0826 - 120/258	73 275,7		
		Berørt	0826 - 120/2/7	0		
		Berørt	0826 - 120/260	0		
		Berørt	0826 - 120/263	0		
		Berørt	0826 - 120/264	0		
		Berørt	0826 - 120/265	0		
		Berørt	0826 - 120/272	0		
		Berørt	0826 - 120/273	0		
		Berørt	0826 - 120/274	0		
		Berørt	0826 - 120/275	0		
		Berørt	0826 - 120/276	0		
		Berørt	0826 - 120/277	0		
		Berørt	0826 - 120/278	0		
		Berørt	0826 - 120/279	0		
		Berørt	0826 - 120/280	0		
		Berørt	0826 - 120/281	0		
		Berørt	0826 - 120/282	0		
		Berørt	0826 - 120/283	0		
		Berørt	0826 - 120/284	0		
		Berørt	0826 - 120/285	0		
		Berørt	0826 - 120/286	0		
		Berørt	0826 - 120/287	0		
		Berørt	0826 - 120/288	0		
		Berørt	0826 - 120/289	0		
		Berørt	0826 - 120/290	0		
		Berørt	0826 - 120/291	0		
		Berørt	0826 - 120/292	0		
		Berørt	0826 - 120/293	0		
		Berørt	0826 - 120/294	0		
		Berørt	0826 - 120/295	0		

19.08.2024 12:22

Matrikelbrev for 4026 - 120 / 308

Side 5 av 11

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	0826 - 120/296	0		
		Berørt	0826 - 120/297	0		
		Berørt	0826 - 120/298	0		
		Berørt	0826 - 120/299	0		
		Berørt	0826 - 120/300	0		
		Berørt	0826 - 120/301	0		
		Berørt	0826 - 120/302	0		
		Berørt	0826 - 120/303	0		
		Berørt	0826 - 120/304	0		
		Berørt	0826 - 120/305	0		
		Berørt	0826 - 120/307	0		
		Berørt	0826 - 120/308	0		
		Berørt	0826 - 120/309	0		
		Berørt	0826 - 120/310	0		
		Berørt	0826 - 120/311	0		
		Berørt	0826 - 120/312	0		
		Berørt	0826 - 120/313	0		
		Berørt	0826 - 120/317	0		
		Berørt	0826 - 120/319	0		
		Berørt	0826 - 120/325	0		
		Berørt	0826 - 120/326	0		
		Berørt	0826 - 120/327	0		
		Berørt	0826 - 120/328	0		
		Berørt	0826 - 120/329	0		
		Berørt	0826 - 120/330	0		
		Berørt	0826 - 120/331	0		
		Berørt	0826 - 120/332	0		
		Berørt	0826 - 120/333	0		
		Berørt	0826 - 120/334	0		
		Berørt	0826 - 120/335	0		
		Berørt	0826 - 120/377	0		
		Berørt	0826 - 120/382	0		

19.08.2024 12:22

Matrikelbrev for 4026 - 120 / 308

Side 6 av 11

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	0826 - 120/383	0
		Berørt	0826 - 120/384	0
		Berørt	0826 - 120/388	0
		Berørt	0826 - 120/389	0

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adresstilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Fyrieggvegen	2021	124		Grunnkrets: 0316 Svineroi Stemmekrets: 6 Rjukan Kirkesokn: 05140401 Rjukan Postnr.område: 3660 RJUKAN Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6636410	483180		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	300 577 719	Bebygd areal:	146	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6636410 Øst: 483176	Bruksareal annet:	185	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 12.09.2016
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	185	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	219			Ferdigattest: 15.10.2018
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Bruttoareal totalt:	219			
Energikilder:		Alternativt areal:	0			
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0			

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	96	96	0	112	112	0	0
U01	0	0	89	89	0	107	107	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
2021 Fyrieggvegen 124	H0101	Fritidsbolig	186	6	Kjøkken	2	2	120/308	

19.08.2024 12:22

Matrikelbrev for 4026 - 120 / 308

Side 7 av 11

Kontaktpersoner			
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet Adresse
Tiltakshaver	988939455	SENSORUTVIKLING AS	Skaufaret 12E 3292 STAVERN

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	300 277 601	Bebygd areal:	153	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse: 07.02.2012
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6636407 Øst: 483174	Bruksareal annet:	182	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	182	Avløp:		Bygging avlyst: 09.09.2016
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsstatus:	Bygging avlyst	Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:
Energikilder:		Alternativt areal:	0			
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0			

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	124	124	0	0	0	0	0
U01	0	0	58	58	0	0	0	0	0

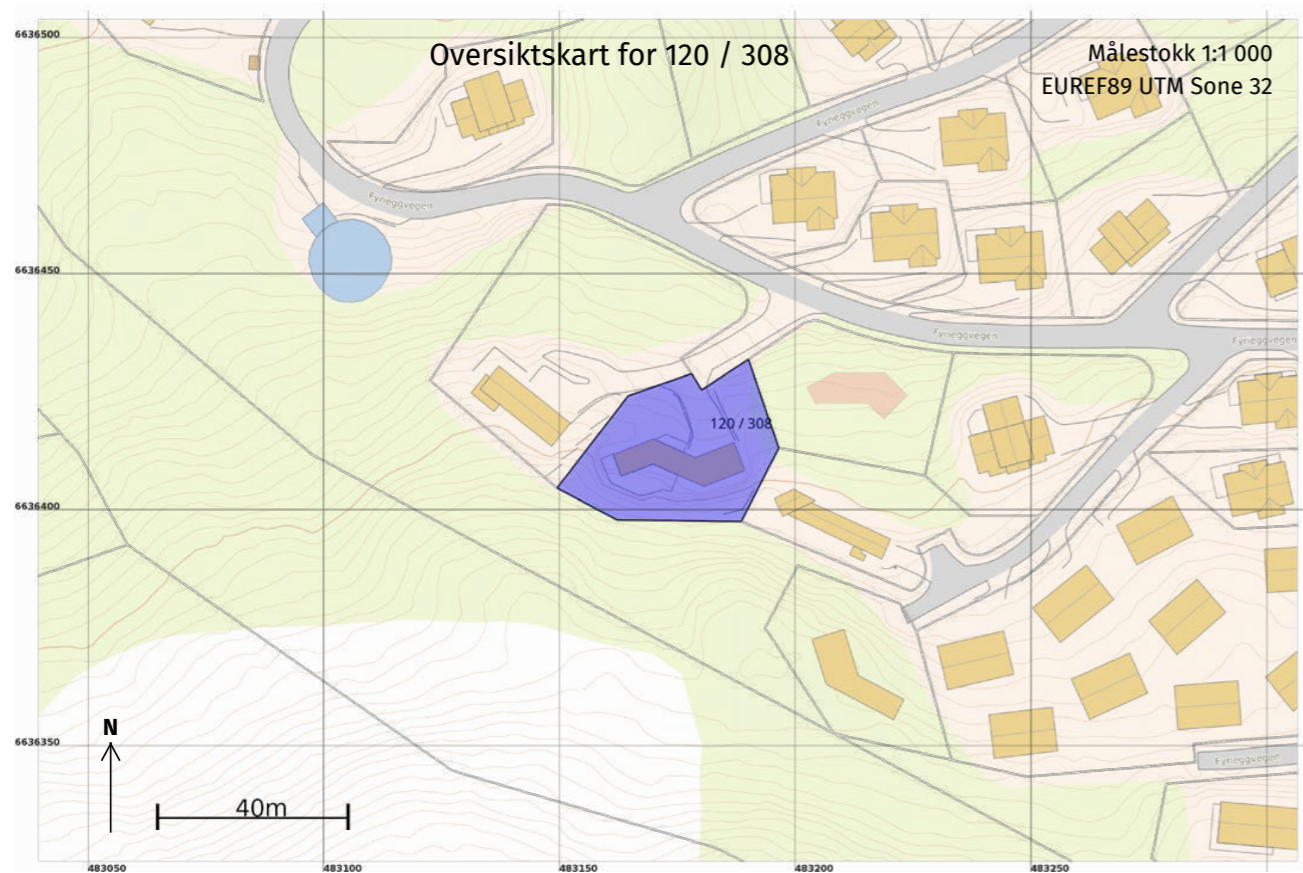
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
	H0101	Fritidsbolig	183	6	Kjøkken	2	2	120/308	

