



aktiv.

Krosshovdvegen 62, 3660 RJUKAN

**Stor laftet fritidsbolig 1 005 moh.  
God planløsning. Fantastisk utsikt.  
Attraktiv og solrik beliggenhet. Ski  
inn/ut**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

## Christopher Lejonberg

**Mobil** 473 71 031

**E-post** christopher.lejonberg@aktiv.no

### Aktiv Nyboligmegling

Dronning Mauds gate 11 , 0250 OSLO

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 7 750 000,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 7 750 000,-
<b>Selger:</b>	Nils Thomas Lien Trude Slettvoll Lien
<b>Salgsobjekt:</b>	Fritidseiendom
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	2007
<b>BRA-i/BRA Total</b>	147/191 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	993.2 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	4
<b>Antall rom:</b>	5
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 106, bnr. 318
<b>Oppdragsnr.:</b>	1014240010

Stor laftet fritidsbolig 1 005 moh.  
God planløsning. Fantastisk utsikt.  
Attraktiv og solrik beliggenhet. Ski  
inn/ut

Stor og familievennlig laftet hytte 1 005 meter over havet. Fantastisk utsikt mot Gaustatoppen. Innholdsrik fritidsbolig med bl a gode oppbevaringsløsninger, romslig entré, 4 soverom og store vindusflater.

- Flere sosiale soner og 9 sengeplasser - her kan hele storfamilien samles
- Lune og gode rom, men med store vindusflater som slipper lyset og naturen inn
- Innbydende og romslig entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og utstyr
- Garasjeplass og skibod/oppbevaring
- Varmekabler i nesten alle rom

God adkomst året rundt. Start langrennsturen fra tomta, eller skli på slalåmskia bort til heisene i Gausta skisenter. Kort vei til Den Lykkelige Sportsmann, Gaustablikk Fjellresort og områdets øvrige fasiliteter.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	92
Energiattest .....	97
Nabolagsprofil .....	103
Kommunale opplysninger .....	106
Krosshovd hytteforening .....	126
Vedtekter .....	130
Budskjema .....	140

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 147 m<sup>2</sup>

BRA - e: 44 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 191 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 128 m<sup>2</sup>

BRA-e: 44 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 19 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

993.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og forstøtningsmurer.

Biloppstillingsplass på tomten samt garasje er felles med nabo, se tinglyst avtale om rett til adkomst, parkering og garasje vedlagt i salgsoppgaven.

Boligen består av 1. etasje samt 2 loft.

1. etasje: Entré, kjøkken, vaskerom, stue, spisestue, peisstue, gang, bad, badstue, to soverom og én bod.

BRA-i: 128 kvm

BRA-e: 44 kvm

TBA: 3 kvm

Loft 1: Stue

BRA-i: 7 kvm

Loft 2: Gang, to soverom og én bod.

BRA-i 12 kvm

Boligens totale BRA-i: 147 kvm

Boligens totale BRA-e: 44 kvm

Boligens totale BRA er 191 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.

Boligens totale P-rom: 147 kvm (tidligere standard NS 3940).

Standard

Hytta er opprinnelig er bygget av Kile Håndlaft fra Fyresdal.

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt.

Entré

Innbydende og praktisk entré med bruddskifer på gulv med varmekabler, tømmer på vegger og trepanel i himling.

Godt med oppbevaringsplass i plassbygde garderober.

Kjøkken

Bruddskifer på gulv, tømmer og trepanel på vegger og himling.

Tidløs kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Det er integrert koketopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Mekanisk avtrekk med avtrekk ut av kjøkkenet.

Stue

Stor stue med to soner med peis og lukket vedovn. I tillegg til er det en lys og innbydende spisestue.

Bad

Romslig bad med bruddskifer på gulv utenfor dusjsone og fliser inne i dusjsonen, tømmer på vegger utenfor våtsonen og fliser innenfor våtsonen.

Dobbeldusj med glassvegger og dusjgarnityr på vegg. Gulvmontert toalett og innredning med dobbelservant. Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp.

Mekanisk avtrekk ut på våtrommet.

Vaskerom

Praktisk vaskerom med bruddskifer på gulv, tømmer på vegger og trepanel i himling.

Vegghengt servant og opplegg for vaskemaskin (kran og avløp). Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Naturlig avtrekk.

VVS:

Rør i rør-system uten vannfordelerskap. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder på 300 liter fra byggeår. Berederen er plassert i rom med sluk.

Elektrisk anlegg

Automatsikringer. Sikringsskapet er plassert på vaskerom.

Overflater

Det er naturstein i på gulv i hall, toalett og våtrom og parkett i stue, kjøkken og peisestue. Furugulv på soverom i 1. etasje, og hele 2. etasje. Det er tømmer og ptrepanel på vegger. trepanel i himling.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Gaustablikk med store friområder rett utenfor døren og utsikt mot Gaustatoppen. Umiddelbar nærhet til områdets beste langrennsløyper og Gausta skisenter. Flott utsikt og meget gode solforhold.

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 toppmoderne skianlegg med tilbud for hele familien så vel som avansert kjøring og nærhet til terreng for off piste. Skisenteret har nå 36 nedfarter og 13 heiser inkludert 2 stolheiser og 4 opplyste bakker for kveldskjøring. For snowboard og off piste er området rundt Gaustatoppen kjent som et fantastisk og særdeles utfordrende terreng. Gaustabanen transporterer besøkende helt til toppen av Gaustatoppen, og fra toppen er det mulig å stå ned flere ulike renner med varierende vanskelighetsgrad, og ikke minst å nyte utsikten på veien ned. Det jobbes aktivt for å knytte Gausta Skisenter og Gaustabanen sammen med nye bakker og heiser. Se [https://www.gausta.com/gausta skisenter](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. 1600 høydemeter fra Rjukan nede i Vestfjorddalen og opp til Gaustatoppen. Gaustatoppen er en av Norges mest populære og tilgjengelige topturer. I klarvær kan man se østover til grensen til Sverige og sydover til kysten utsikten viser da over én sjettedel av Norge. Hver dag på sen vinteren, og under sommer og høstsesongen, kan du kjøpe kaffe, vafler og mat i DNT:s hytte på Gaustatoppen.

Se [www.gaustabanen.no](http://www.gaustabanen.no) for mer info.

## Sommer og høst

Det er minst like fantastisk ved Gaustatoppen sommer og høst som det er vinter og vår. Det er variert tur og sykkelterreng, og muligheter for å fiske, ro, padle eller bade i friskt fjellvann nede på Kvitåvatn. Du finner også de populære flytende badstuene til Gausta Fjellresort i vannkanten ved padel banene. Krossobanen er Nord Europas første totausbane fra 1926 og ligger kun ca. 20 km fra Gaustaområdet, langs veien gjennom Rjukan. På toppen av banen ved 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 er ca. 2,7 km fra eiendommen. Videre tar det ca. 30 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](http://www.gausta.com) eller [www.visitrjukan.com](http://www.visitrjukan.com) for mer info

## Adkomst

Til eiendommen er det adkomst med helårsvei som brøytes ved behov. Følg veien forbi Gaustablikk Høyfjellshotell og Den Lykkelige Sportsmann, og ta til venstre rett etter den siste skiheisen, ved busstoppet, videre opp i Krosshovd hyttefelt. Det er en bom tilknyttet hyttefeltet som kan åpnes med nøkkel, eller ved å ringe. Fra bommen følger du veien i omkring en kilometer og du vil så se hytta på din høyre side.

Det er adkomst fra Oslo/Buskerud/Vestfold via Kongsberg. Eiendommen ligger omkring 2.5 timer fra Oslo. Kjører du fra Grenlandsområdet kan du kjøre via Valebø til Notodden og videre mot Gransherad og Tinnsjøveien til Rjukan

## **Bygningssakkyndig**

Tommy Heggekroken

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fritidsbolig er oppført i en samt loftetasje. Hytta er anlagt på en støpt og isolert betongplate på mark og ringmurselementer. Over dette er bygningen oppført i tømmer. Salttakkonstruksjon tekket med torv. Vindu med 2-lags glass.

### **Garasje**

Frittstående garasje felles med nabo. Støpt gulv og betongvegger. Flatt tak betong tekket med gress/torv. 2 enkle elektriske garasjeporter.

Garasjen har tilbakfylt terreng på baksiden og delvis på en langside.

Det er observert tettesjikt og knotteplast under gress/torv, og det ble ikke påvist tegn på konstruksjonsfeil eller lekkasjer, og det er observert 2 lufteventiler i garasjen.

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, TG 3 og TGIU.

Forhold som har fått TG2:

Radonsikring: Krav om raonsperre komm med byggeforskriftene i 2010, og det foreligger ingen opplysninger om at boligen er utført med radonsperre. Det bør utføres radonmålinger.

Yttervegger / fasader: Yttervegger er av laftet tømmer og musetetting og lufting er ikke aktuelt. Det er stedvis naturlige sprekkdannelser i tømmeret på grunn av fuktighet utenfra og soltørking. Dette er normalt for massivt treverk og anses ikke som noe avvik og det kreves ikke noe tiltak utover normalt vedlikehold. Fasadene fremstår godt vedlikeholdt og det er ikke påvist råteskader. Det er stedvis manglende overheng over grunnmur og her kan vann trekke inn mellom grunnmur og tømmer. Dette kan føre til at det blir liggende vann over tid som kan forårsake råteskader. Det anbefales montere beslag som dekker overgangen mellom grunnmur og tømmer der det ikke er overheng for å forhindre vann å trenge inn under tømmerstokkene, samt å fjerne fugemasse da fugemassen øker faren for angrep av råtesopp. I tillegg anbefales det jevnlig godt vedlikehold med overflatebehandling for å gi tømmeret lengst mulig levetid. Det settes TG-2 på grunn av stedvis manglende overheng over grunnmur.

Viduer: Vinduer fremstår stort sett i god stand, men det er observert stedvis soltørking og mindre sprekker i maling. Det er ikke montert beslag på vannbrett og vinduene er derfor montert tett på vannbrett. Dette medfører at det kan bli stående vann mellom



vinduskarm og vannbrett og kan forårsake råte i karmene. Det ble ikke påvist råteskader eller vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke. TG- 2 settes på grunn av stedvis oppsprekking og manglende beslag på vannbrett.

Våtrom: Bad. - Totalvurdering av overflater: Overflater fremstår uten skader men det er flatt gulv utenfor dusjsone. Det er målt 8 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukreist. Det er montert skinne på gulv under dusjdører som er høyere enn topp gulv ved dør, og ved en større vannlekkasje utenfor dusjsone vil vann kunne renne ut av rommet og forårsake vannskade. På vegger er det ikke fuktbestandig overflate 1 meter ut fra dusjsone. Det er imidlertid tett mellom flis og tømmer, og det er ikke observert tegn på at treverket har tatt skade av dette.

Våtrom: Bad. - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning, men det er ikke drenering i skinne til dusjdødrer og lekkasjevann fra vanninstallasjoner vil ikke nå slukene. Det anbefales å lage hull i gulvmontert skinne slik at lekkasjevann når sluk. Det er mekanisk avtrekk i rommet som fungerer som tiltenkt, men det er ikke tilluftsløsning i rommet. Det anbefales å etablere luftespalte over dørterskel.

Våtrom: Vaskerom. - Totalvurdering av overflater: Overflatene fungerer med dagens bruk og tilstand, men det er for lite fall på gulvet i henhold til forskrifter. Ved oppgradering av gulvoverflater må det etableres fall etter forskrifter.

Våtrom: Vaskerom. - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det ble ikke påvist skader på innredning, men det er kun naturlig avtrekk på vaskerommet.

Piper / ildsteder: Det er montert lukket vedovn og åpen peis i 1. etasje. Det er observert sprekk i peis og det er ikke brennbar plate foran feieluke. Lokal utbedring må utføres på peis og det må monteres brennbar plate under feieluke.

Trapp: Trappene i hytten kan ikke sammenlignes med trappene i en bolig da dette er loftrapper som er tilpasset hytte med begrenset takhøyde og plass. Det er for liten romhøyde og stedvis er det ikke mulig å stå oppreist og trapp til loftstue er kun 53 cm bred. Det er manglende håndløper på vegg. Trappene fungerer med dagens bruk, men ville ikke blitt godkjent i en enebolig. Trappene er godt vedlikeholdt og det ble ikke registrert tegn på svikt eller vesentlig knirk.

Spesialrom-Badstue: Badstue i forbindelse med inngang fra bad. Badstuen har bruddskifer på gulv og vegger av tømmer. Trepanel i himling. Benker er av bjørk eller lignende. Det er ikke registrert lufteventiler i badstuen. Tiltak: Det må etableres lufting i rommet.

VVS: Vann og avløp: Rør i rør-system uten vannfordelerskap. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Det er ikke stakemuligheter på avløp og det er heller ikke mulig

å utføre staking via sluk da slukreist er støpt fast. Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer på vann og avløpsrør. Ventilasjon: Det er ikke montert klaffventiler på yttervegg i oppholdsrom, og det er kun mulig å ventilere rommene via åpningsbare vindu.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom: Bad. - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke påvist tettesjikt i sluk da dette ikke er inspisert, og rørgjennomføringer i gulv viser ingen tegn til tettesjikt utenfor dusjsone. Det kan tenkes at det kun er tettesjikt på gulv i dusjsone og at gulvet ikke vil tåle en større vannlekkasje utenfor dusjsonen. Eventuelt tettesjikt har brukt opp over halve sin forventede levetid. Det må etableres tettesjikt på hele gulvet på våtrommet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Våtrom: Vaskerom. - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt kan ikke konstateres i gulv, og det er ikke tett oppkant på vegg. Rommet fungerer med dagens bruk, men rommet må ikke benyttes som bad eller på en måte som forårsaker vannsøl på gulvet. Det anbefales å etablere gulv med tettesjikt og godkjent fall til sluk.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt:

Våtrom: Bad. - Totalvurdering av fuktsøk:

Våtrom: Vaskerom. - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke mulig. Ingen observasjoner tyder på at det er vannskader på vaskerommet.

For nærmere beskrivelser og tilstandsgrad se vedlagte tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Rant inn vann langsmed pipe første året etter at hytta var ny. Ble løst ved å sette på en "pipehatt" av kobber. Ikke problemer etter det. Satt på avtrekksvifte på tak ift bedre trekk for peis. Vi fikk satt inn vedovn i biblioteket for en god del år siden. Arbeidene ble utført av de som bygde hytta, Kile Handlaft.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Dette er en laftet tømmerhytte. Sprekker i treverk og skjevheter i treverk må påregnes.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er Tommy i Rjukan VVS og Elektro som hadde ansvaret for el

arbeidene når vi bygde hytta og alt etterpå. Den ene sikringen gikk ofte i en periode, Tommy avdekket at en ledning var kommet i "klem" mellom to tømmerstokker ifm at hytta satt seg. Ledningen ble utbedret og ikke hatt problemer med sikring etter det Arbeid utført av Rjukan VVS og Elektro

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt litt mer torg på tak. Vedlikehold av tak. Beising utført regelmessig. Opparbeidelse av skråninger og murer.

Arbeid utført av: Hvammen Bygg og Hytteservice. Grøteig anleggsgartner.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ferdigattest garasje tror jeg ikke foreligger

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Avtale med nabo om felles garasje og skibod samt felles adkomst. Hytta ble bygget ny i 2006/2007 og er håndlaftet.

Arkitekt var Eivind Spockeli. Entreprenør var Jan Kile i Kile Håndlaft fra Fyresdal, hvor også tømmeret kommer fra.

El og VVS ble utført av Rjukan VVS og Elektro. Grunnarbeider utført av Br. Alseth

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Felles parkering og garasje med nabo. I garasjen er det rett til én biloppstillingsplass samt smørebod.

Se vedlagte avtale eller spør megler for nærmere informasjon.

**Forsikringsselskap**

If

**Polisenummer**

2578813

## Energi

**Oppvarming**

Elektrisk via panelovner, varmekabler og vedovn/peis.

**Info strømforbruk**

I følge selger var strømforbruket 10 300 kWh i 2023 (lite brukt) og 16476 kWh i 2022 hvor hytta var litt mer i bruk.

**Energikarakter**

D

**Energifarge**

Oransje

**Info energiklasse**

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

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 7 750 000

**Kommunale avgifter**

Kr 16 958

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info eiendomsskatt**

Det er p.t ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

### **Andre utgifter**

Det påløper kostnader til brøyting av stikkvei opp til hytta på ca. kr. 3.000,- pr. år.

Det påløper leie av fiber fra Tinn Energi/Altibox. Kostnad variabel ift hva kunden ønsker.

Øvrige kostnader som forsikring, alarm osv vil variere avhengig av antall brukere av hytta, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Se [www.tinnenergi.no](http://www.tinnenergi.no) for informasjon om pris på TV/internett abonnement og tilkobling.

### **Årlig velavgift**

Kr 4 400

### **Velforening**

Krosshovd hytteforening:

Åravgiften er per d.d. 4400,-

Informasjon fra foreningen:

Velforeningen har god økonomi og årsavgift er ikke økt de foregående årene, men mulig den vil økes neste år da løypeavgiften økes med 200 NOK i år. Styret valgte likevel å holde den som i 2023 for i år, men kan ikke subsidiere dette hvert år da veien til hyttene har behov for vedlikehold.

Det er også avtalt å utføre sommervedlikehold på veien i år.

Veien inn til hver hytte er hver eiers ansvar. Også brøyting må avtales separat med SK Anlegg.

Se ellers vedlagte vedtekter og årsberetning for 2023.

For ytterligere informasjon kan foreningen kontaktes på: [krosshovd@gmail.com](mailto:krosshovd@gmail.com)

### **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 106, bruksnummer 318 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:

4026/106/318:

19.12.2005 - Dokumentnr: 4779 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Gjelder Vatnedalen Velforening

18.02.2021 - Dokumentnr: 204716 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:300

24.11.2005 - Dokumentnr: 4344 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4026 Gnr:106 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 767679 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0826 Gnr:106 Bnr:318

01.01.2024 - Dokumentnr: 597618 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3818 Gnr:106 Bnr:318

18.02.2021 - Dokumentnr: 204716 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:300

18.02.2021 - Dokumentnr: 204716 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:300

med tilhørende bod i garasje

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nytt bygg - boligformål - over 70 kvm, datert: 30.01.2008.

Det foreligger ingen ferdigattest for garasjebygget, bygget er oppført på naboens eiendom, det foreligger en tinglyst bruksrett for halve garasjen.

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

30.01.2008.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra privat bomvei via egen gruset innkjørsel over naboens tomt, avtale om adkomstrett, parkering og garasjeplass er tinglyst.

Eiendommen har offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til fritidsformål iht. reguleringsplan med ID: 3083

### **Adgang til utleie**

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

## 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. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

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**

7 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

193 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 750 000,00))

212 890,- (Omkostninger totalt)

7 962 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

**Oppdragsansvarlig**

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

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

**Ansvarlig megler**

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

Aktiv Nyboligmegling AS, Dronning Mauds gate 11

**Salgsoppgavedato**

04.09.2024











Med flere sosiale soner kan hele storfamilien samles.

Hytta har 2 stuer , en spisestue samt en loftsstue.











9 sengeplasser fordelt på 4 gode soverom  
samt ett bad, badstue og Wc.

















27

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

## Plantegning

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

## 1. ETASJE



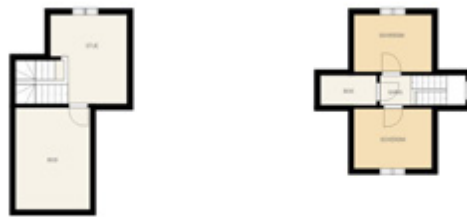
28

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

## Plantegning

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

## 2. ETASJE



29

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

## Plantegning

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

# Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Krosshovdvegen 62

3660 RJUKAN

4026/106/318/0/0/0

Rapportdato

30.08.2024

TG 0  0

TG 1  12

TG 2  11

TG 3  2

TG IU  2

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

Befaring utført den 18.08.2024 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.

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0





## 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

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig 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

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



### Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0



## 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 bygningsfagkyndige 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 taktekking normalt besiktes 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. Datagrunnlaget 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.



## 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 bygnings sakkyndige 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 godkjenningmyndigheter 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.



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygnings sakkyndige 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 befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



## Om boligen

**Adresse:** Krosshovdvegen 62 , 3660, RJUKAN

**Matrikkel:** 4026/106/318/0/0/0

**Boligtype:** Fritidsbolig

**Byggeår:** 2007

**Tomt:** 993.20 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Nils Thomas Lien, Trude Lien

**Rekvirent:** Hjemmelshaver

**Tilstede på befaring:** Kun takstmann

**Byggemetode:** Fritidsbolig er oppført i en etasje. Hytta er anlagt på en støpt og isolert betongplate på mark og ringmurselementer. Over dette er bygningen oppført i tømmer. Salttakkonstruksjon tekket med torv. Vindu med 2-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Privat

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forørig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten, og normalt vedlikehold må påregnes.

### Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0



# 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 m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden 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 begrensninger som rekkverk ol.

KRØSSHØVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

1. etasje			
Primærrom 128 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 2 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 131 m <sup>2</sup>	BTA 0 m <sup>2</sup>
Beskrivelse primærrom Entré, kjøkken, vaskerom, spisestue, stue, peisestue, gang, bad, badstue og 2 soverom.		Beskrivelse sekundærrom Utvendig bod.	
Loft 1.			
Primærrom 7 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 0 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 7 m <sup>2</sup>	BTA 0 m <sup>2</sup>
Beskrivelse primærrom Stue.		Beskrivelse sekundærrom	
Loft 2.			
Primærrom 12 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 0 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 12 m <sup>2</sup>	BTA 0 m <sup>2</sup>
Beskrivelse primærrom Gang og 2 soverom.		Beskrivelse sekundærrom	
Totalt areal			
Primærrom 147 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 2 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 150 m <sup>2</sup>	BTA 0 m <sup>2</sup>

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 vegg enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

1. etasje.			
<b>BRA-i</b> 128 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 44 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 3 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entré, kjøkken, vaskerom, spisestue, stue, peisestue, gang, bad, badstue og 2 soverom.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Utvendig bod, garasje og bod i garasje.	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Inngangsparti.
Loft 1.			
<b>BRA-i</b> 7 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Stue.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b>	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b>
Loft 2.			
<b>BRA-i</b> 12 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Gang og 2 soverom.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b>	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b>
Sum areal			
<b>BRA-i</b> 147 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 44 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal</b> 3 m <sup>2</sup>
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
<b>BRA</b> 191 m <sup>2</sup>			

KRØSSHØVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.



## 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.

**Radonsikring:** Krav om raonsperre kom med byggeforskriftene i 2010, og det foreligger ingen opplysninger om at boligen er utført med radonsperre. Det bør utføres radonmålinger.

**Yttervegger / fasader:** Yttervegger er av laftet tømmer og musetetting og lufting er ikke aktuelt. Det er stedvis naturlige sprekkeformasjoner i tømmeret på grunn av fuktighet utenfra og soltørking. Dette er normalt for massivt treverk og anses ikke som noe avvik og det kreves ikke noe tiltak utover normalt vedlikehold. Fasadene fremstår godt vedlikeholdt og det er ikke påvist råteskader. Det er stedvis manglende overheng over grunnmur og her kan vann trekke inn mellom grunnmur og tømmer. Dette kan føre til at det blir liggende vann over tid som kan forårsake råteskader. Det anbefales montere beslag som dekker overgangen mellom grunnmur og tømmer der det ikke er overheng for å forhindre vann å trenge inn under tømmerstokkene, samt å fjerne fugemasse da fugemassen øker faren for angrep av råtesopp. I tillegg anbefales det jevnlig godt vedlikehold med overflatebehandling for å gi tømmeret lengst mulig levetid. Det settes TG-2 på grunn av stedvis manglende overheng over grunnmur.

**Viduer:** Vinduer fremstår stort sett i god stand, men det er observert stedvis soltørking og mindre sprekker i maling. Det er ikke montert beslag på vannbrett og vinduene er derfor montert tett på vannbrett. Dette medfører at det kan bli stående vann mellom vinduskarm og vannbrett og kan forårsake råte i karmene. Det ble ikke påvist råteskader eller vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke. TG- 2 settes på grunn av stedvis oppsprekking og manglende beslag på vannbrett.

**Våtrom: Bad. - Totalvurdering av overflater:** Overflater fremstår uten skader men det er flatt gulv utenfor dusjsone. Det er målt 8 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukreist. Det er montert skinne på gulv under dusjdører som er høyere enn topp gulv ved dør, og ved en større vannlekkasje utenfor dusjsone vil vann kunne renne ut av rommet og forårsake vannskade. På vegger er det ikke fuktbestandig overflate 1 meter ut fra dusjsone. Det er imidlertid tett mellom flis og tømmer, og det er ikke observert tegn på at treverket har tatt skade av dette.

**Våtrom: Bad. - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning, men det er ikke drenering i skinne til dusjdører og lekkasjevann fra vanninstallasjoner vil ikke nå slukene. Det anbefales å lage hull i gulvmontert skinne slik at lekkasjevann når sluk. Det er mekanisk avtrekk i rommet som fungerer som tiltenkt, men det er ikke tilluftsløsning i rommet. Det anbefales å etablere luftespalte over dørterskel.

**Våtrom: Vaskerom. - Totalvurdering av overflater:** Overflatene fungerer med dagens bruk og tilstand, men det er for lite fall på gulvet i henhold til forskrifter. Ved oppgradering av gulvoverflater må det etableres fall etter forskrifter.

**Våtrom: Vaskerom. - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Det ble ikke påvist skader på innredning, men det er kun naturlig avtrekk på vaskerommet.

**Piper / ildsteder:** Det er montert lukket vedovn og åpen peis i 1. etasje. Det er observert sprekk i peis og det er ikke brennbar plate foran feieluke. Lokal utbedring må utføres på peis og det må monteres brennbar plate under feieluke.

**Trapp:** Trappene i hytten kan ikke sammenlignes med trappene i en bolig da dette er loftrapper som er tilpasset hytte med begrenset takhøyde og plass. Det er for liten romhøyde og stedvis er det ikke mulig å stå oppreist og trapp til loftstue er kun 53 cm bred. Det er manglende håndløper på vegg. Trappene fungerer med dagens bruk, men ville ikke blitt godkjent i en enebolig. Trappene er godt vedlikeholdt og det ble ikke registrert tegn på svikt eller vesentlig knirk.

**Spesialrom. Badstue:** Badstue i forbindelse med inngang fra bad. Badstuen har bruddskifer på gulv og vegger av tømmer. Trepanel i himling. Benker er av bjørk eller lignende. Det er ikke registrert lufteventiler i badstuen. Tiltak: Det må etableres lufting i rommet.

**VVS:** Vann og avløp: Rør i rør-system uten vannfordelerskap. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Det er ikke stakemuligheter på avløp og det er heller ikke mulig å utføre staking via sluk da slukreist er støpt fast. Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer på vann og avløpsrør. Ventilasjon: Det er ikke montert klaffventiler på yttervegg i oppholdsrom, og det er kun mulig å ventilere rommene via åpnbare vindu.



**Våtrom: Bad. - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Det er ikke påvist tettesjikt i sluk da dette ikke er inspiserbart, og rørgjennomføringer i gulv viser ingen tegn til tettesjikt utenfor dusjsone. Det kan tenkes at det kun er tettesjikt på gulv i dusjsone og at gulvet ikke vil tåle en større vannlekkasje utenfor dusjsonen. Eventuelt tettesjikt har brukt opp over halve sin forventede levetid. Det må etableres tettesjikt på hele gulvet på våtrommet.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Våtrom: Vaskerom. - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Tettesjikt kan ikke konstateres i gulv, og det er ikke tett oppkant på vegg. Rommet fungerer med dagens bruk, men rommet må ikke benyttes som bad eller på en måte som forårsaker vannsøl på gulvet. Det anbefales å etablere gulv med tettesjikt og godkjent fall til sluk.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Våtrom: Bad. - Totalvurdering av fuktsøk:**

**Våtrom: Vaskerom. - Totalvurdering av fuktsøk:** Hulltaking er ikke mulig. Ingen observasjoner tyder på at det er vannskader på vaskerommet.

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

Nei

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Det bemerkes spesielt at det er avtale med nabo om delt garasje.  
Det oppfordres til å lese selgers egenerklæring..

**Når ble egenerklæringen signert?**

13.08.2024.

**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:**

Det foreligger ferdigattest for fritidsboligen datert 30.01.2008.

Det bemerkes at eier opplyser i sin egenerklæring at det ikke foreligger ferdigattest på garasjen.

---

**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:**

Ringmur

**Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?**

Ja

**Kommentar:**

Det observeres stedvis mindre riss og sprekker i grunnmuren, men sprekkenes anses ikke for å ha noe betydning for grunnmurens bæreevne.

**Totalvurdering av grunnmur og fundament****Kommentar:**

Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Riss og sprekker bør tettes og normal vedlikehold anbefales.

**Levetid:**

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

**Bilde:**

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuksikring. 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 topplast?**

Nei

**Kommentar:**

Grunnmuren er av en slik type som det ikke benyttes grunnmursplast og klemlist.

**Er det terrengfall fra grunnmur?**

Ja

**Er takvann ledet bort fra bygning?**

Nei

**Kommentar:**

Takvann er ført ned i nedløpsrør, men det er ikke montert utkast på nedløpsrørene,

**Totalvurdering av drenering**

**Kommentar:**

Muren er montert på sprengsteinsfylling og er selvdrenerende. Det ble ikke gjort observasjoner som tyder på at det er manglende drenering.

Drenering settes til TG-1, men det må monteres utkast på nedløpsrør for å lede takvann vekk fra grunnmuren.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det må monteres utkast på nedløpsrørene. Det kan også med fordel monteres drenssslange på nedløpsrørene slik at vann blir ledet lengre vekk fra grunnmuren.

**Levetid:**

⚠ Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

**Bilde**



Det bør monteres utkast eller drens­slange på nedløpsrørene.

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**



KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

### Totalvurdering av forstøtningsmuren

**Kommentar:**

Forstøtningsmurer av store natursteinblokker.  
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter eller tegn på utglidninger av murene.  
Forstøtningsmurene anses å være stabile og tilstrøklrig etablert.

---

6

## Radonsikring

TG 2 

### Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke opplyst om radonmålinger eller om fritidsboligen er utført med radonsperre.

---

### Totalvurdering av radon

**Kommentar:**

Krav om radonsperre kom med byggeforskriftene i 2010, og det foreligger ingen opplysninger om at boligen er utført med radonsperre.  
Det bør utføres radonmålinger.

---

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

7

## Geologiske forhold

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, Berg

---

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**

Liggende laft

---

**Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?**

Nei

---

**Er det observert fuktskade / sopp / råte?**

Nei

---

**Musetetting?**

Ja

---

**Lufting av kledning?**

Nei

---

**Totalvurdering av yttervegger**

**Kommentar:**

Yttervegger er av laftet tømmer og musetetting og lufting er ikke aktuelt.