Kontaktpersoner			
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet Adresse
Tiltakshaver	140349	SULEJEWSKI RAGNAR B	

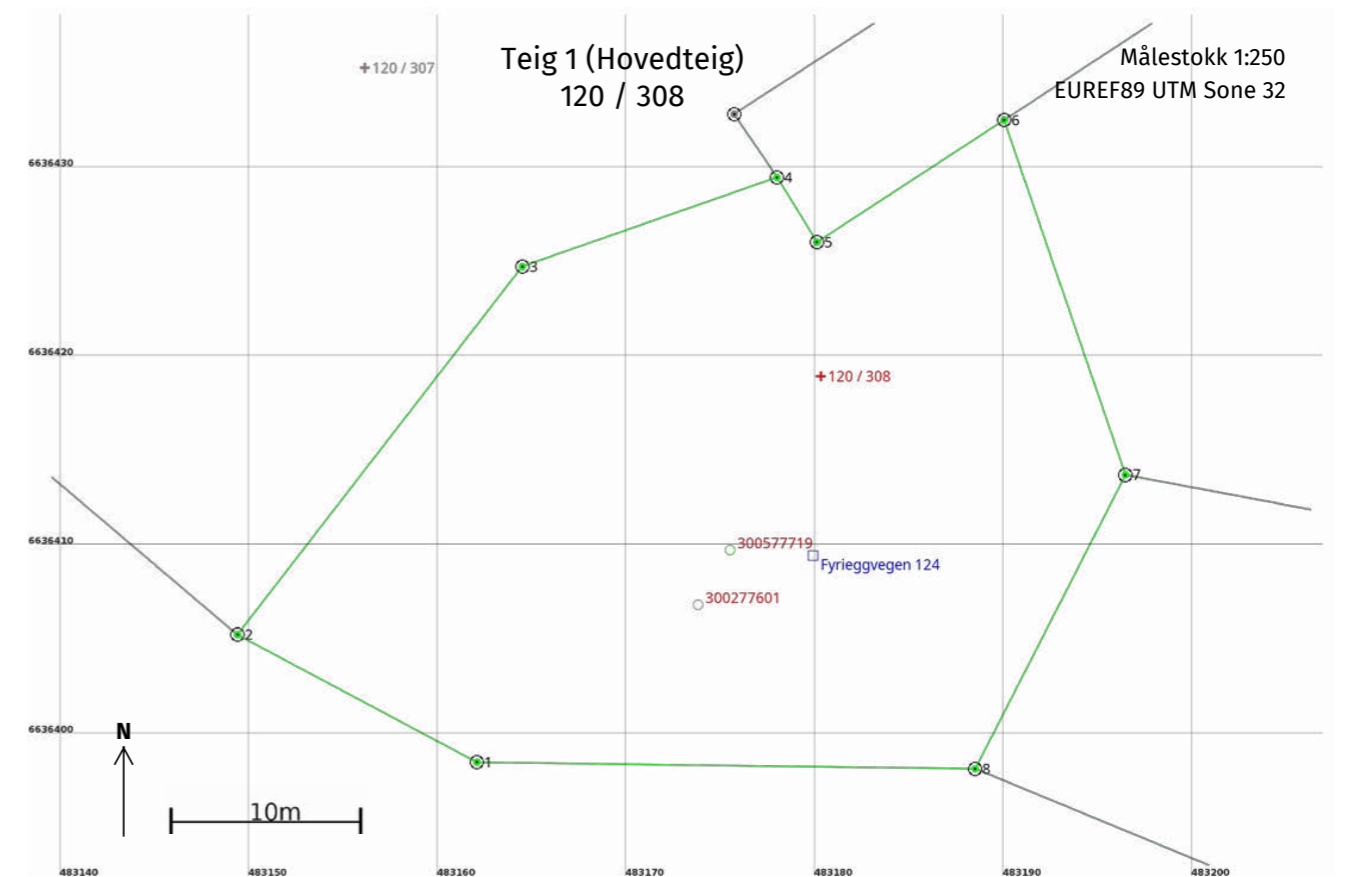
19.08.2024 12:22

Matrikelbrev for 4026 - 120 / 308

Side 8 av 11



19.08.2024 12:22 Matrikelbrev for 4026 - 120 / 308 Side 9 av 11



19.08.2024 12:22 Matrikelbrev for 4026 - 120 / 308 Side 10 av 11

Areal og koordinater

Areal: 1 062,2

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6636419

Øst: 483180

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6636398,67	483162,09	Jord 14,37	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
2	6636405,42	483149,40	Jord 24,64	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
3	6636424,90	483164,49	Jord 14,29	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
4	6636429,62	483177,98	Jord 4,03	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
5	6636426,19	483180,10	Fjell 11,84	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
6	6636432,66	483190,02	Jord 19,85	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
7	6636413,88	483196,44	Jord 17,48	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
8	6636398,32	483188,48	Jord 26,39	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	

19.08.2024 12:22

Matrikelbrev for 4026 - 120 / 308

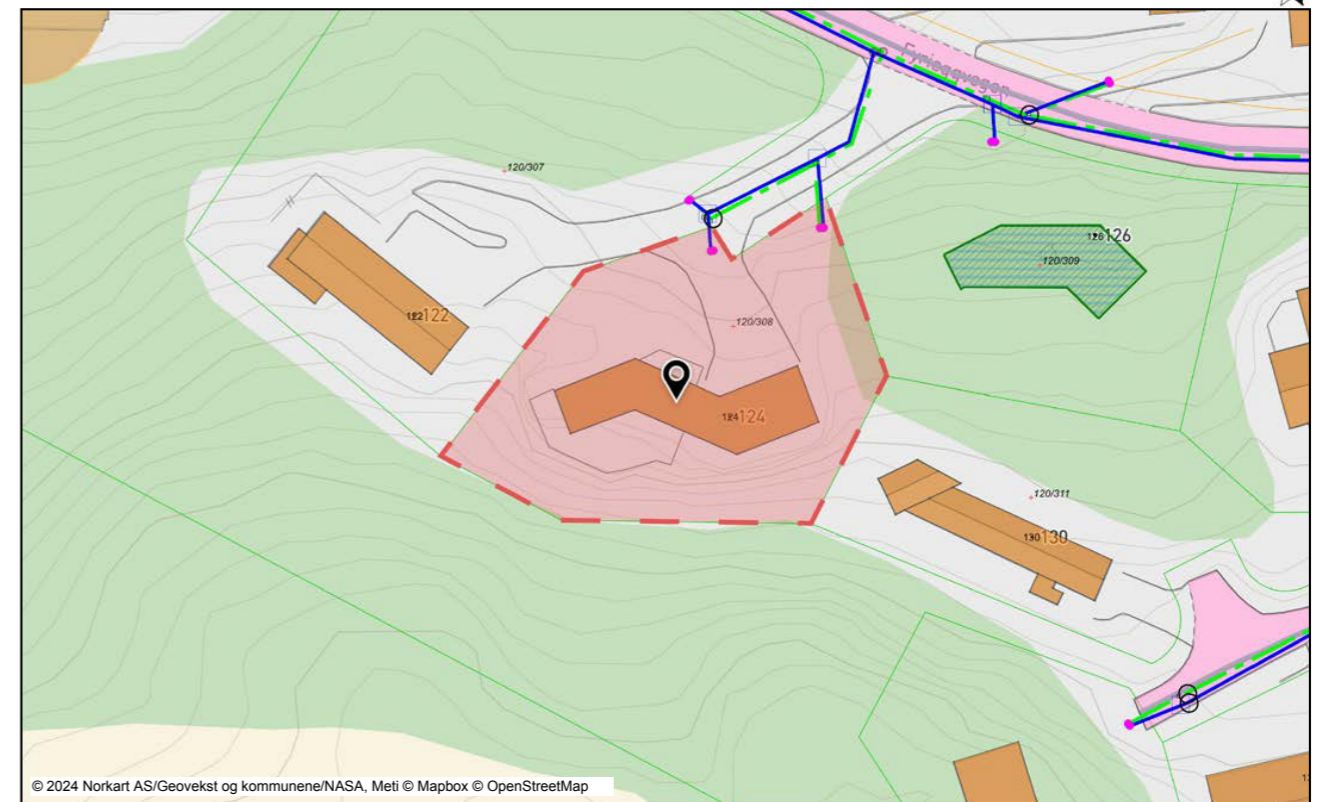
Side 11 av 11

**120/308 Fyrieggvegen 124**

Dato: 21.08.2024

Målestokk: 1:500

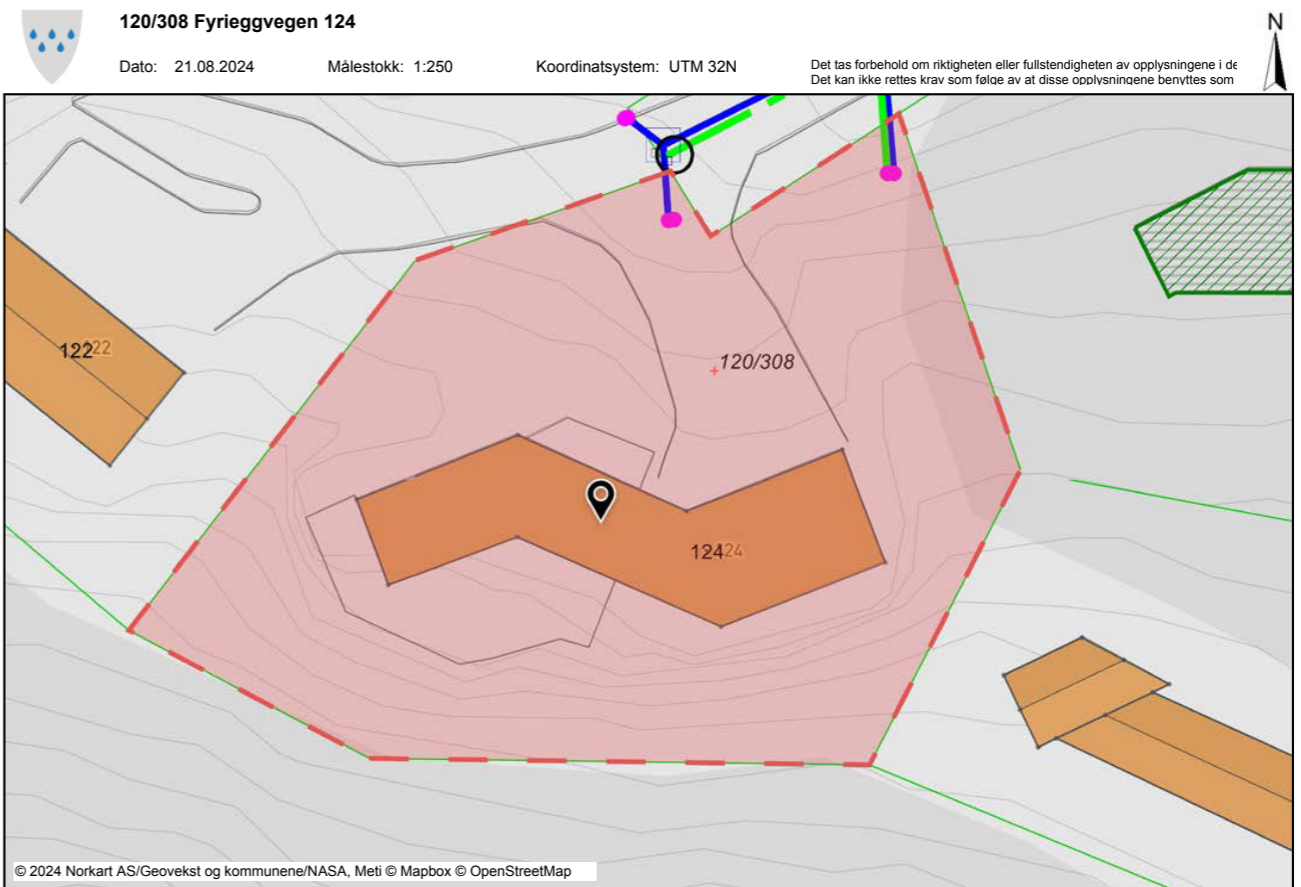
Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som

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

Tegnforklaring

- Ledningsnett Vann og avløp**
 - Spillvannsledning
 - Vannledning
- Ledningsnett andre typer**
 - Anbøringspunkt vann
 - Grenspunkt
 - Kum
 - Påkoblingspunkt
 - Koplingsobjekt diverse



Tegnforklaring

- Ledningsnett Vann og avløp
 - Spillvannsledning
 - Vannledning
- Anbøringspunkt vann
- Kum
- Påkoblingspunkt
- Ledningsnett andre typer
 - Koplingsobjekt diverse