Det er stedvis naturlige sprekke-dannelser i tømmeret på grunn av fuktighet utenfra og soltørking. Dette er normalt for massivt treverk og anses ikke som noe avvik og det kreves ikke noe tiltak utover normalt vedlikehold.

Fasadene fremstår godt vedlikeholdt og det er ikke påvist råteskader.

Det er stedvis manglende overheng over grunnmur og her kan vann trekke inn mellom grunnmur og tømmer. Dette kan føre til at det blir liggende vann over tid som kan forårsake råteskader.

Det anbefales montere beslag som dekker overgangen mellom grunnmur og tømmer der det ikke er overheng for å forhindre vann å trenge inn under tømmerstokkene, samt å fjerne fugemasse da fugemassen øker faren for angrep av råtesopp.

I tillegg anbefales det jevnlig godt vedlikehold med overflatebehandling for å gi tømmeret lengst mulig levetid.

Det settes TG-2 på grunn av stedvis manglende overheng over grunnmur.

---

**Levetid:**

---



Bilde



---

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

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 med 2.lags glass fra 2007.

#### Generell beskrivelse av dører

Dører er omalt i eget punkt.

#### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

#### Ble det registrert punkterte glass?

Nei

#### Totalvurdering av vinduer / dører

##### Kommentar:

Vinduer fremstår stort sett i god stand, men det er observert stedvis soltørking og mindre sprekker i maling.

Det er ikke montert beslag på vannbrett og vinduene er derfor montert tett på vannbrett. Dette medfører at det kan bli stående vann mellom vinduskarm og vannbrett og kan forårsake råte i karmene.

Det ble ikke påvist råteskader eller vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke.

TG- 2 settes på grunn av stedvis oppsprekking og manglende beslag på vannbrett.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

##### Kommentar:

Det bør monteres beslag på vannrett for å hindre råteskader på vinduene, samt enkelte vinduer har behov for skaraping og overflatebehandling.

##### Levetid:

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

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

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

Bilde



Soltørkede og sprekker i maling. Vinduet er montert uten blikkeslag og står tett nedatil vannbrett.

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

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 er omtalt i eget punkt.

#### Generell beskrivelse av dører

Malte ytterdør med 2-lags glass, malt tett boddør og malt heve/skyvedør med 2-lags glass.

#### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

#### Ble det registrert punkterte glass?

Nei

#### Totalvurdering av vinduer / dører

##### Kommentar:

Dører fremstår uten skader og punkterte glass. Noe malingsavflassing er observert på terrassedør. Ingen tiltak utover normalt vedlikehold.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

#### Levetid:

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

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

#### Bilde



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:**

Saltak

---

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

---

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

Nei

---

**Totalvurdering av takkonstruksjon****Kommentar:**

Sperrekonstruksjon opplagret på yttervegger og rundstokker som er montert på gavlvegger.

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

Luftespalte er observert i gesimsen. Det ble ikke gjort obsevaskoner som tyder på svikt eller ufagmessig utførelse.

---

**Bilder**

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigeledd? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking 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:

Utvendig bakkenivå

#### Taktekking:

Torv

#### 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 taktekking og beslag

##### Kommentar:

Taket er tekket med torv og eventuell skader kan ikke oppdages ved utvendig visuell observasjon. oppbygging er ikke dokumentert, men erfaringsmessig er taket bygd opp av rupanel som undertak tekket med papp på undertak og knotteplast over papp.

Det er ikke opplyst eller gjort observasjoner innvendig som tyder på lekkasjer.

Det bemerkes at snart halve levetid er brukt opp på underliggende papp, og normal tid for utbedring av torv er 20 år.

##### Levetid:

⚠ Omlegging torv: 30-50 år.

⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.

#### Bilde



Her vurderes om det er synlig rustdannelse, 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:**

Kobber

---

**Totalvurdering av renner og nedløp****Kommentar:**

Takrenner og nedløpsrør av kobber fremstår uten skader eller tegn på lekkasjer. Det bemerkes at det var oppholdsvær på befaringsdagen og ikke mulig å påvise lekkasjer. det er ikke påmontert utkast på nedløpsrør. Forventet levetid på kobbertarner og nedløpsrør er 40 år.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Montere utkast på nedløpsrør, og eventuelt vedlikehold i form av tetting i ender og skjøter.

---

**Levetid:**

---

**Bilde**

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Det er bruddskifer på gulv utenfor dusjsone og fliser inne i dusjsonen. Det er tømmer på vegger utenfor våtsonen og fliser innenfor våtsonen.

---

**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**

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0



### Er det fall til sluk?

Ja

#### Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

### Totalvurdering av overflater



#### Kommentar:

Overflater fremstår uten skader men det er flatt gulv utenfor dusjsone. Det er målt 8 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukreist. Det er montert skinne på gulv under dusjdører som er høyere enn topp gulv ved dør, og ved en større vannlekkasje utenfor dusjsone vil vann kunne renne ut av rommet og forårsake vannskade.

På vegger er det ikke fuktbestandig overflate 1 meter ut fra dusjsone. Det er imidlertid tett mellom flis og tømmer, og det er ikke observert tegn på at treverket har tatt skade av dette.

### Bilde



KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

**Levetid:**

! 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?**

Nei

**Kommentar:**

Det er etablert 2 sluk av plast i dusjonen. Det er påstøp over sluket som sperrer for å fjerne slukristene.

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**

Nei

**Kommentar:**

Det er gjort tiltak for tetting ned mot sluket, men sluket er ikke inspisert da det ikke er mulig å fjerne slukristen, og tettesjikt er ikke påvist.

**Bilde**

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

**Kommentar:**

Det er ikke påvist tettesjikt i sluk da dette ikke er inspiserbart, og rørgjennomføringer i gulv viser ingen tegn til tettesjikt utenfor dusjsone.

Det kan tenkes at det kun er tettesjikt på gulv i dusjsone og at gulvet ikke vil tåle en større vannlekkasje utenfor dusjsonen.

Eventuelt tettesjikt har brukt opp over halve sin forventede levetid.

Det må etableres tettesjikt på hele gulvet på våtrommet.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

⚠ 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.

**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 ut på våtrommet.

**Sanitærutstyr:**

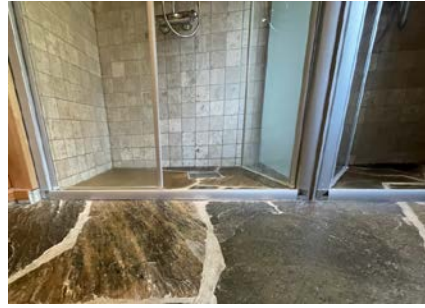
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

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

Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning, men det er ikke drenering i skinne til dusjdødrer og lekkasjevann fra vanninstallasjoner vil ikke nå slukene. Det anbefales å lage hull i gulvmontert skinne slik at lekkasjevann når sluk.

Det er mekanisk avtrekk i rommet som fungerer som tiltenkt, men det er ikke tilluftsløsning i rommet. Det anbefales å etablere luftespalte over dørterskel.

Bilde



KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

**Levetid:**

! Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

! 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?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner da det er tømmervegger på baksiden av flisene i våtsonen. Resterende vegger er av tømmer.

**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 IU 

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales å montere dusjkabinett på badet på grunn av ukjent tettesjikt, samt at eventuelt tetsjikt begynner å nærme seg oppbrukt brukstid. Hvis det ikke monteres dusjkabinett anbefales det å lage hull i skinne på gulv slik at lekkasjevann fra vanninstallasjoner utenfor dusjsonen når sluket.

Det må etableres tilluftsløsning på badet.

Plastrist under metallrist i sluk bør fjernes for renhold og inspeksjonsmuligheter.

Ved rehabilitering må det etableres tettesjikt på gulv og vegger etter forskrifter, samt gulv med godkjent fallforhold.

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Det er bruddskifer på gulv, tømmer på vegger og trepanel i himling.

---

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Nei

---

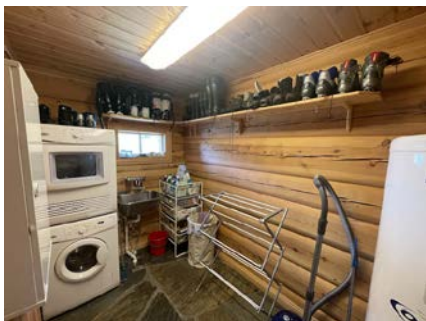
**Overflater**

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**

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres 8 mm som er mindre enn anbefalt høydeforskjell på 25mm.

**Totalvurdering av overflater****TG 2** **Kommentar:**

Overflatene fungerer med dagens bruk og tilstand, men det er for lite fall på gulvet i henhold til forskrifter. Ved oppgradering av gulvoverflater må det etableres fall etter forskrifter.

**Bilde**

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 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?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke mulig å fjerne slukrist da det er påstøp over slukristen.

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**

Nei

**Kommentar:**

Ukjent. Det er ikke mulig å åpne slukrist for inspeksjon. Det er gjort tiltak for å tette ned mot sluk under metallrist.

**Bilde**

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0



**Kommentar:**

Tettesjikt kan ikke konstateres i gulv, og det er ikke tett oppkant på vegg. Rommet fungerer med dagens bruk, men rommet må ikke benyttes som bad eller på en måte som forårsaker vannsøl på gulvet. Det anbefales å etablere gulv med tettesjikt og godkjent fall til sluk.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 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. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**

Nei

**Kommentar:**

Det er kun naturlig avtrekk på vaskerommet.

**Sanitærutstyr:**

Vegghengt servant , Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

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

Det ble ikke påvist skader på innredning, men det er kun naturlig avtrekk på vaskerommet.

Bilde



---

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Nei

**Kommentar:**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig på grunn av at vegger er av massiv tre (tømmer)

**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 IU 

**Kommentar:**

Hulltaking er ikke mulig. Ingen observasjoner tyder på at det er vannskader på vaskerommet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det bør etableres tettesjikt på gulv med oppkant på vegg, samt tilstrekkelig fallforhold på gulvet. Rommet må ikke benyttes til dusj eller på en måte som forårsaker vannsøl da tettesjikt ikke er konstatert på gulv.

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

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 skjønsmessig vurdering av forholdene.

**Type pipe:**

Element

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**

Nei

**Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?**

Nei

**Totalvurdering av piper/ildsteder****Kommentar:**

Det er montert lukket vedovn og åpen peis i 1. etasje.

Det er observert sprekke i peis og det er ikke brennbar plate foran feieluke.

Lokal utbedring må utføres på peis og det må monteres brennbar plate under feieluke.

**Levetid:**

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

**Bilde**

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 ble målt med nivelleringslaser på gulv i boligen, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn i standardens krav til høydeforskjeller på gulv.

Følgende avvik ble målt i utvalgte rom i leiligheten:

## 1. etasje:

Peisestue: 10 mm høydeforskjell i hele rommet, og 4-5 mm lokal høydeforskjell over en lengde på 2 meter.

Soverom: 6 mm høydeforskjell i hele rommet, og 6 mm lokal høydeforskjell over en lengde på 2 meter.

## 2. etasje:

Loftstue: 14 mm høydeforskjell i hele rommet, og 8 mm lokal høydeforskjell over en lengde på 2 meter.

Soverom: 7 mm høydeforskjell i hele rommet, og 5 mm lokal høydeforskjell over en lengde på 2 meter.

**Totalvurdering av etasjeskille****Kommentar:**

Målte høydeforskjeller er innenfor grensene for å gi TG-1 på etasjeskille.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

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

**Totalvurdering av trapp**

**Kommentar:**

Trappene i hytten kan ikke sammenlignes med trappene i en bolig da dette er loftrapper som er tilpasset hytte med begrenset takhøyde og plass. Det er for liten romhøyde og stedvis er det ikke mulig å stå oppreist og trapp til loftstue er kun 53 cm bred. Det er manglende håndløper på vegg.

Trappene fungerer med dagens bruk, men ville ikke blitt godkjent i en enebolig.

Trappene er godt vedlikeholdt og det ble ikke registrert tegn tå svikt eller vesentlig knirk.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**


Ja

**Kommentar:**

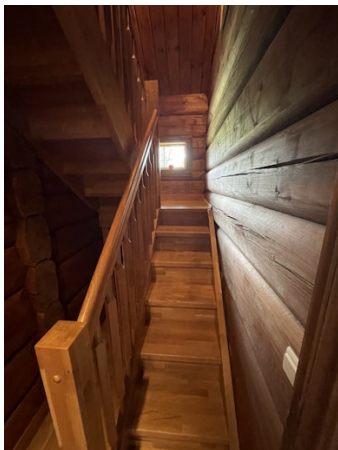
Å gjøre tiltak for å få bedre takhøyde og bredde på trappene anses som vanskelig, men det bør monteres håndløper på vegg.

**Levetid:**

 Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

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

**Bilde**



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

**Totalvurdering****Kommentar:**

Badstue i forbindelse med inngang fra bad.

Badstuen har bruddskifer på gulv og vegger av tømmer. Trepanel i himling. Benker er av bjørk eller lignende.

Det er ikke registrert lufteventiler i badstuen.

Tiltak:

Det må etableres lufting i rommet.

**Bilde**

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. 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 med fuktindikator og det blir ikke påvist fuktvariabler på gulvet.

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er mekanisk avtrekk med avtrekk ut på kjøkkenet.  
Mekanisk avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltent.

**Generell beskrivelse av innredning**

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og heltre benkeplate. Det er integrert koketopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

**Integrerte hvitevarer:**

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platedopp, Stekeovn


**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Nei

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Det ble ikke påvist tegn på fuktskader på gulv, og innredningen fremstår uten skader og har normal bruksslitasje

**Levetid:**

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0



Bilde



KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

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. Stakeluger 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**

Nei

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsbereder på 300 liter fra byggeår.  
Berederen er plassert i rom med sluk og det ble ikke påvist tegn på lekkasjer.  
TG-1.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**

Vann og avløp:  
Rør i rør-system uten vannfordelerskap. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Det er ikke stakemuligheter på avløp og det er heller ikke mulig å utføre staking via sluk da slukreist er støpt fast.  
Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer på vann og avløpsrør.  
Ventilasjon:  
Det er ikke montert klaffventiler på yttervegg i oppholdsrom, og det er kun mulig å ventilere rommene via åpningsbare vindu.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det bør etableres stakemuligheter via sluk eller egen stakeluke hvis mulig.  
Det bør etableres lufteventiler i alle oppholdsrom.

**Levetid:**



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

**Bilde**



---

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

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 plassert på vaskerom.

---

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Nei

---

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Kommentar:**

Det er fremlagt samsvarserklæring på noe arbeider, det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget i sin helhet.

---

**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?**

Berederen har fast tilkobling.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Kommentar:**

Det bør fremskaffes samsvarserklæring på det elektriske anlegget i sin helhet.

---

**Bilde**



---

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

## Totalvurdering av elektrisk anlegg

### Kommentar:

Det ble ikke påvist synlige feil eller mangler på anlegget, og det er fremvist samsvarserklæring på utførte arbeider.

## 23 Brannslukkere og røykvarslere

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

### Er det brannslukkere i boligen?

Det er brannslukker 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 ikke røykvarslere i alle etasjer.

Brannslukningsapparat må ikke være eldre enn 10 år, og det må monteres røykvarslere i alle etasjer.