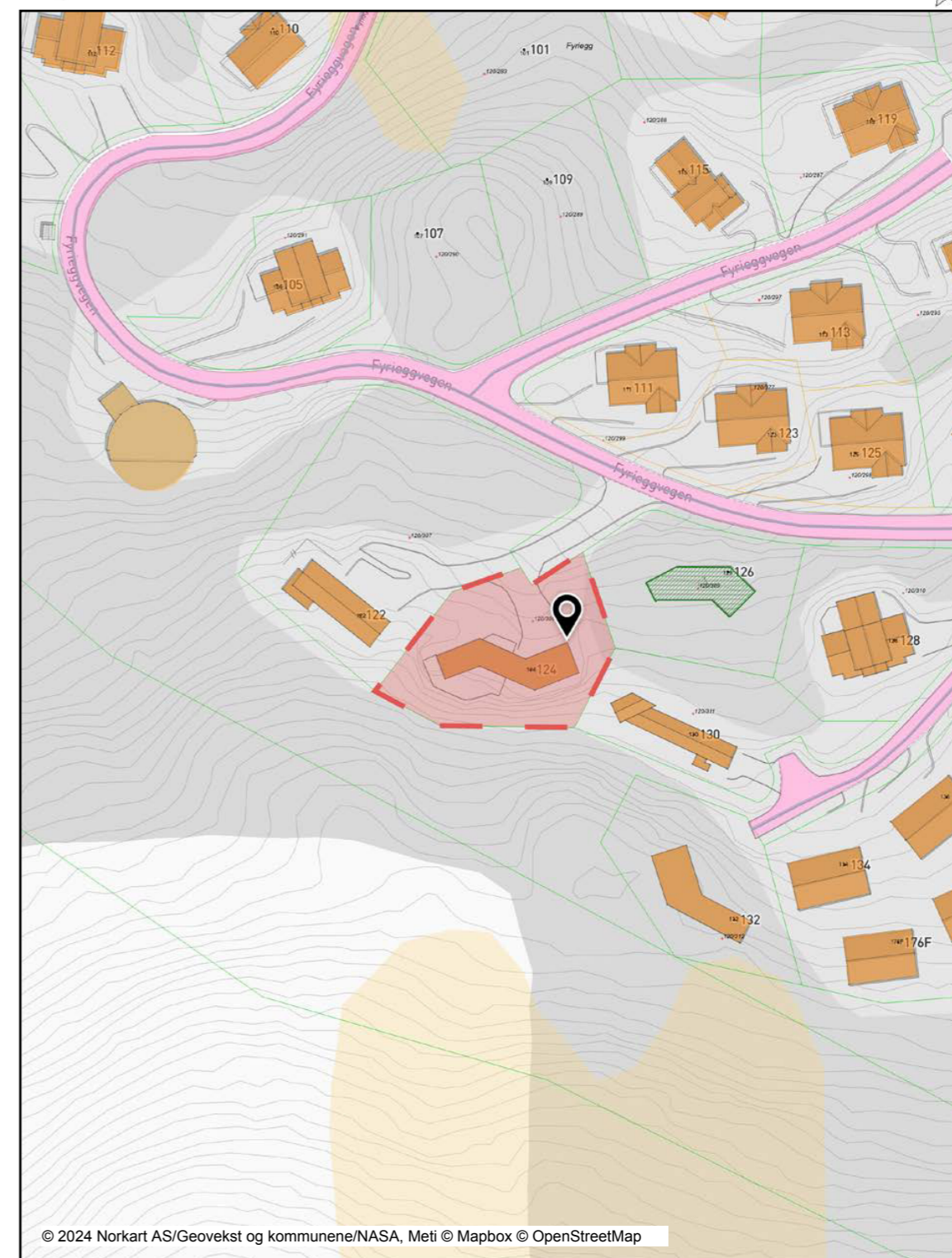


120/308 Farekart

Dato: 21.08.2024

Målestokk: 1:1000

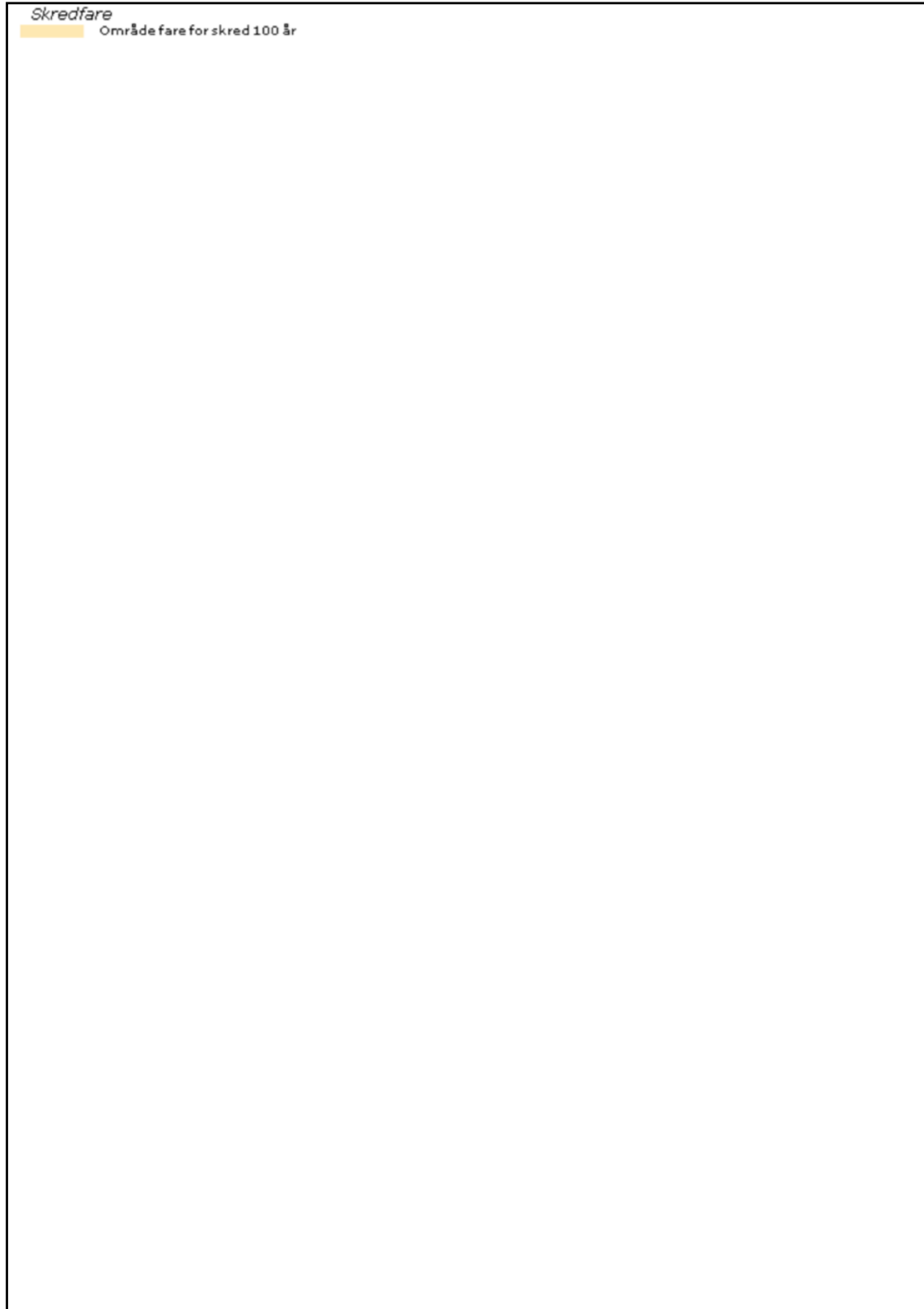
Koordinatsystem: UTM 32N



© 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.

Tegnforklaring



GAUSTATOPPEN NATURPARK, GAUSTA Del av eiendom Gnr 102/2, 4. Felt H21 og utvidelse av H36b

REGULERINGSBESTEMMELSER 02.10.2007, rev 28.02.08

Vedtatt i Tinn kommunestyre 28.02.08

OBS!

Planarbeidet ble oppstartet 30.06.2006

Første høringsrunde var 14.12.2006 til 31.01.2007

Andre gangs behandling og avgjørelse i kommunestyret i februar 2008

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

Dette innebærer at % - BRA skal leses som % TU

1. AVGRENSNING AV OMRÅDET

Avgrensning av området er vist på plankartet datert 04.08.2007 med plangrense.

2. REGULERINGSFORMÅL.

- Innenfor området er arealene regulert til følgende formål:
- Bygeområder: Privat fritidsbebyggelse
- Spesialområder: Privat veg, vegareal
Alpinområde
Friluftsområde
Område for vann- og avløpsanlegg; høydebasseng og pumpestasjon
- Fareområder: Skred
- Kombinert formål: Privat fritidsbebyggelse / næring; utleieenheter

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Skiløyper

Prosjektering av skiløypene innenfor planområdet skal gjøres samtidig som veier og alpinanlegg prosjekteres.

Opparbeiding av den nordligste skiløypa (som går gjennom byggeområdet) innenfor planområdet, skal ferdigstilles samtidig med veiene innenfor planområdet.

3.2 Containerplass

Containerplass skal opparbeides samtidig som veganlegg innenfor avsatt område for parkering / containere.

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

4.1 Plassering av bygninger

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

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

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

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

4.2 Utnytting, størrelse på bygninger

Stortomter for kombinert formål: Privat fritidsbebyggelse / næring; utleieenheter

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

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

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

Stortomtene skal minimum utnyttes med følgende antall enheter:

Tomt 1: 5 enheter

Tomt 2: 3 enheter

Tomt 3: 5 enheter

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

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

Tomter for frittliggende fritidsbebyggelse

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

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

4.3 Høyde på bygninger

Stortomter for kombinert formål: Privat fritidsbebyggelse / næring; utleieenheter

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

Tomter for frittliggende fritidsbebyggelse

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

4.4 Utforming, farge og materialbruk.

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

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

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

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

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

Stortomter for kombinert formål: Privat fritidsbebyggelse / næring: utleieenheter

I tillegg til bestemmelsene over, gjelder følgende:

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

4.5 Gjerder og utstyr

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

4.6 Behandling av ubebygde arealer.

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

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

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

4.7 Krav til byggesøknaden.

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

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

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

4.8 Parkering.

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

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

Parkeringsareal under terreng inngår ikke ved beregning av utnyttingsgrad.

5. ALPINOMRÅDE

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

6. FRILUFTSAREAL

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

7. PRIVAT VEG

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

8. UTFORMING AV CONTAINERPLASS, TRAFØ OG PUMPESTASJON

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

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

9. VANN, AVLØP, STRØMTILFØRSEL, TEKNISKE ANLEGG

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

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

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

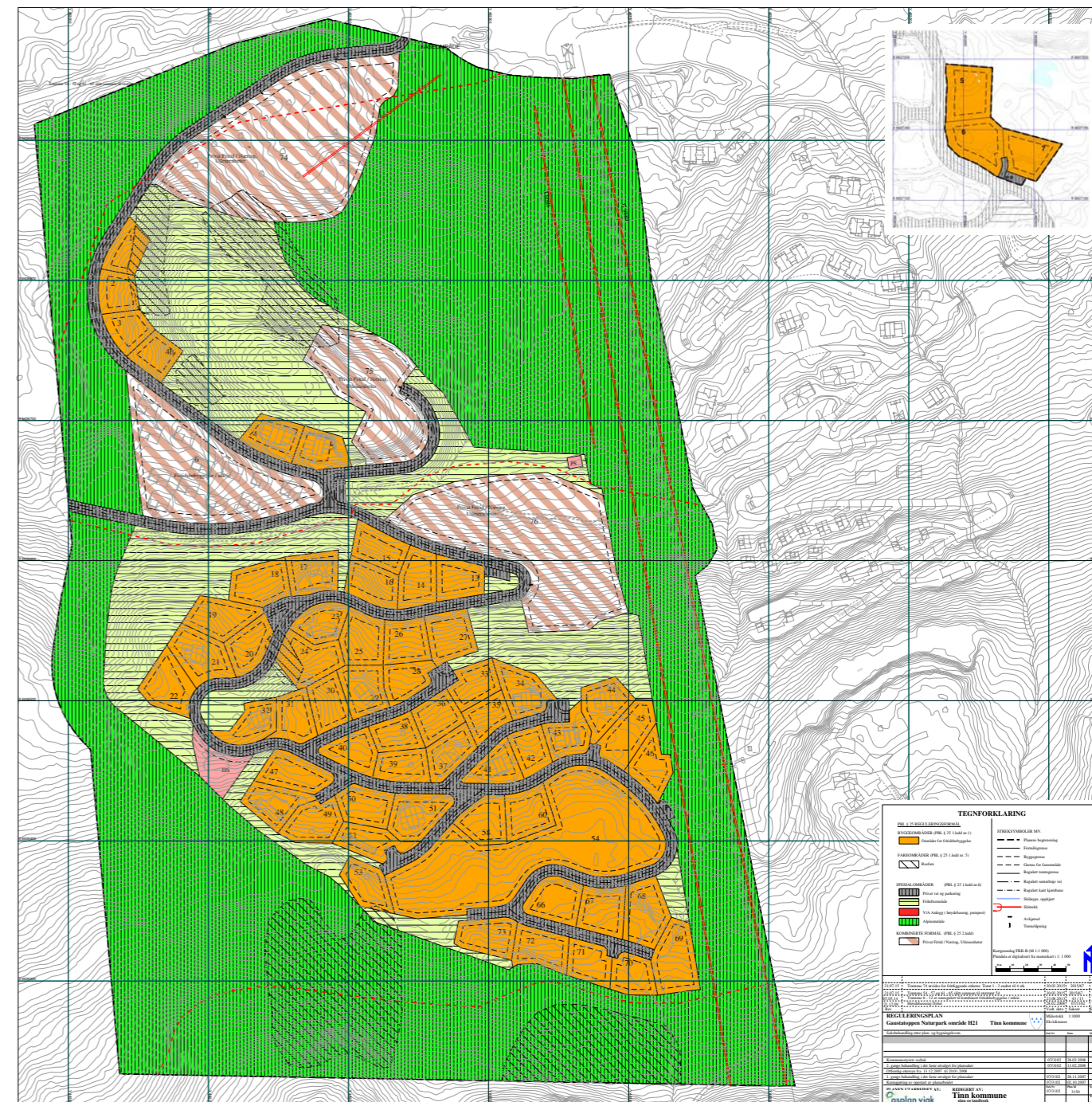
Det skal sikres brannvann til området i henhold til kommunens til en hver tid gjeldende retningslinjer for brannvannsløsninger.

9.1 Område for høydebasseng

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

10. KULTURMINNER

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



Kommunedelplan Gausta - Rjukan

Bestemmelser og retningslinjer.

Revidert etter høring. Revidert etter mekling. Revidert før kommunestyrebehandling.
Kommunestyrevedtak 05.06.02. Endring 11.05.06

1. Byggeområder (§20-4 nr 1)

Bestemmelser

1.1 Plankrav

Før det gis tillatelse til fradeling eller til tiltak etter pbl §93 skal det foreligge godkjent reguleringsplan for følgende områder:

- Områder for fritidsbebyggelse (H-områder) - krav om reguleringsplan
- Senterområde S1, S2 og S3 - krav om reguleringsplan
- Næringsområder (N-områder) - krav om reguleringsplan
- Områder for parkering O1 - krav om reguleringsplan
- Områder for gondolbane og tilhørende parkering på Dale - krav om reguleringsplan

For alpinområder utløses krav til reguleringsplan hvis opparbeidingsplan for alpinområder har større avvik fra plankart enn:

- For heistraseers start- og endepunkter: 25 meter
- For løypetraseenes avgrensing: 15 meter

Alle forslag til planer innerfor området må sendes fylkeskommunen til uttalelse, jfr. Kulturminnelovens §9

Retningslinjer

Planen skal redegjøre for

- arkitektonisk kvalitet, herunder tilpasning til landskap, terreng og evt. bebyggelse
- vise inndeling i private og offentlige arealer, herunder friområder
- interne veger, parkeringsareal,
- inngrepssoner og eventuelle tomtegrenser
- bebyggelsens plassering og form
- miljøtekniske anlegg m.v.
- lokale tiltak for å sikre mot ras der det er påvist fare i NGI-rapport.

Kommunens veileder for miljø og byggeskikk skal være retningsgivende for detaljplanlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet.

- Arkitektur

Arkitekturen skal ta utgangspunkt i vår tids formspråk og være tuftet på god byggeskikk. Alle bygninger og anlegg skal utformes med respekt for stedlige forhold og lokal egenart. Det skal

legges vekt på at alle bygninger og andre bygde elementer får en god arkitektonisk utforming. Et hvert tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

- Fjernvirkning

Tiltakenes fjernvirkning bør illustreres for det enkelte byggeområde. Der det etter kommunens vurdering er nødvendig skal fjernvirkning illustreres for flere områder under ett. Illustrasjoner skal fortrinnsvis være i form av digitale modeller eller fotomontasjer.

Der utbyggingsområdene har henvendelse mot Rjukan og Vestfjorddalen (spesielt områdene H15, H18, H19, H20, H 29, H34 og S1) skal utforming gjøres med stor vekt på en positiv visuell samhandling mellom områdene.