## 24 Innvendige overflater

TG 1 

### Overflater gulv

Det er naturstein i på gulv i hall, toalett og våtrom og parkett i stue, kjøkken og peisestue. Furugulv på soverom i 1. etasje, og hele 2. etasje.

### Bilde



KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

## Overflater vegg / himling

Det er tømmer og ptrepanel på vegger. trepanel i himling.

---

### Bilde



KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

Bilde



---

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0



Bilde



---

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

**Bilde**



---

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

## Totalvurdering av overflater

### Kommentar:

Overflater fremstår uten påførte skader og har normal bruksslitasje.

25

## Garasje.

TG 1 

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

### Totalvurdering av bygget

#### Kommentar:

Frittstående garasje med bod i bakkant med støpt gulv og betongvegger. Flatt tak betong teknet med gress/torv. 2 enkle elektriske garasjeporter.

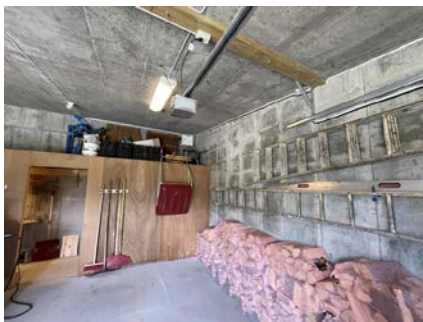
Garasjen har tilbakfylt terreng på baksiden og delvis på en langside.

Det er observert tettesjikt og knotteplast under gress/torv, og det ble ikke påvist tegn på konstruksjonsfeil eller lekkasjer, og det er observert 2 lufteventiler i garasjen.

Selger opplyser i sin egenerklæring at det er avtale med nabo om felles garasje og skibod samt felles adkomst.

Det er fremvist "Avtale om veirett, garasje og parkering". Kjøper oppfordre til å sette seg inn i denne før kjøp av boligen.

### Bilde



KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Nyboligmegling	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1014240010	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Trude Slettvoll Lien	Nils Thomas Lien
<b>Gateadresse</b>	
Krosshovdvegen 62	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
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	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	if
Polise/avtalenr.	2578813

Document reference: 1014240010

## 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

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

Rant inn vann langsmed pipe første året etter at hytta var ny. Ble løst ved å sette på en "pipehatt" av kobber. Ikke problemer etter det. Satt på avtrekksvifte på tak ift bedre trekk for peis. Vi fikk satt inn vedovn i biblioteket for en god del år siden. Arbeidene ble utført av de som bygde hytta, Kile Handlaft.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Dette er en laftet tømmerhytte. Sprekker i treverk og skjevheter i treverk må påregnes

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er Tommy i Rjukan VVS og Elektro som hadde ansvaret for el arbeidene når vi bygde hytta og alt etterpå. Den ene sikringen gikk ofte i en periode, Tommy avdekket at en ledning var kommet i "klem" mellom to tømmerstokker ifm at hytta satt seg. Ledningen ble utbedret og ikke hatt problemer med sikring etter det

Arbeid utført av

Rjukan VVS og Elektro

Filer

[Kontrollerklæring VVS.pdf](#)

[SRjukan VVS22011910560.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

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, tømmerarbeid 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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt litt mer torg på tak. Vedlikehold av tak. Beising utført regelmessig. Opparbeidelse av skråninger og murer.

Arbeid utført av

Hvammen Bygg og Hytteservice. Grøteig anleggsgartner.

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ferdigattest garasje tror jeg ikke foreligger

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

Beskrivelse

Avtale med nabo om felles garasje og skibod samt felles adkomst. Hytta ble bygget ny i 2006/2007 og er håndlaftet. Arkitekt var Eivind Spockeli. Entreprenør var Jan Kile i Kile Håndlaft fra Fyresdal, hvor også tømmeret kommer fra. El og VVS ble utført av Rjukan VVS og Elektro. Grunnarbeider utført av Br. Alseth.

Document reference: 1014240010

## Tilleggs kommentar

To av sensio sensorene er ustabile

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trude Slettvoll Lien	0ca6db4bd8ecd953be2cac1 bcee5b15fd8ae50cf	13.08.2024 16:52:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

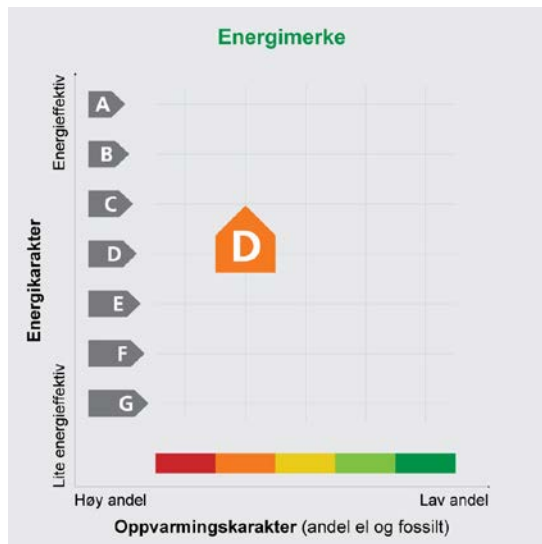
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Thomas Lien	ded43694adf0679c89c885 516b5d3e7a4addeff0	12.08.2024 09:22:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1014240010

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



Adresse	TOMT 46 FELT H8
Postnr	3660
Sted	RJUKAN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	106
Bnr.	318
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	21372870
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1356303
Dato	07.02.2022



Innmeldt av	Nils Lien
-------------	-----------

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

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

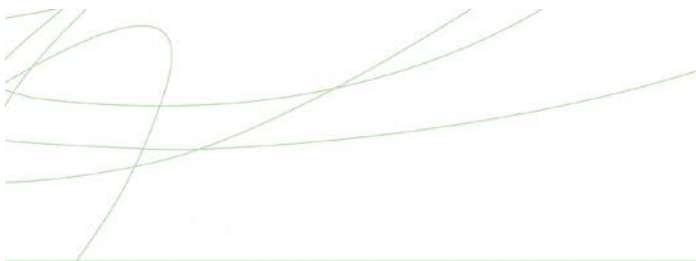
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

### Målt energibruk

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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energi bruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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)

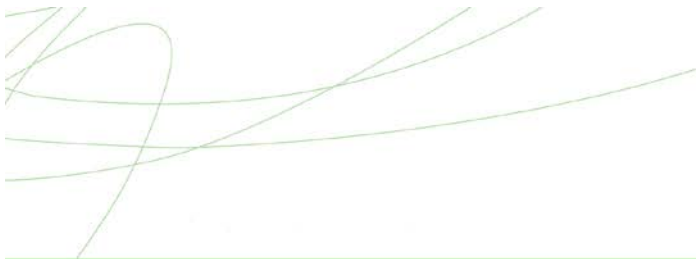
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Montering av peisinnsett i åpen peis

- Installere luft/luft-varmepumpe

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



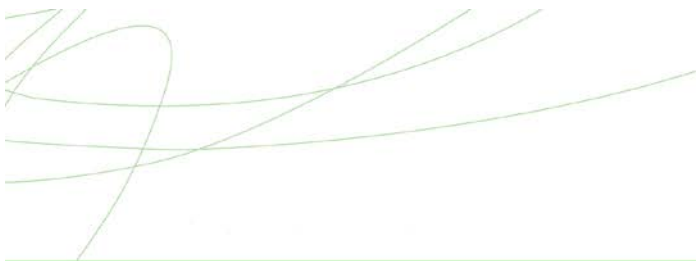
## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Annet småhus
<b>Byggeår:</b>	2007
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	150
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn Åpen peis



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

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

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

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

Adresse: TOMT 46 FELT H8  
Postnr/Sted: 3660 RJUKAN  
Leilighetsnummer:  
Bolignr:  
Dato: 07.02.2022 21:19:44  
Energimerkenummer: A2022-1356303  
Ansvarlig for energiattesten: Nils Lien  
Energimerking er utført av: Nils Lien

Gnr: 106  
Bnr: 318  
Seksjonsnr:  
Festenr:  
Bygnnr: 21372870

---

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 2: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

#### Tiltak 3: Montering av peisinnstans i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnstans og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstans med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røkgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

### Brukertiltak

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

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

#### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

#### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

# Nabolagsprofil

Krosshovdvegen 62

## Høyde over havet

1004 m



## Offentlig transport

Dalelia Linje 185, 209	21 min	13.3 km
Mår Linje 185, 209	21 min	13.6 km

## Avstand til byer

Rjukan	27 min
Notodden	1 t 17 min
Kongsberg	1 t 40 min
Drammen	2 t 17 min
Skien	2 t 18 min
Porsgrunn	2 t 29 min
Oslo	2 t 48 min

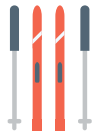
## Ladepunkt for el-bil

Gaustablikk - Kongsberg Teknologipark	26 min
Kvitåvatn Fjellstoge	6 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 89 m



Alpin

- Gaustablikk skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrek i anlegget: 13



## Aktiviteter

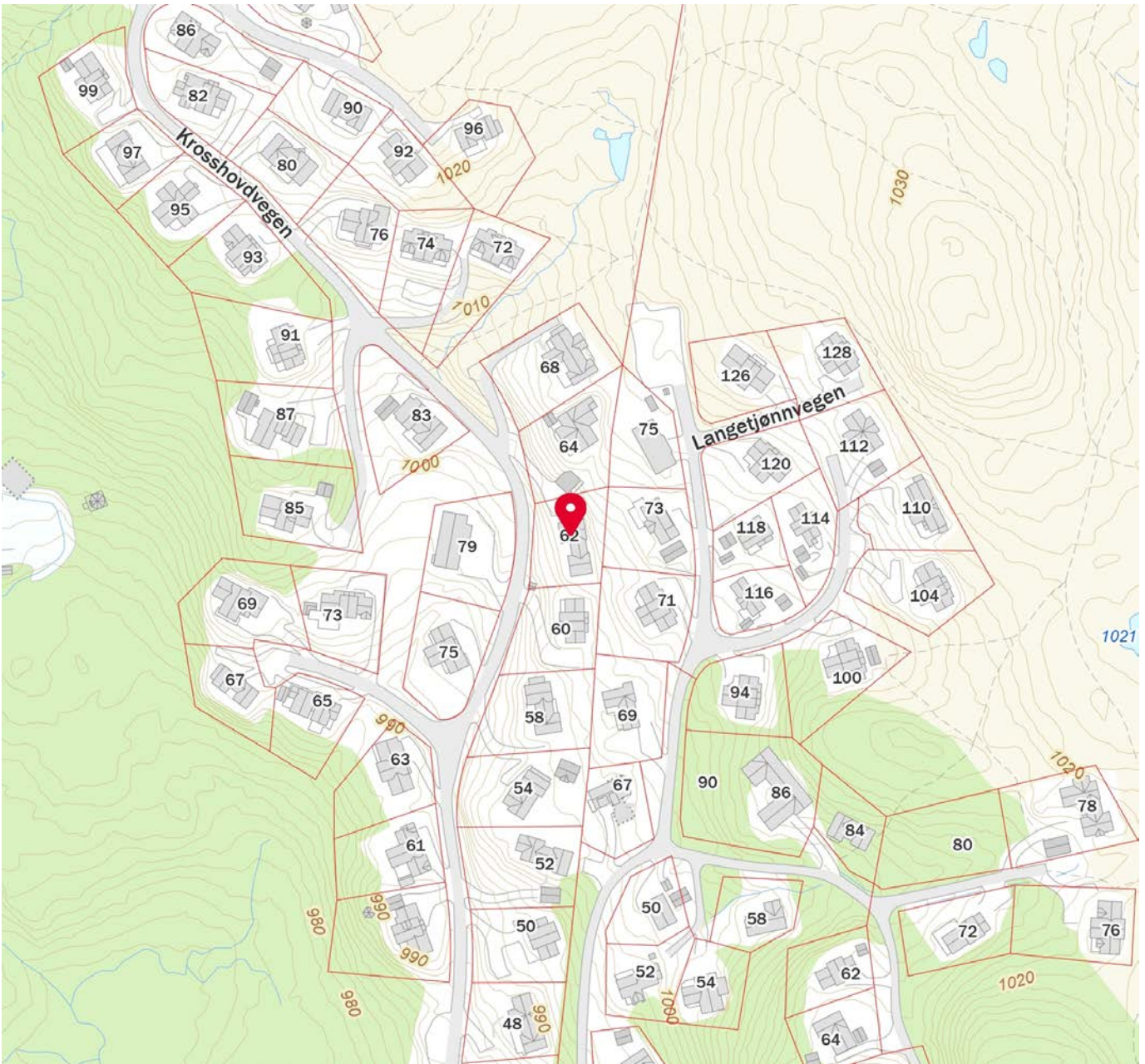
Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell	6 min
Gaustabanen	11 min
Rjukanbadet	26 min
Rjukan Golfklubb	28 min
Akebakke	32 min
Rjukanbanen	30 min

## Sport

Dale-bakhus - fotballbane Fotball	22 min	13.9 km
Aktivitetsområde svadde Fotball	22 min	14.4 km
Rjukanbadet/Trimrom	26 min	

## Dagligvare

Kiwi Rjukan PostNord, søndagsåpent	23 min	15.5 km
Spar Rjukan Søndagsåpent	24 min	16.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





# TINN KOMMUNE

## Enhet for plan

Ansvarlig søker (navn og adresse): Siv.ark. MNAL Eivind Spockeli Spokeligrend 3870 Fyresdal	Tiltakshaver (navn og adresse): Trude og Nils Thomas Lien Jerpefaret 4B 0788 Oslo
--	--

### Ferdigattest er gitt for

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. Juni 1985 § 99 nr 1.

Eiendom/adresse: Felt H-8, Tomt 46 - 3660 Rjukan	Gnr: 106	Bnr: 318	Fnr:	Snr:	Vår ref.: 2008/373-2
---	-------------	-------------	------	------	-------------------------

<b>Spesifikasjon:</b>			
Tiltaket gjelder: Nytt bygg - boligformål - over 70 m <sup>2</sup>			
Vedtatt gjort av: Delegert myndighet plansjef		Vedtatt dato: 05.07.2007	Utvalgssaksnr.: 108/07
Dato sluttkontr.	Kontrollansvarlig: Brødrene Alseth A/S, Kile håndlaft A/S, Murer Olav Eggerud, Rjukan VVS&Elektro A/S		
<b>Merknader</b>	Kontrollansvarlig for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarlig erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn hva det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 93). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 93)		

<b>Underskrift:</b>		
Sted: Rjukan	Dato: 30.01.2008	Stempel/underskrift: TINN KOMMUNE PLANAVDELING Nils Gjelstad <i>Nils Gjelstad</i>

Kopi sendt til:

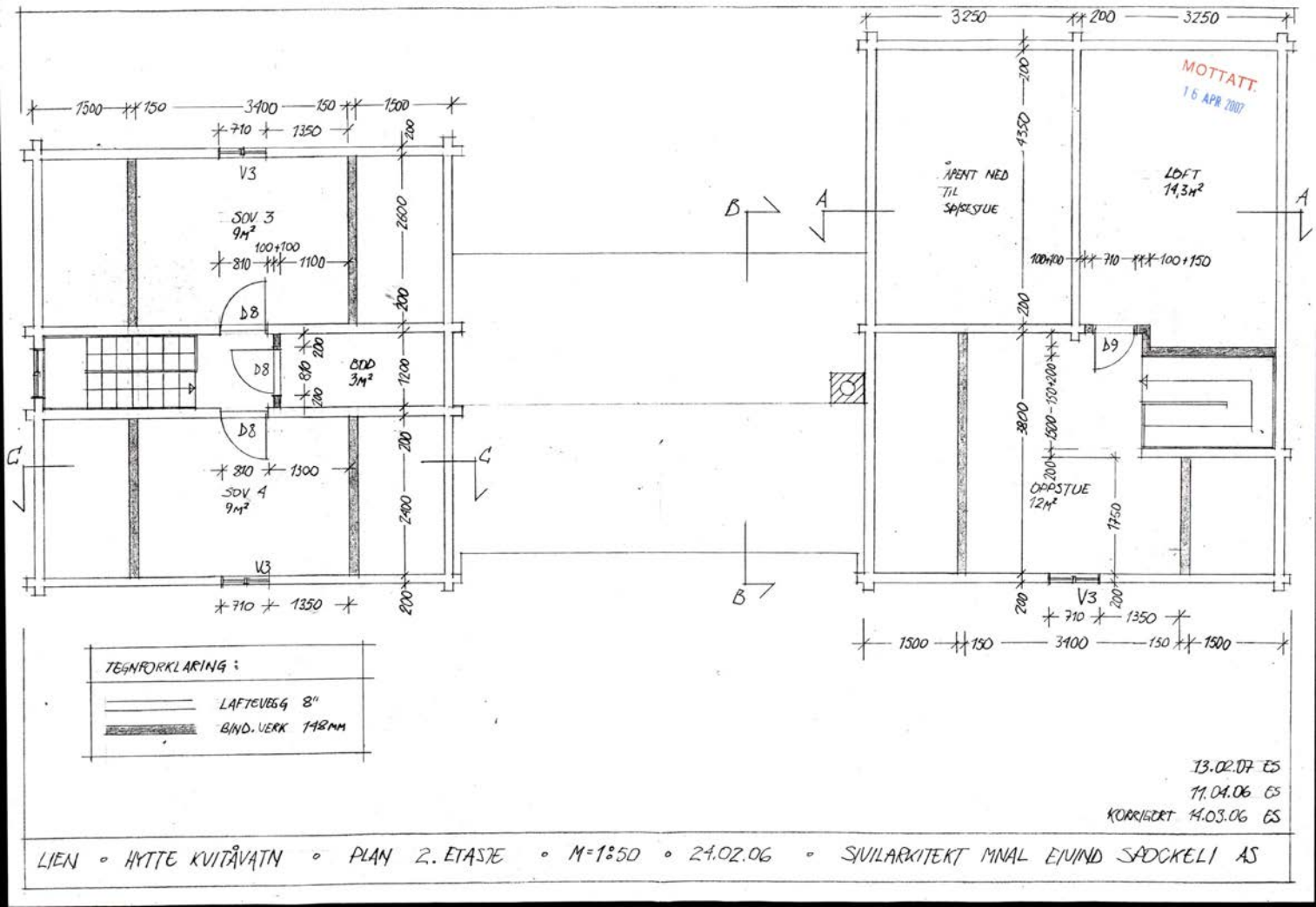
Kopi til:

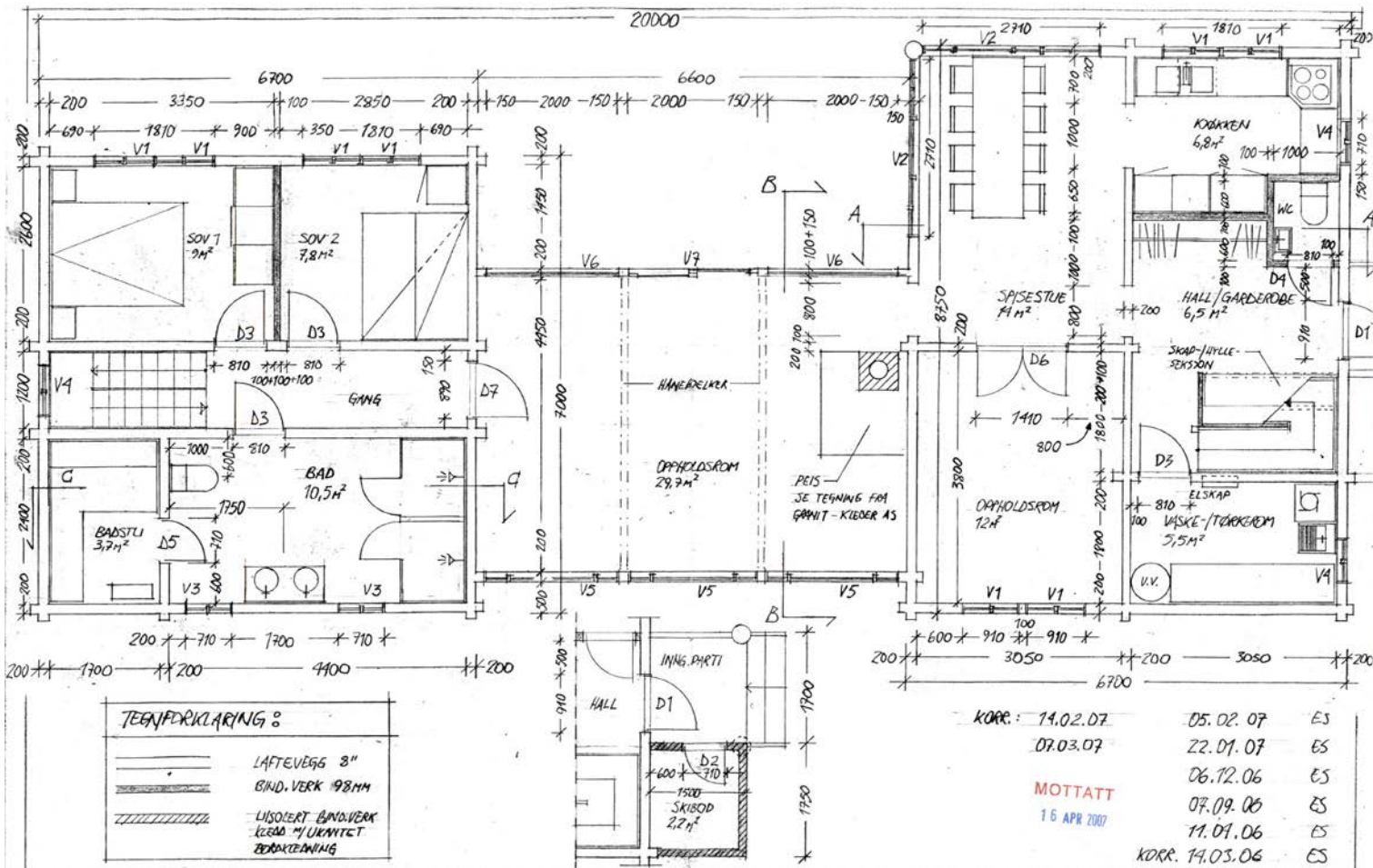
Trude og Nils Thomas Lien	Jerpefaret 4B	0788	Oslo
Murer Olav Eggerud		3650	Tinn Austbygd
Brødrene Alseth A/S	Mårvik	3656	Atrå
Kile håndlaft A/S		3870	Fyresdal
Rjukan VVS&Elektro A/S	Svaddeveien 147	3660	Rjukan

Postadresse: Postboks 14  
E-post : plan@tinn.kommune.no  
Hjemmeside: www.tinn.kommune.no

Telefon: 35 08 15 00  
Telefaks: 35 08 16 05  
Org. Nr. 864 963 552

Bankgiro: 2620.05.00007  
Org.nr: 0803.55.79800  
Besøksadresse: Sam Eydes gt 57

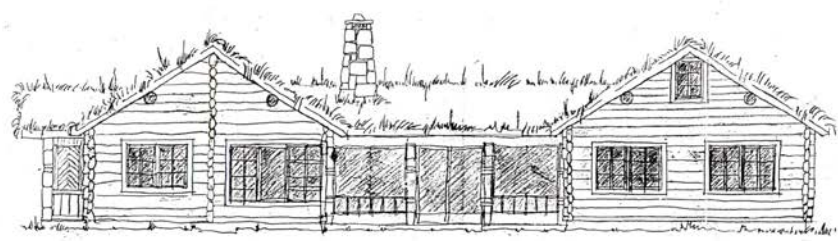




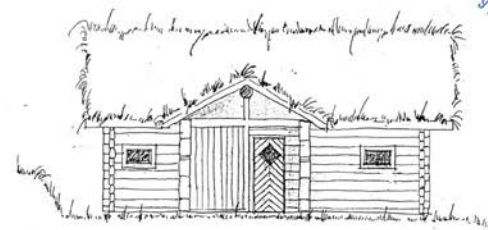
LIEH • HYTTE KUITAVAIN • PLAN 1. ETASJE • M-1:50 • 24.02.06 • SIVILARKITEKT MYAL EIVIND SPÖCKELI AS

VEDLEGG E-1 (9)

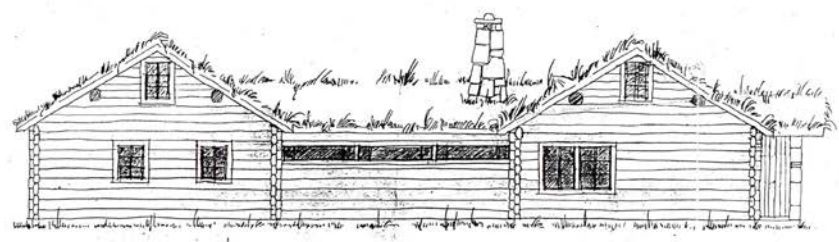
MOTTATT  
13 FEB 2007



FASADE VEST



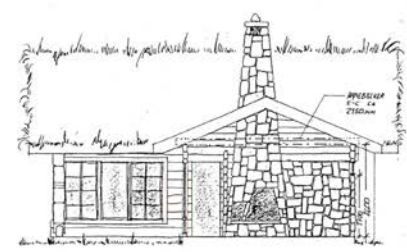
FASADE NORD



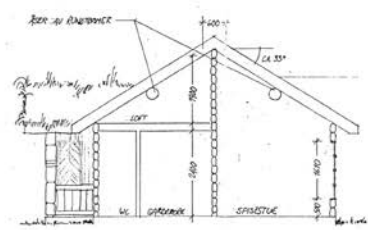
FASADE ØST



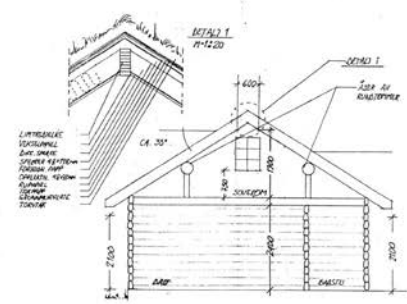
FASADE SØR



OPPRISS/VERTIKALSNIITT B-B



OPPRISS/VERTIKALSNIITT A-A

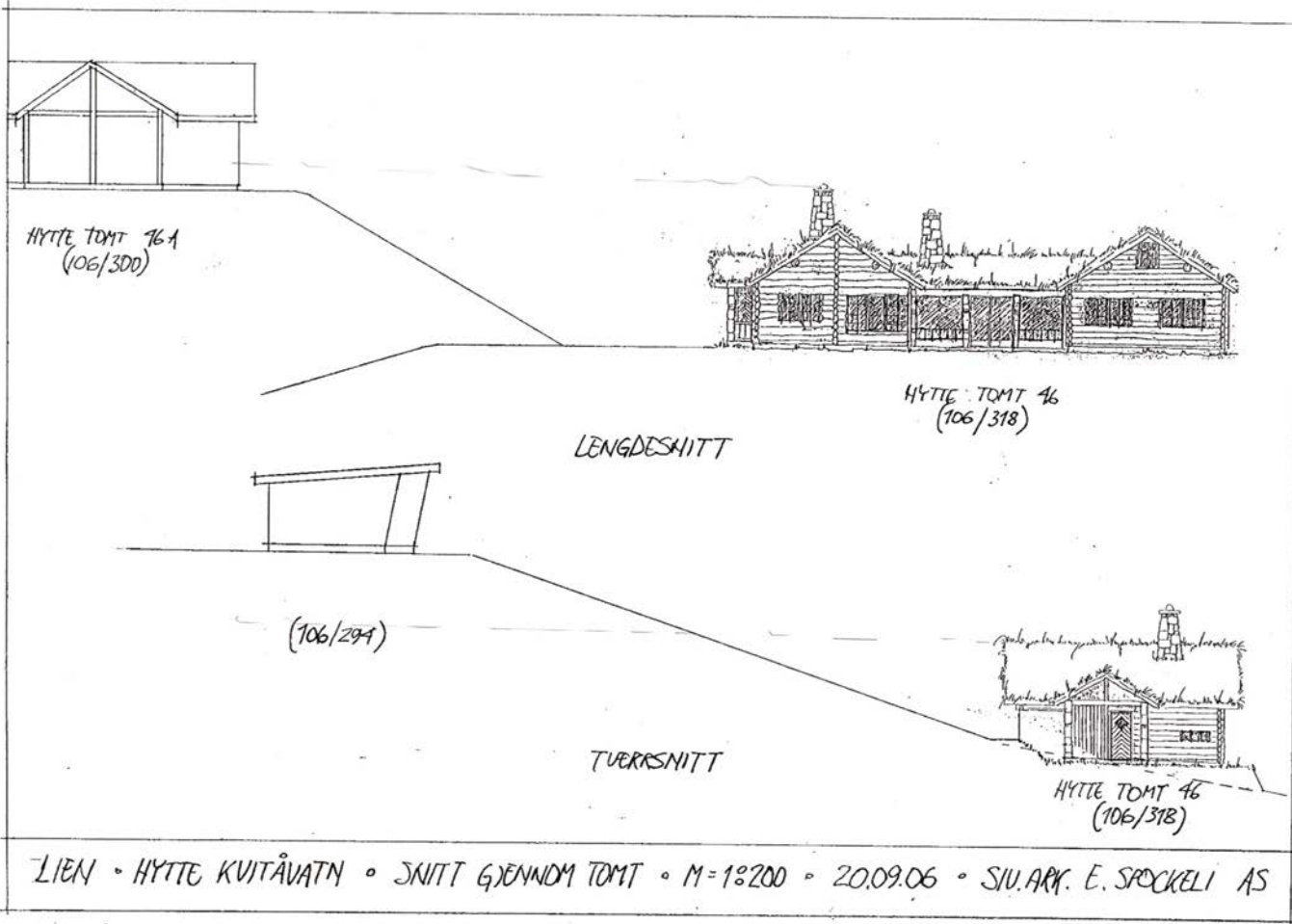


VERTIKALSNIITT G-G

LIEN • HYTTE KUITAVAIN • FASADER OG VERTIKALSNIITT • 12.02.07 • SIVILARKITEKT MNAL EIVIND SPOCKELI AS

9

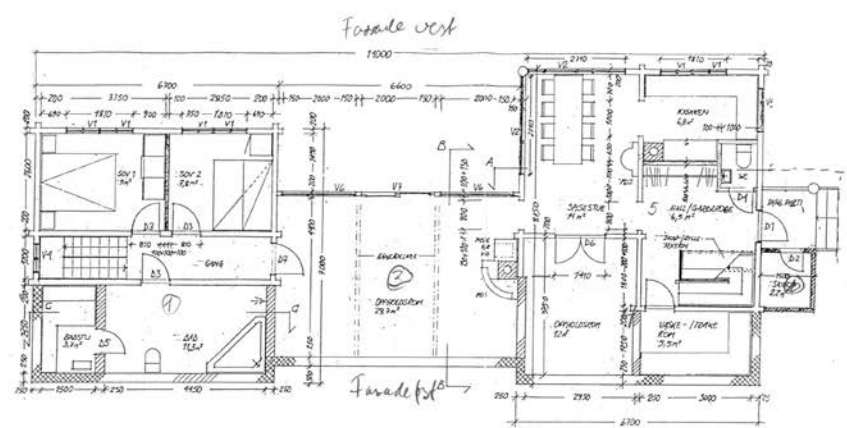
04 OKT 06 13:54



P.3

VEDEGK E-1  
MOTTATT  
04 MAI 2006

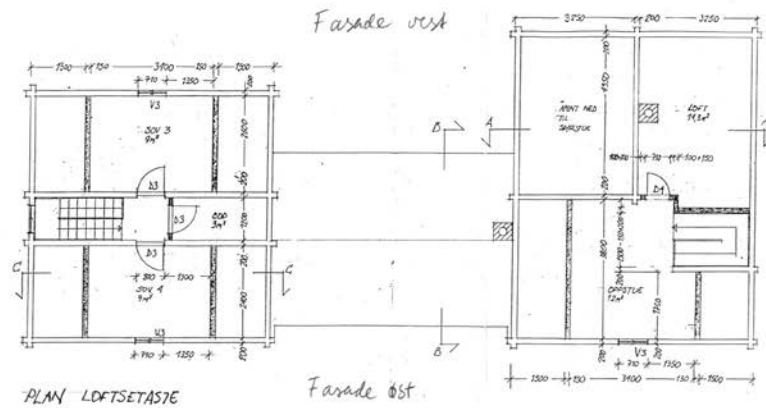
Farade syd.



Farade nord

PLAN HOVEDETASJE

TEGNINGSBENNING:	
	STUPE, GANG
	STUPE, GANG
	LOTTVEGG 3"
	BAG. VEGG 93mm
	TELA 150/250 mm
	LEIR HVAEREN



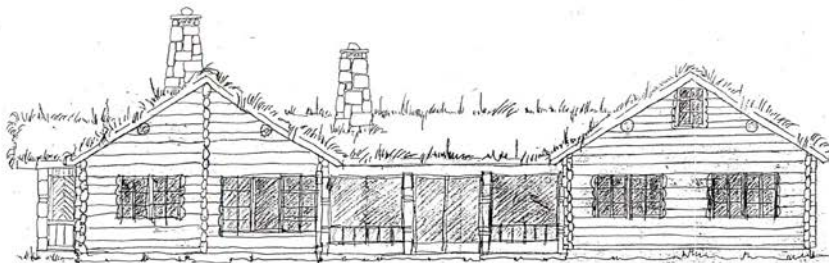
PLAN LOFTETASJE

Bruttoareal:  
 ① 6,20 x 2,50 = 15,50 m<sup>2</sup>  
 ② 6,40 x 4,25 = 27,20 m<sup>2</sup>  
 ③ 7,20 x 4,50 = 32,40 m<sup>2</sup>  
 ④ 6,20 x 2,70 = 16,74 m<sup>2</sup>  
 ⑤ 6,40 x 5,70 = 36,48 m<sup>2</sup>  
 ⑥ 1,50 x 1,55 = 2,33 m<sup>2</sup>  
 124,95 m<sup>2</sup>

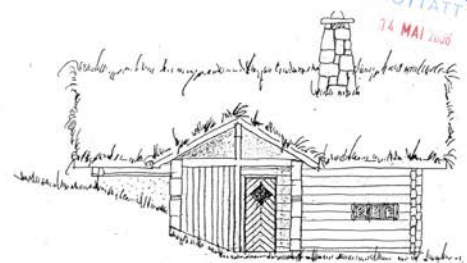
Nettoareal:  
 ⑦ 4,25 x 1,20 = 5,10 m<sup>2</sup>  
 120,45 m<sup>2</sup>

VEDEGGA E-2 (1)

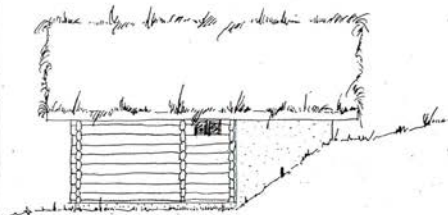
74 MAI 2008



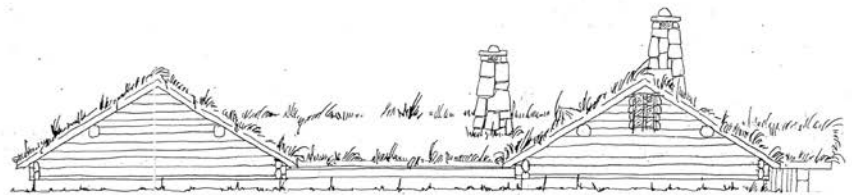
FASADE VEST



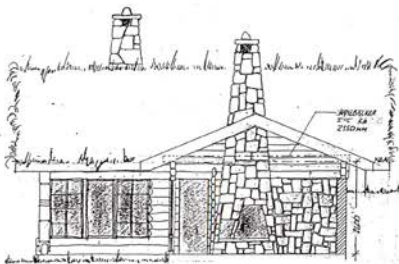
FASADE NORD



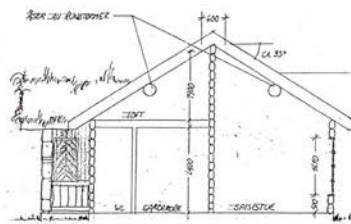
FASADE SØR



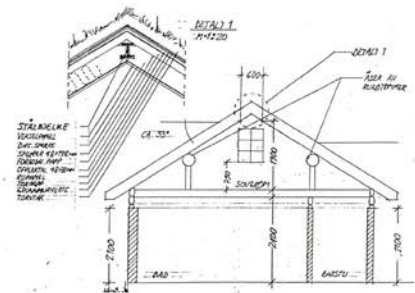
FASADE ØST



OPPRISS/VERTIKALSNITT B-B



OPPRISS/VERTIKALSNITT A-A



VERTIKALSNITT C-C

LIEN • HYTTE KUITÄVTN • FASADER OG VERTIKALSNITT • M=1:100 • 11.09.06 • SIVILARKITEKT MNAL EIUVIND SPÖCKELI AS

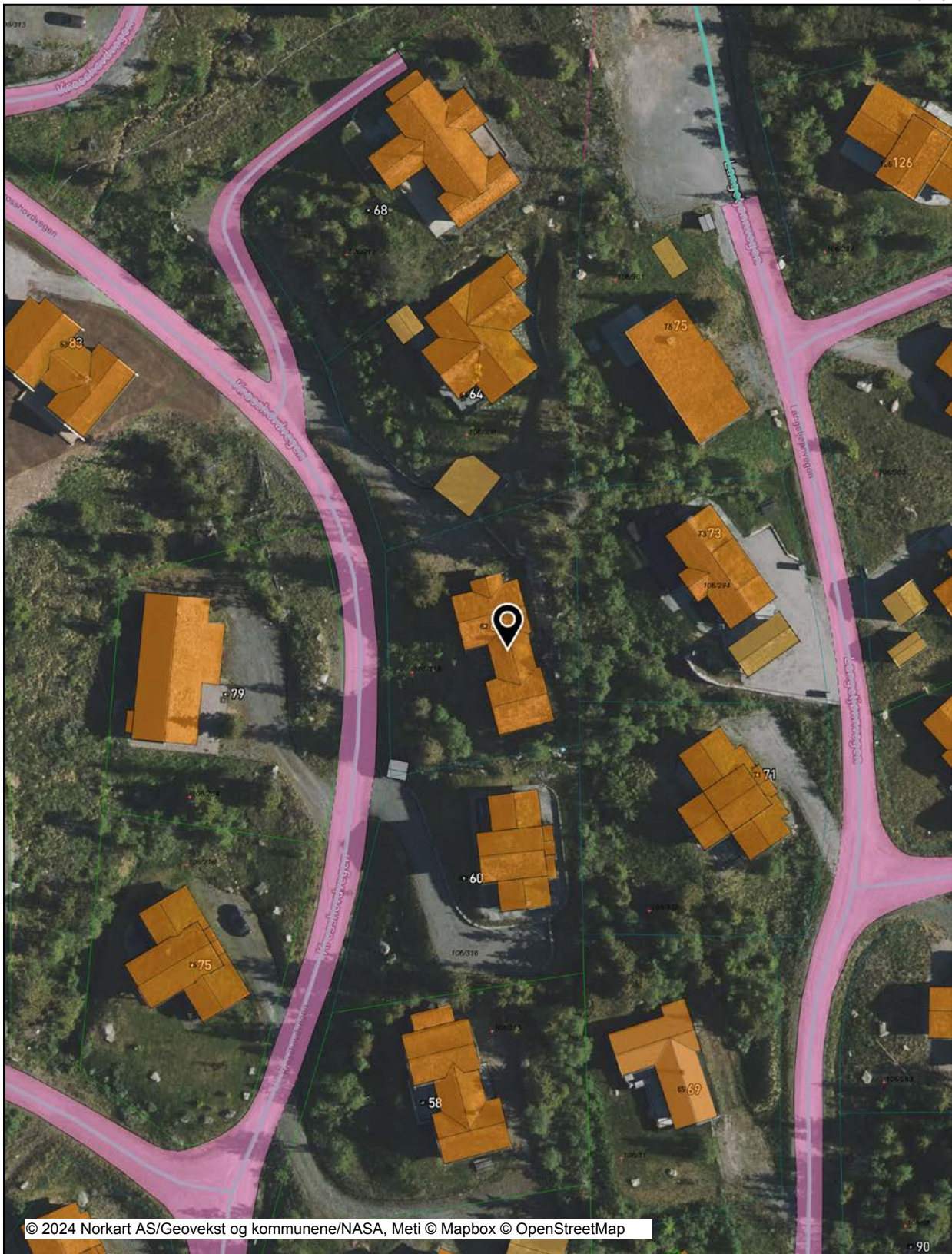


# Fotokart 106/318

Dato: 14.08.2024

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



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

90

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.



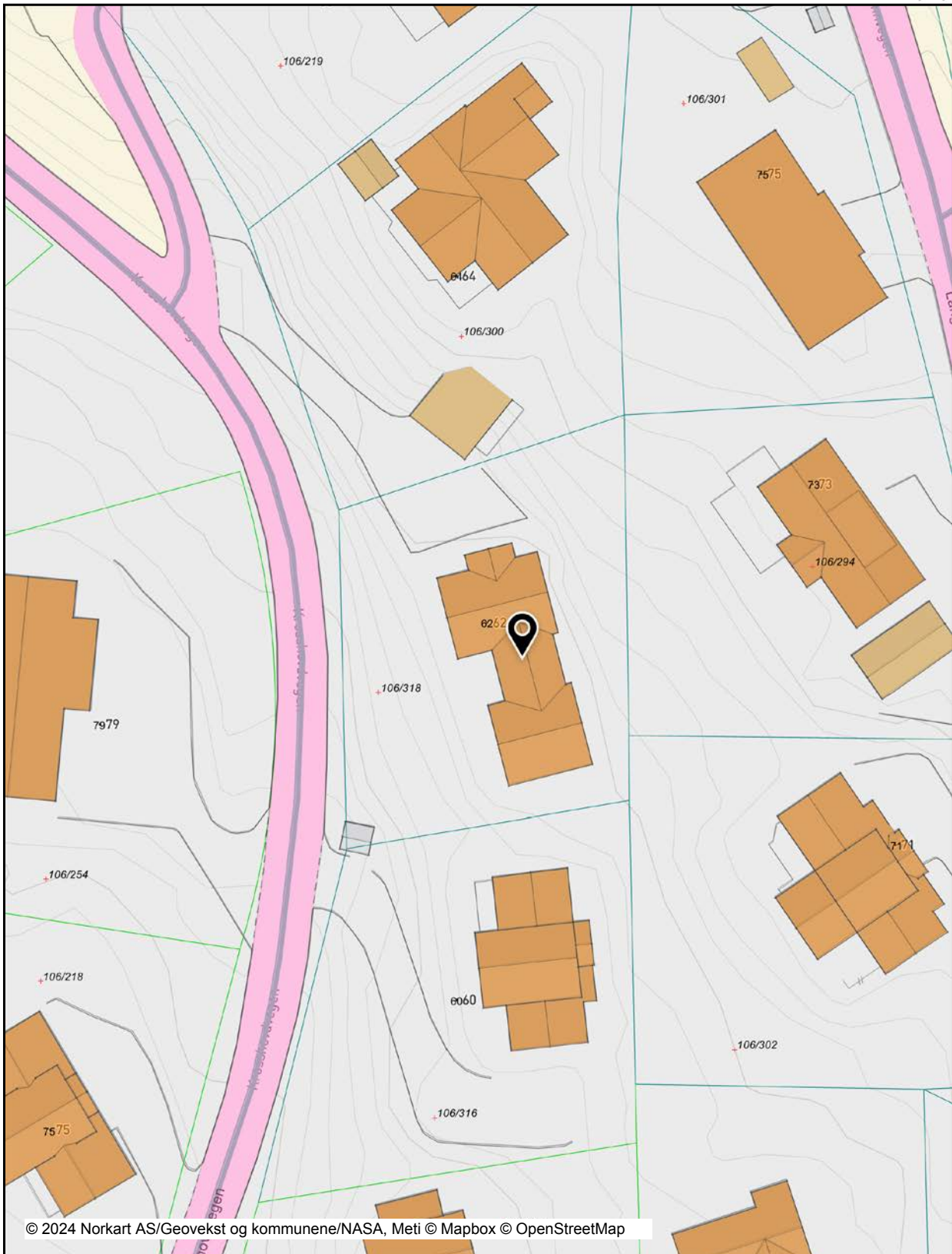


# Situasjonskart 106/318

Dato: 14.08.2024

Målestokk: 1:500

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.

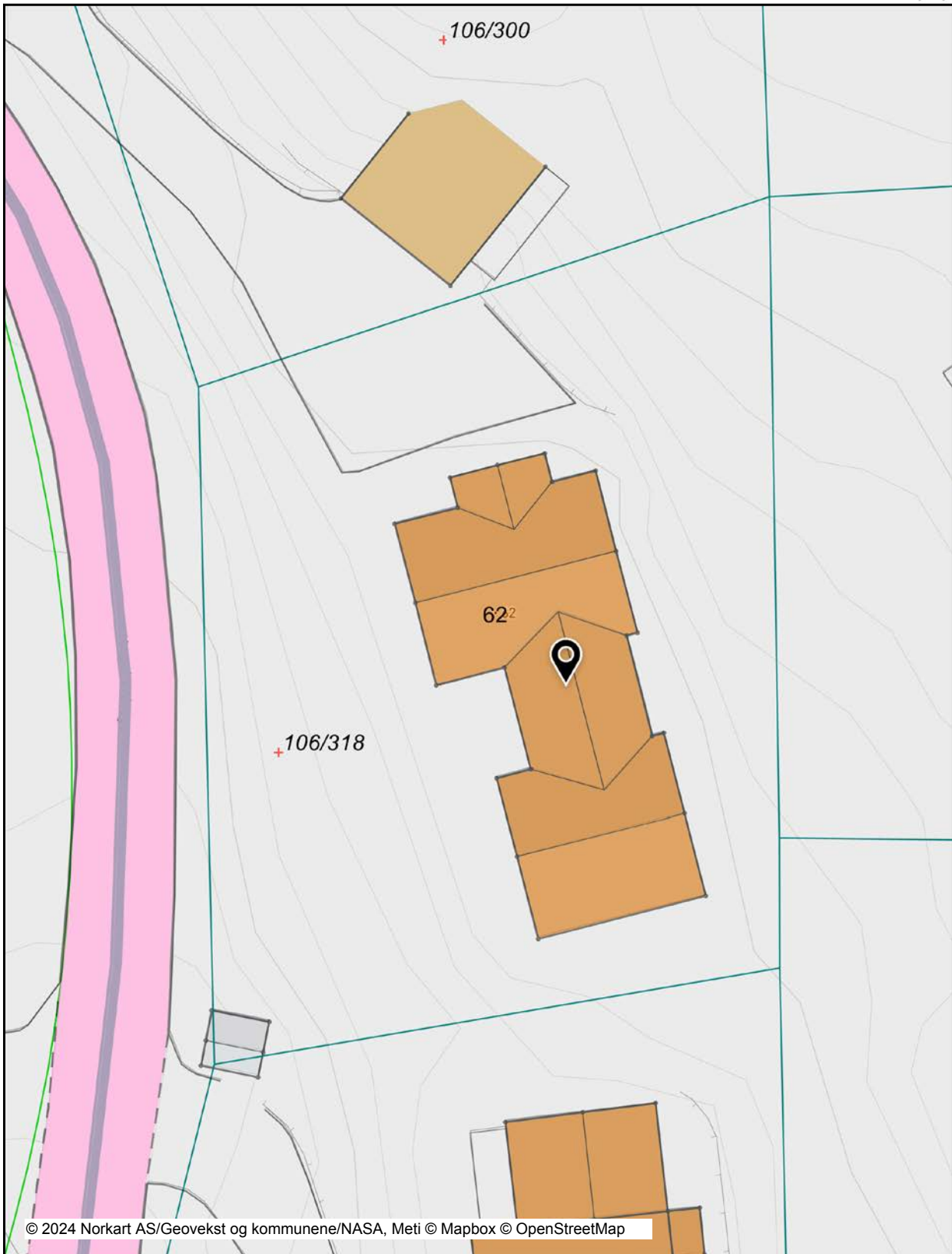


# Situasjonskart 106/318

Dato: 14.08.2024

Målestokk: 1:250

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.

## **Bestemmelser til bebyggelsesplan/reguleringsplan**

### **H8 ØRNES**

Dette dokumentet er ikke planbestemmelsene slik de er vedtatt i kommunen, men en samordning etter vedtak av 07.03.01 (KORRIGERT 19.10.00,26.01.07,03.01, 14.11.01, 05.06.02) og 25.09.03.

Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDE  
LANDBRUKSOMRÅDE  
SPESIALOMRÅDE  
FELLESOMRÅDE

#### **§1 BYGGEOMRÅDER**

1.1 I området skal det bygges frittliggende fritidsbebyggelse.

Tillatt utnytting (TU) pr. tomt = 13%.

Tillatt bruksareal (T-BRA) beregnes slik det framgår av teknisk forskrift.

Bygningene må tilpasses terrenget.

1.2 Kommunen skal ved behandling av tiltak ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal ha mørk fargevirkning. Vinduer skal ha oppdelt glassflate og være sidehengslet.

1.3 Alle bygg skal ha sadeltak med min. 23° og max. 34° takvinkel.

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

1.5 Hytte nr 79, 80, 81, 164 og 165 er utsatt for innsyn og skal gis spesiell behandling ved plassering og høyde av hensyn til landskapsbilde. Situasjonsplan skal vise kotehøyde for høyeste punkt på bygning og være slik at bygningen er minst mulig synlig fra turområde nord for hyttefeltet. Bygningene skal ha torvtak.

#### **§2 LANDBRUKSOMRÅDE**

2.1 Jordbruk/skogbruk/natur.

Det kan anlegges enkle turstier/løyper i landbruksområde.

#### **§3 SPESIALOMRÅDE**

3.1 I området skal etableres frisiktssoner.

#### **§4 FELLESOMRÅDE**

4.1 I området skal etableres privat veg med begrenset kjøring.

4.2 Nedre del: I området P1 og P2 skal opparbeides felles parkeringsplasser. P1, 36 p-plasser og P2, 24 p-plasser. I enden av privat veg skal opparbeides snuplasser.

4.2 Øvre del: I området P kan det opparbeides felles parkeringsplasser inntil 36 p-plasser. Før plassen tas i bruk skal det utarbeides situasjonsplan. Ved detaljutforming skal det legges vekt på å beholde mest mulig naturpreg på området. Dette betinger oppdeling av området i flere mindre p-grupper. I enden av privat veg skal opparbeides snuplasser.

#### §5 ANDRE FORHOLD I BEBYGGELSESPLANEN

5.1 Øvre kote for plassering av bygg ca. 1025 m.o.h. Dette for å ivareta fjernvirkninger av landskapsbilde.

5.2 Mønehøyde skal ikke overstige 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Grunnmurshøyde bør ikke overstige 0,5 m, med max. høyde 1,0 m.

5.3 Ved terrasering eller behov for forstøtning, skal brukes lokal naturstein/blokker.

5.4 Nærområder i planen kan opparbeides. De øvrige naturområdene skal være sammenhengende med urørt vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart også i nærområdene. Kommunen skal godkjenne fjerning av trær/annen vegetasjon på tomta.

5.5 Privat veg skal opparbeides før utbygging igangsettes, slik at transport kan foregå på denne. For øvrig skal all transport foregå skånsomt. Privat veg skal i h.h.t. reguleringsplanen anlegges med bredde 3-5 m.

Nedre del: Parkeringsareal i tilknytning til den enkelte hyttetomt skal innpasses skånsomt i terrenget.

Øvre del: Parkeringsplass for to biler og adkomst i tilknytning til den enkelte hyttetomt skal innpasses skånsomt i terrenget og vises på situasjonsplan sammen med byggemelding.

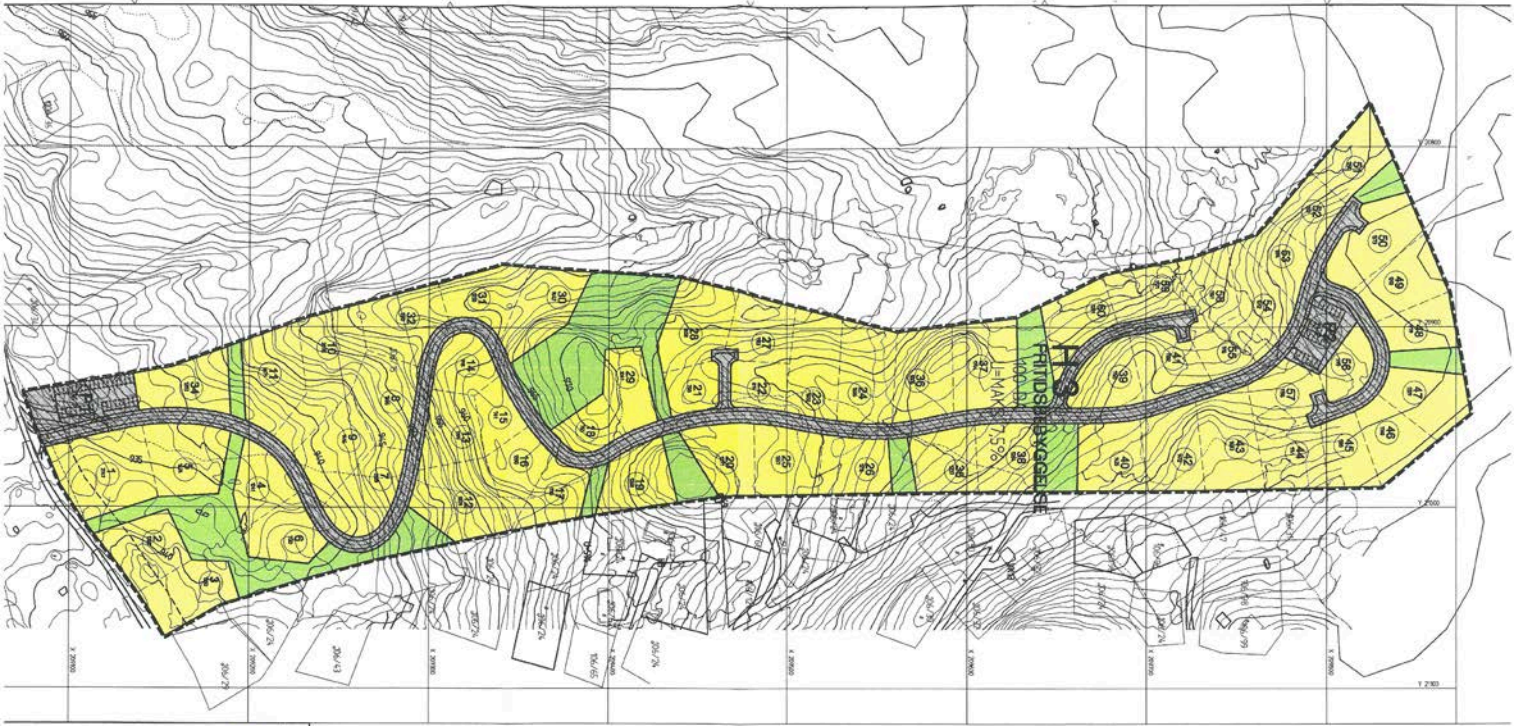
5.6 Felles parkeringsplasser skal utformes slik at den ikke blir dominerende i landskapsbildet. Plassen skal plasseres lavest mulig i terrenget.

5.7 Gjerder og flaggstenger er ikke tillatt.

5.8 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal følge terrengsnitt og illustrasjonsplan som viser endelig plassering av bebyggelse og inngrep av vegetasjon, terreng og evt- forstøtningmurer .

5.9 Kommunen kan utarbeide og vedta videre retningslinjer for utvikling og utforming av tiltak i byggeområdet.

5.10 Planavdelingen har fullmakt til å godkjenne mindre endringer for utformingen og endelig plassering av hytter, parkeringsplasser og vegtraseer.



(N)

TOURNEUR, ANNE THÉRÈSE  
PASSERIEUX SA TOUR

- LEGÈNDE**
- 1. BROSCHERIE:
    - BROSCHERIE
    - BROSCHERIE
  - 2. LANDSCHAFTE:
    - LANDSCHAFTE
    - LANDSCHAFTE
  - 3. STRASSEN:
    - STRASSE
    - STRASSE
  - 4. FELDGRÄNZE:
    - FELDGRÄNZE
    - FELDGRÄNZE
  - 5. FELDGRÄNZE:
    - FELDGRÄNZE
    - FELDGRÄNZE

STRASSENPLAN  
 STRECKENLÄNGE: 1:1500  
 VERMESSUNG: 1:1500

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4026 - TINN  
Gårdsnummer: 106  
Bruksnummer: 318

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.08.2024 kl. 12:21  
Produsert av: Marianne Engell Gvammen  
Attestert av: Tinn kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn: TOMT 46 FELT H8  
 Etableringsdato: 22.11.2005  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrunner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 106 / 318	993,2 m2	

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		120173	LIEN NILS THOMAS		MÅLTROSTVEIEN 23 C 0786 OSLO	1 / 2
Hjemmelshaver		160969	LIEN TRUDE SLETTVOLL		MÅLTROSTVEIEN 23 C 0786 OSLO	1 / 2

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6638532	486529		993,2 m2	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
Omnummerering							Omnummerert til:	4026 - 106/318				
							Omnummerert fra:	3818 - 106/318				
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	3818 - 106/318				
							Omnummerert fra:	0826 - 106/318				

19.08.2024 12:21

Matrikkelbrev for 4026 - 106 / 318

Side 2 av 7

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Endre egenskap Annen forretningstype	13.02.2014  Sentralpunkt flyttet				0826has 13.02.2014
		Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0826 - 106/318		Arealendring 0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	22.11.2005 M3774				
		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0826 - 106/19 0826 - 106/318		Arealendring -992,8 992,8

#### Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Krosshovdvegen	2008	62		Grunnkrets: 0207 Rollag Stemmekrets: 6 Rjukan Kirkesokn: 05140306 Tinn Postnr.område: 3660 RJUKAN Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6638539	486540		

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 21 372 870	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	26.05.2006
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	125	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	26.06.2006
Nord: 6638535 Øst: 486544	Bruksareal totalt:	125	Avløp:		Tatt i bruk:	30.01.2008
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Biobrensel						
Oppvarming: Elektrisk						
Annen oppvarming						

#### Etasjer

19.08.2024 12:21

Matrikkelbrev for 4026 - 106 / 318

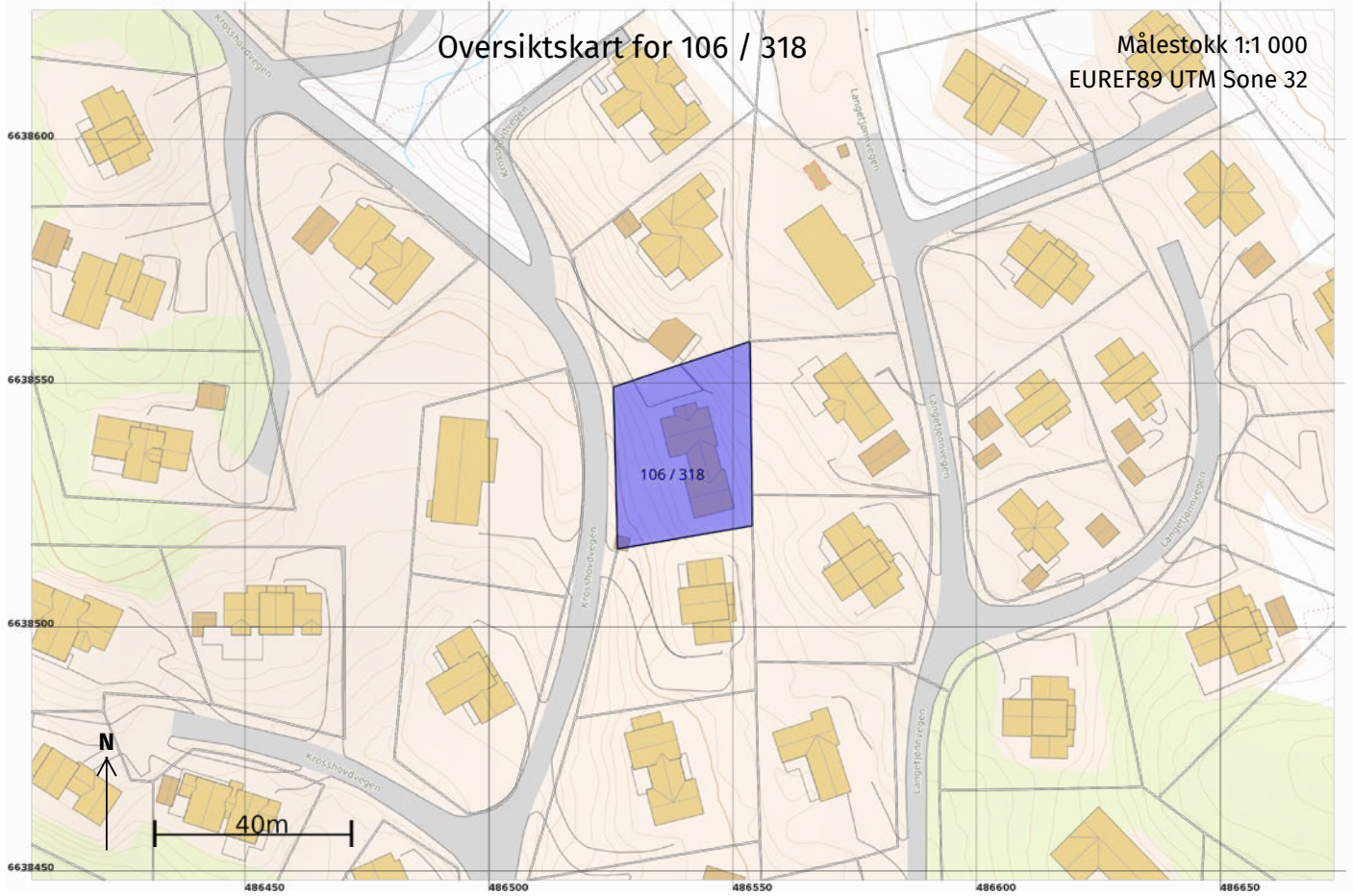
Side 3 av 7

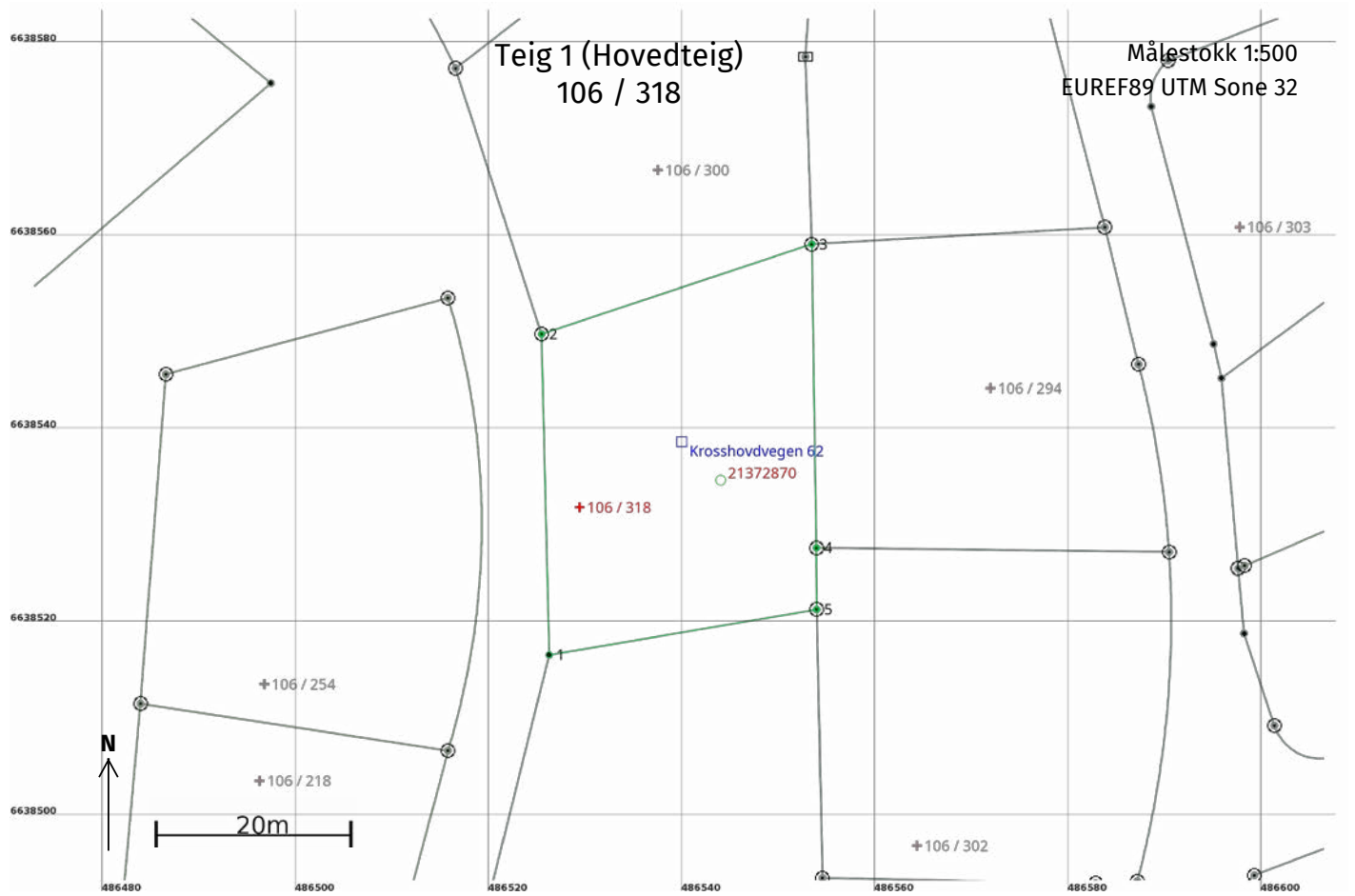


Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	125	125	0	0	0	0	0
<b>Bruksenheter</b>									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
2008 Krosshovdvegen 62	H0101	Fritidsbolig	0	0		0	0	106/318	
<b>Kontaktpersoner</b>									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver		TRUDE OG NILS THOMAS LIEN							

# Oversiktskart for 106 / 318

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32





19.08.2024 12:21

Matrikelbrev for 4026 - 106 / 318

Side 6 av 7

## Areal og koordinater

Areal: 993,2

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6638532 Øst: 486529

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6638516,93	486526,26	33,20	Umerket	10 Terrengmålt	13	
2	6638550,12	486525,47	29,48	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	6638559,43	486553,44	31,41	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	6638528,02	486553,92	6,38	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	6638521,64	486553,94	28,08	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

## Krosshovd Hytteforening – Styrets årsberetning for 2023

Følgende personer har vært engasjert i Styret og verv i 2023:

### **Styret:**

Styreleder:	Marit Follestad Tandberg
Styremedlem – regnskap:	Liv Carina Lund
Styremedlem:	Karstein Kviljo
Styremedlem:	Runar Moss
Styremedlem:	Mads T. Larsen
Styremedlem – sekretær:	Sissel Feen Larsen
Årsregnskap:	Marit Follestad Tandberg/ Liv Carina Lund
Valgkomite:	Ikke nedsatt

### **Møter**

I etterkant av Årsmøtet 20. April 2023 ble det avholdt et medlemsmøte hvor 11 av hytteeierne var representert.

Temaene som var ønsket diskutert i møtet var:

- Brøyting.
- Permanente sjikaner.
- Vatnedalen skianlegg.
- Plass for lagring av skrotstein (i forkant av bommen) – hvilken lagringstillatelse er gitt.

Styret har avholdt 2 styremøter i 2023 på Teams. I tillegg har det vært samarbeid og kommunikasjon mellom styremedlemmer på e-post og telefon for mindre saker, ved behov.

Det har vært avholdt et Teams møte i 2024 for å forberede årsmøtet.

### **Kommunikasjon**

Kommunikasjon til Hytteforeningens medlemmer foregår i hovedsak på e-post og Facebook. Facebook-gruppen heter «Krosshovd Hytteforening».

Informasjon sendes også ut på e-post. Hytteforeningen har e-post [krosshovd@gmail.com](mailto:krosshovd@gmail.com).

## **Dugnad**

Det har ikke vært invitert til eller gjennomført dugnad i 2023.

## **Økonomi**

Regnskapet er ført etter kontantprinsippet.

Regnskapet for 2023 viser et underskudd på NOK 18 167

Dette skyldes i hovedsak kost til permanente sjikaner.

Balansen viser enn egenkapital på NOK 458 838.

Hytteforeningen har ikke gjeld. Totalt sett kan det konkluderes med at Hytteforeningen's økonomi er tilfredsstillende.

## **Regnskapsføring**

Daglig regnskapsføring og fakturering/ innkreving av medlemsavgift er utført av Liv Carina Lund.

Årsregnskap er utført av Marit Follestad Tandberg.

## **Veien og tekniske anlegg**

### **Vedlikehold og oppgradering av vei**

Veien har i sommerhalvåret blitt saltet for å redusere støv/ sand fra veien inn til hyttene.

3 permanente sjikaner er satt opp i veien. Dette er gjort i samarbeid med SK Anlegg v/ Ingar Kaali. Dette firmaet har også hatt ansvar for plassering og merking. Av steinene. Erfaringen så langt er positivt da tiltaket virker fartsreduserende.

## **Brøyting**

Brøyting er utført i henhold til avtale med SK Anlegg.

Styret har mottatt tilbakemeldinger fra enkelte hytteeiere om at brøytingen til tider ikke har vært tilfredsstillende. Styret har tatt dette opp med SK Anlegg.

Brøyteavtale med 5 års varighet ble framforhandlet med SK Anlegg AS i 2023. Avtalen inflasjonsjusteres årlig.

## **Bom**

Ingen store tekniske utfordringer med bommen inntil hytteområdet i løpet av året. Det gjennomføres årlig service for å sikre stabil drift.

Det virker som at tidligere års oppgraderinger samt bidrag fra teknisk gruppe (Kay og Håkon) fører til stabil drift.

## **Vatnedalen skianlegg**

Styret er blitt gjort oppmerksom på at Vatnedalsheien kun driftes daglig i jul-/nyttårshelg, vinterferieuker (uke 7-9), påske og helger /fre-søn).

I øvrige perioder må Gaustabussen benyttes.

Gausta skisenter har økt antall skyttelbusser til 4 og har iverksatt ruter inne i enkelte hytteområder. Vi er ikke inkludert i dette.

## **Planer for 2024**

For å opprettholde en god standard på hytteveien bør mindre vedlikehold på veien gjennomføres årlig i stedet for å avvente til et større vedlikeholdsbehov er nødvendig. Styret har utarbeidet en kontrakt for sommervedlikehold på veien. Denne er planlagt sendt ut til flere firmaer mht å få en pris og en kontrakt på vedlikehold.

Styret vurderer behov for dugnad. Invitasjon vil i tilfelle bli sendt ut.

## **Styret takker alle hytteeiere for samarbeidet i 2023.**

Årets Årsmøte vil gjennomføres på Team torsdag 4 April kl.19.00 – 20.00.

Informasjon om møtet sendes ut ca 1 uke i forkant.

-----  
Marit F. Tandberg

-----  
Liv Carina Lund

-----  
Karstein Kviljo

-----  
Runar Moss

-----  
Sissel F. Larsen

-----  
Mads Theodor Larsen

---

Org nr.: 987 858 117



## **Vedtekter**

**for**

### **KROSSHOVD HYTTEFORENING - stiftet 25.03.2005.**

**(Gjeldende fra 18.4.2019)**

#### **§ 1. Navn**

*Foreningens navn er: KROSSHOVD HYTTEFORENING.*

#### **§ 2. Formål og virkemidler**

- 2.1. Hytteforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes interesser knyttet til området definert i § 3, herunder å forvalte og stå for den daglige driften av felles areal/eiendom, vann-/avløpssystem, veier og bomanlegg, og å legge forholdene til rette for medlemmene og deres familier mht trivselskapende tiltak.*
- 2.2. Hytteforeningen er partipolitisk uavhengig.*
- 2.3. Hytteforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.*
- 2.4. Hytteforeningen skal ivareta stedets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor Tinn kommune og andre offentlige instanser.*
- 2.5. Hytteforeningen skal aktivt arbeide for å ivareta medlemmenes interesser mht turveier og skiløyper.*

#### **§ 3. Hytteforeningens geografiske område.**

- 3.1. Hytteforeningens område er definert slik: Bebygd område som er utskilt fra G.nr.106, b.nr.19 i Tinn kommune, betegnet som H 8, og omfatter tomtene fra nr. 1 til nr. 83. H8 området fremgår av vedlagte kart som inngår som del av vedtektene.*

#### **§ 4. Juridisk person**

- 4.1. Hytteforeningen er en selvstendig og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.*

#### **§ 5. Medlemskap.**

- 5.1. Rett og plikt til medlemskap har hytte- og tomteeiere som har oppført hytte eller kjøpt tomt i området definert i § 3.*
- 5.2. Medlemskapet knyttes til betalt kontingent og det er én stemme for hvert medlemskap.*
- 5.3. Medlemskap i Hytteforeningen følger den enkelte hytteenhet betegnet med gnr. og bnr.*
- 5.4. Alle medlemmer over 18 år er valgbare til tillitsverv i foreningen.*
- 5.5. Ved eiendomsoverdragelse plikter selger, uten ugrunnet opphold, å meddele styret om kjøpers navn og adresse.*

## **§ 6. Kontingent**

- 6.1. *Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen den 1.6. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt som følge av utgifter til fellesskapet (faste kostnader) og eventuelle vedtatte investeringer.*
- 6.2. *Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen fristen, vil bli purret. Medlemskontingent som ikke er innbetalt innen 1.9 vil bli inndrevet av 3. part. Ved skyldig kontingent kan medlemmene, etter skriftlig varsel, miste retten til å bruke veien. Dette gjøres ved å stenge adgangen til bommen.*
- 6.3. *Medlemmer som ikke har betalt kontingent har ikke stemmerett på årsmøtet.*

## **§ 7. Hytteforeningens styre**

- 7.1 *Hytteforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene.*
- 7.2. *Styret skal:*
  - *Bestå av styreleder, nestleder, kasserer samt minimum to styremedlemmer.*
  - *Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.*
  - *Stå for hytteforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.*
  - *Forvalte hytteforeningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi.*
  - *Representere foreningen utad.*
  - *Sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut fra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som drives.*
- 7.3. *Styret holder møter når leder eller et flertall av styremedlemmene krever det. Det skal avholdes minimum 2 styremøter pr. år. Styret er beslutningsdyktig ved minimum 3 medlemmer tilstede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte.*
- 7.4. *Styret kan ikke oppta lån eller på annen måte forplikte medlemmene økonomisk ut over vedtatt budsjett, uten at dette er godkjent i ordinært eller ekstraordinært årsmøte.*
- 7.5. *Styret sender ut protokollen fra styremøtene til medlemmene i E-post.*
- 7.6 *Hvert år avsettes 10 % av innbetalt ordinær medlemskontingent (hytteavgift) til honorering av styret og dekking av styrets utgifter. Styret gis mandat til å fordele midlene.*

## **§ 8 Årsmøtet**

- 8.1. *Hytteforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Årsmøte holdes en gang i året, fortrinnsvis i påskeuken. Det berammes av styret og bekjentgjøres minst 14 dager på forhånd ved E-post til medlemmene. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Sammen med innkallingen skal det sendes revidert regnskap budsjett, forslag til nytt styre, samt oversikt over innkomne forslag.*
- 8.2. *Forslag som ønskes behandlet må være styret i hende innen 15. februar.*

8.3. *Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Hvert medlemskap representerer én stemme. Stemmegivning kan også skje ved skriftlig fullmakt.*

8.4. *Gjennomføring av årsmøtet*

*Årsmøtet – som ledes av styreleder – eller av en annen av styremedlemmene, skal behandle følgende:*

*0.1. Registrering*

*0.2. Formalia*

*1.0. Godkjenning av dagsorden*

*2.0. Styrets beretning*

*3.0. Regnskap*

*4.0. Innkomne forslag*

*5.0. Planer for kommende år og budsjett.*

*6.0. Fastsettelse av årskontingent*

*7.0 Valg av:*

- Minimum 5 styremedlemmer. Styret konstituerer seg selv med leder, nestleder, kasserer og styremedlemmer.*
- 2 medlemmer for underskrift av protokoll*
- Revisor (1-2 medlemmer av foreningen som er uavhengig av styret)*

*8.0. Eventuelt*

8.5. *Foreliggende saker avgjøres ved alminnelig flertall. Årsmøtet er beslutningsdyktig gjennom alminnelig flertall blant de oppmøtte og eventuelle fullmakter.*

8.6. *