- Registreringskart

Registreringskart som viser eksisterende vegetasjon og andre viktige naturelementer i det enkelte byggeområde bør vises som underlag for reguleringsplan.

Der tiltak i en reguleringsplan kan påvirke stølsområde skal det gjennomføres registrering av eventuelle verneverdige bygninger/kulturminner i stølsområdet.

- Terreng

Terrengsnitt som viser planlagt bebyggelse og øvrige anlegg\installasjoner, friområder, veger og parkeringsplasser samt vegetasjon skal følge planen. Dersom det er nødvendig å gjøre vesentlige terrengingrep skal dette gå fram av terrengsnitt og plankart.

Kotehøyde for plassering av bebyggelse o.a. skal gå fram av plankart.

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte kantvegetasjon som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr jf. Vannressurslovens § 11.

- Energi

Reguleringsplaner skal vise plassering av bygninger slik at klimatiske forhold (sol, vind, kaldras m.v.) tas hensyn til og utnyttes riktig.

Det skal sikres energieffektive løsninger for både snøproduksjon og for fritidsboliger\turistanlegg. Bruk av alternative, fornybare energikilder skal utredes.

Reguleringsplaner skal så langt det er mulig gi bestemmelser som kan redusere samla energibehov ved bruk av bebyggelsen, for eksempel gjennom planløsning, arealbegrensing, isolasjonskrav, moderne styringsteknologi m.v

- Gjeldende planer

For endring av allerede godkjente bebyggelsesplaner gjelder materielle krav til reguleringsplaner så langt de passer.

1.2 Krav om rekkefølge

Svineroivegen må breddeutvides til enfelts-veg min 4,5 m bredde inkl skuldre med møteplasser på linje 1 og 2 og ellers til to-felts veg min 6,5 m bredde inkl skuldre før oppstart av etappe 2 (se under).

Teknisk infrastruktur som veg- vann og avløp skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bygging i det enkelte byggeområde eller "stortomt".

Byggeområder og alpinområder skal bygges ut slik at det kan oppnås en god balanse i arealbruk og økonomi. Dette betyr at byggeområder og tekniske anleggs kapasiteter skal vurderes av kommunen og være grunnlag for igangsettingstillatelser for nye utbyggingstrinn. Byggeområder og alpinområder skal bygges ut i følgende rekkefølge:

Etappe 1:

- H2, H3, H5, H8, H11, H18 - H20, H21, H27, H28, H35 -H36
- Alpinanlegg - Heis A, B, D, E, F og N

Etappe 2:

- H4, H12 - H15, H22 - H23, H25
- Alpinanlegg heis C, G

Etappe 3:

- H24, H32, H34,
- Alpinanlegg Heis H, J og K

Minst 3/4 av H-områdene innenfor hver etappe skal være utbygd før neste etappe påbegynnes. *Oppstart av H4 skal ses i forhold til H2, H3, H5, H8 og heis N. Øvrige områder i etappe 2 og 3 ses i forhold til resterende byggeområder og heiser.*

I kommunedelplanområdet bør det bygges minst 2500 utleiesenger. Minst 1/3 av S- og N-områdene og 1250 utleiesenger skal være bygd ut før oppstart på etappe 2. Minst 2/3 av S- og N-områdene skal være utbygd før oppstart på etappe 3.

Der sti- og løypenett berøres av utbygging, skal reguleringsplanen sikre gjennomføring av løypetrase samtidig som området bygges ut.

Retningslinjer:

Bruk av Gaustabanan inngår ikke i kommunedelplanen. Konsekvensene for friluftslivet må utredes før åpning av Gaustabanan for offentlig bruk kan vurderes.

Omlegging av Fv 651 for vinteråpning eller vinterbrøyting mellom Svineroi og Tuddal tillates ikke før det er gjennomført konsekvensutredning der konsekvensene for villreinen er avklart.

Kommunen vil gjennom bruk av utbyggingsavtaler søke samarbeid om oppbygging av aktivitetstilbud og infrastruktur i planområdet.

Før utbygging tar til, bør det være gitt områdekonsesjon for fjernvarmeanlegg.

1.3. Krav til byggeområdene

1.3.1 Senterområder

Bestemmelser

Utnytting:

Områdene S1 og S2 kan maksimalt bygges ut med TU = 50 %, regnet i forhold til arealet av byggeområdet vist på plankartet.

Område S3 kan maksimalt bygges ut med TU = 45 %, regnet i forhold til arealet av byggeområdet vist på plankartet.

I sentrumsområdene S1, S2 og S3 kan det tillates bygninger og anlegg for overnatting, servering, forsamlingslokaler, skiutleie, detaljhandel som kiosk, dagligvare og lignende, og fritidsboliger i leilighetsbygg. Boliger for personale til bedriftene tillates i området. *Omfang og plassering av fritidsboliger i leilighetsbygg må fastlegges i reguleringsplan.*

Retningslinjer

I reguleringsplanen må omfang av service-, kultur- og handelsformål i senterområdet vurderes opp mot målsetningen om utvikling i Rjukan sentrum og i Vestfjorddalen. Arealer til slike formål må begrenses til det som er nødvendig for å betjene byggeområdene som inngår i kommunedelplanen.

Bebyggelsen i senterområdet skal gis en enhetlig arkitektonisk utforming som bidrar til å gi området en felles karakter og identitet. Gode proporsjoner og sammenhengende romforløp skal vektlegges.

Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 45 m² BRA.

Det skal opparbeides 1 bussoppstillingsplass pr. utbygd faktisk heiskapasitet 250 pers/time. Bussoppstillingsplasser skal opparbeides innenfor område O1.

Byggegrenser mot hovedveg fastsettes i reguleringsplan.

Senterområde S4

Område S4 kan maksimalt bygges ut med maksimalt T-BRA 500 kvm. Det tillates oppført serveringssted/varmestue

Bestemmelser S4:

Tiltak kan igangsettes etter søknad om tillatelse til tiltak etter Plan og bygningsloven §93.

Søknaden skal sendes Fylkesmannen i Telemark og Telemark Fylkeskommune til uttalelse.

Søknaden skal vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200 som skal vise alle terrenginngrep og bruk av arealer.

Terrenginngrep skal i tillegg dokumenteres ved snittegninger.

Bebyggelsen i område S4 skal underdeles i mindre bygningsvolumer, slik at det enkelte bygningsvolum ikke har større areal enn T-BRA 150 kvm. Område S4 kan bebygges med maksimalt 6 bygningsvolumer. Samla T-BRA skal ikke overstige 500 kvm.

Volumene kan bygges sammen der terrengforholdene er egnet.

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel skal være mellom 27° og 34°.

Bebyggelsen skal utformes med materialer og farger som harmonerer med stedet, hovedsakelig i tre og stein. Store, reflekterende flater (glass, metallplater) tillates ikke.

Terrengendringer bør unngås. Oppfylling av terreng mer enn 2 meter fra opprinnelig terreng tillates ikke.

Retningslinjer S4:

Dersom skitrekke F tas ut av drift i mer enn 5 år, skal område S4 omreguleres til spesialområde friluft, med krav om fjerning av bebyggelsen og tilbakeføring av terreng.

Det skal inngås avtale mellom kommunen og eier av bygninger i område S4 om at eieren skal avsette tilstrekkelig fond for fjerning av bygningsmassen i tilfelle konkurs.

I senterområde S4 skal det legges spesielt vekt på at området ligger over tregrensa.

Plassering av bygg, utforming og materialbruk skal vurderes spesielt i forhold til landskapets karakter.

1.3.2 Næringsområder

Bestemmelser

Utnytting: Områdene kan maksimalt bygges ut med TU = 50 %, regnet i forhold til byggeområdet vist på plankartet.

I næringsområdene kan det tillates bygninger og anlegg for overnatting og servering, boliger for personale til bedriftene og fritidsboliger i leilighetsbygg. Omfang og plassering av fritidsboliger i leilighetsbygg må fastlegges i reguleringsplan.

Retningslinjer

Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 45 m2 BRA.

Byggegrenser mot hovedveg fastsettes i reguleringsplan.

1.3.3 Fritidsbebyggelse

Bestemmelser

Utnytting: Områdene kan maksimalt bygges ut med TU = 15 %, regnet i forhold til byggeområdet vist på plankartet.

For område H2 er maksimal TU=7%.

For område H3 er maksimal TU=5%.

For område H9 er maksimal TU=5%.

For område D3 er maksimal TU=7%.

For område D11 er maksimal TU=7%.

I områdene kan det tillates fritidsboliger med tilhørende anlegg.

Det tillates ikke plassert bebyggelse høyere enn tregrensa. Det skal dokumenteres hvor tregrensa går for det enkelte byggeområde. Tregrense defineres etter Mork og Heiberg som "grensa for spredtstående trær som er minst 2 meter høye."

Før godkjenning av reguleringsplan for fortetting av område H4 skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot ras.

Før godkjenning av reguleringsplan for område H 25 skal sikring mot tilsig av slam til Kvitåvatn utredes. Ved gjennomføring av tiltak skal det tas nødvendige forholdsregler for å hindre tilsig av slam.

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal gi klare og entydige bestemmelser for arealbruk. Planen skal gi bestemmelser for utforming av bebyggelse tilpasset stedlig terreng og vegetasjon.

Formingsbestemmelser skal angi maksimal utnyttning pr. tomt, og gi klare føringer om proporsjoner (høyde - bredde), takvinkel, farge og materialbruk, lysbruk, terrasser og uterom og annet slik det framgår av byggeskikkveilederen.

Det skal legges stor vekt på å unngå skjemmende inngrep i terrenget. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på i størst mulig grad. Mellom eksisterende og nye byggeområder bør det sikres vegetasjonsbelter.

Større delområder innenfor byggeområdene bør detaljplanlegges under ett, slik at bebyggelse, veier og øvrige installasjoner kan samordnes. Innenfor delområdene bør bebyggelse og alle terrenginngrep detaljplanlegges, gjerne med bygninger samlet i tette klynger eller tun med 3 – 8 fritidsboliger. Det bør sikres et lite, privat uteareal til den enkelte fritidsbolig. Mellom større bygningsgrupper bør det være brede vegetasjonsbelter.

Reguleringsplaner skal vise løypetraseer og stier og sikre mulighet for ferdsel mellom og ut av byggeområdene. Det skal tilrettelegges for nærfriluftsliv gjennom gode og varierte friområder i det enkelte byggeområde.

Der terrenget er bratt eller kupert skal det brukes smale huskropper for å sikre en best mulig tilpasning til terrenget.

Bebyggelsen skal som hovedregel være i en etasje. I reguleringsplanen kan det gis anledning til at bebyggelse som ligger visuelt knyttet mot senter- eller næringsbebyggelse kan bygges i 2 etasjer. Høyde må gis i reguleringsplan. Det forutsettes at terrengforholdene på stedet ligger til rette for det.

Reguleringsplaner for fritidsboligområder skal vise biloppstillingsplasser etter følgende prinsipp: På hver tomt/til hver fritidsboligenhet skal det opparbeides minimum 1, maksimum 2 biloppstillingsplasser, plassert ved adkomstveien i feltet. I tillegg skal det opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt/enhet i felles gjesteparkeringsplasser. Frittliggende garasjer tillates ikke. Garasjer må bygges som fellesanlegg for flere tomter, eller bygges inn i annen bebyggelse.

Gjerder, portaler, vegbommer, flaggstenger og parabolantennener skal ikke tillates i fritidsboligområder.

Reguleringsplan for område H35 bør vektlegge arkitektoniske kvaliteter i område H9.

1.3.4 Alpinområder (unntatt fra plankrav)

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 93 skal følgende dokumentasjon vedlegges:

Fotomontasjer eller illustrasjoner som viser tiltakets fjernvirkning

Registeringskart som viser terreng og vegetasjon.

Situasjonsplan (opparbeidingsplan) som viser detaljert arealbruk med terrengbehandling, eksisterende vegetasjon som skal fjernes og som skal beholdes, turveger som gir kjøreadkomst til heisanleggene, plassering av tekniske installasjoner og bygninger.

Krav til reguleringsplan utløses hvis opparbeidingsplan for alpinområder har større avvik fra plankart enn:

- For heistraseers start- og endepunkter: 25 meter
- For løypetraseenes avgrensing: 15 meter

For heis F skal det gjennomføres tiltak som hindrer ferdsel sørover.

Retningslinjer:

For alpinområder som er unntatt plankrav skal det foreligge godkjent opparbeidingsplan.

Opparbeidingsplanen skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker. Planen har samme krav til detaljering og dokumentasjon som i reguleringsplaner for byggeområder.

Fjernvirkning skal dokumenteres, registeringskart skal følge planen. Planen skal vise detaljert arealbruk med terrengbehandling, eksisterende vegetasjon som skal fjernes og som skal beholdes, turveger som gir kjøreadkomst til heisanleggene, plassering av tekniske installasjoner og bygninger.

I områdene tillates langrennsløyper, slalåmbakker, skiheiser og andre skianlegg, samt utstyr og bygninger for snøproduksjon og vedlikehold/preparering av løyper.

Ved søknad om tillatelse til tiltak (rammesøknad) skal det legges fram en samlet plan for design og fargebruk som kan gi anleggene et enhetlig særpreg i tråd med målsetningene om arkitektonisk kvalitet i planområdet.

Plassering av tilhørende bygninger og tekniske installasjoner skal gå fram av situasjonsplanen/opparbeidingsplanen. Alpintekniske anlegg og bygningers utforming skal dokumenteres å være i samsvar med miljø- og byggeskikkveileder for området.

Alle terrenginngrep skal foretas på mest mulig skånsom måte. Evt. avbøtende tiltak skal framgå av opparbeidingsplanen.

Bruer og underganger der løyper og veger krysser hverandre skal gis en god arkitektonisk form og utføres i robuste og varige materialer.

Opparbeidingsplanen skal vise hvordan ferdigstillelse evt. istandsetting av arealer skal gjennomføres.

1.3.5 Friområder, Park/turveg

I friområdene kan det tilrettelegges for sommer- og vinteraktiviteter. Områdene skal framstå som naturområder.

Der disse områdene grenser til skiløyper kan utstyr for snøproduksjon og alpinrelaterte bygninger plasseres i en randsone på 15 meter.

Vegetasjon skal bevares. I friområder kan det opparbeides turveger som også gir kjøreadkomst til heisanleggene. Turveger skal vises på opparbeidingsplan for alpinområder.

2. Landbruk Natur og friluftsområder (§20-4 nr 2)

Bestemmelser

Det er ikke tillatt å føre opp andre bygninger eller anlegg i LNF-områdene enn for landbruksformål, med unntak av løyper som vist i sti- og løypeplan.

LNF-områdene må skjøttes på en måte som tar hensyn til at de spiller en vesentlig rolle som friluftsområder og landskapselementer.

Område V kan bygges ut med inntil 3 bygninger à 100 kvm, og tilrettelegges for reiseliv kombinert med landbruks og friluftformål.

Retningslinjer

Flatehogst bør ikke forekomme.

Traseer for vann- og avløpsledninger skal legges i slik trase at nødvendige inngrep minimeres. Unødig fjerning av vegetasjon skal ikke forekomme.

3. Båndlagte områder (§20-4 nr 4)

Område A1 båndlegges for regulering til spesialområde naturvern.

4. Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag (§20-4 nr 5)

Bestemmelser

Bygge- eller anleggstiltak er ikke tillatt i et 100-metersbelte rundt Kvitåvatn uten at det inngår i godkjent reguleringsplan, med unntak av opparbeiding/preparering av stier og løyper slik det er vist på plankart eller i godkjent sti- og løypeplan.

5. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§20-4 nr 6)

Bestemmelser

Områder for parkering O1 - krav om reguleringsplan
Reguleringsplan for parkeringsområde O1 skal vise området underdelt slik at området blir minst mulig eksponert. Klynger av vegetasjon skal bevares inne i området.

Det skal utarbeides detaljert sti- og løypeplan for planområdet og tilgrensende områder. Sti- og løypeplanen skal ha som målsetning å styre ferdsel vekk fra områder som er sårbare for inngrep eller påvirkning og å sikre et kvalitativt godt tilbud for friluftsliv.

Retningslinjer

Der det er godkjent i reguleringsplan kan det etter vegloven godkjennes avstand mindre enn 50 meter.

6. Dispensasjoner

Retningslinjer

Kommunen vil ha en restriktiv holdning til dispensasjoner.

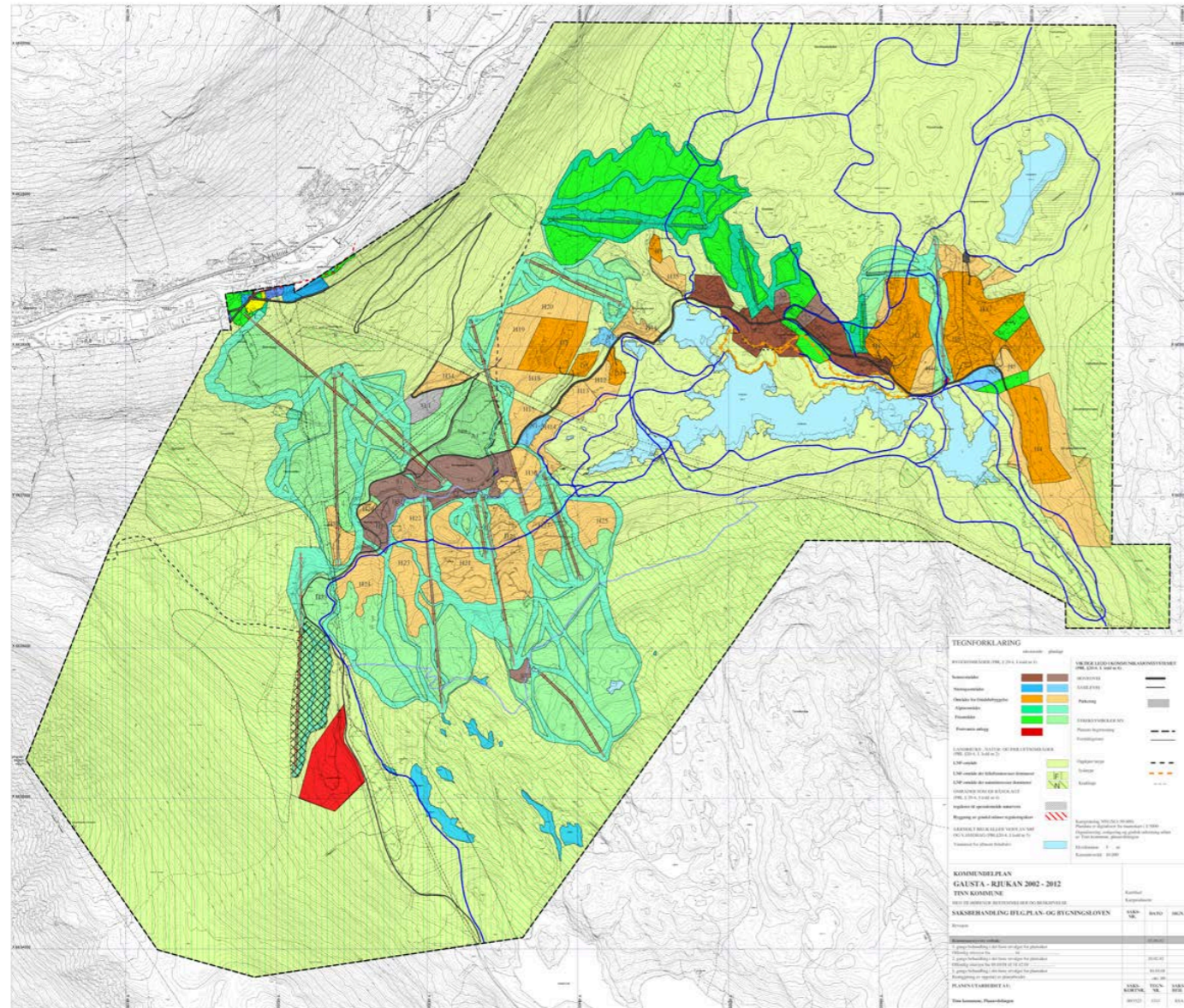
7. Kommunedelplanens forhold til gjeldende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner

7.1 Gjeldende regulerings og bebyggelsesplaner

Vedtatte bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde er angitt på plankartet.

Bebyggelsesplan H2, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan H3, Vatnedalsstølen, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan H3, Ørnes Sameige, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan H4, Vatnedalen, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan H6, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan H7, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan B3, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan B5, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan G2, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan D3, Kvitåvatn Vest
Bebyggelsesplan D5, Kvitåvatn Vest
Bebyggelsesplan D11\C2, Kvitåvatn Vest

Rjukan, 27.09.01 ESA
Revidert etter høring 08.02.02 ESA
Revidert etter mekling 18.04.02



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 120, Bruksnummer 308 i 4026 TINN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

06.11.2024 kl. 11.08

Oppdatert per

06.11.2024 kl. 11.06

Adresse (r) :

Gateadresse: **Fyrieggvegen 124**

Gatenr: **2021**

Kommune: **TINN**

Postkrets: **3660 RJUKAN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/460671-1/200 23.04.2019 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

21:00

VEDERLAG: NOK 11 600 000

Omsetningstype: Fritt salg

ERIKSRØD EMIL

FØDT: 28.12.1983

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/1839360-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2008/994092-1/200 09.12.2008 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 50 000
Pantnaver: GAUSTATOPPEN NATURPARK VELFORENING
LØPENR: 8796479
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 258

2022/1306554-1/200 17.11.2022 **PANTEDOKUMENT**
07:04

Beløp: NOK 11 625 000

Pantnaver: STOREBRAND BANK ASA

ORG.NR: 953 299 216

Pantnaver: STOREBRAND BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 990 645 515
Panthaver: STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS
ORG.NR: 958 995 369
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1565463-1/200 14.06.2024 **PANTEDOKUMENT**
09:23

Beløp: NOK 7 500 000
Panthaver: ROMSON INVEST AS
ORG.NR: 921 511 221
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1839360-1/200 22.08.2024 **PANTEDOKUMENT**
11:56

Beløp: NOK 18 600 000
Panthaver: NYBOLIGMEGLING AS
ORG.NR: 933 356 248
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1839360-2/200 22.08.2024 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**
11:56

SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: NYBOLIGMEGLING AS
ORG.NR: 933 356 248
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2009/191917-1/200 17.03.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4026 GNR: 120
BNR: 258

2020/1861636-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0826 GNR: 120 BNR: 308

2024/607566-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 3818 GNR: 120 BNR: 308

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 PLUSS

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

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 renovert 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. 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 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.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil 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.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Fyrieggvegen 124
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Christopher Lejonberg

Telefon: 473 71 031
E-post: christopher.lejonberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre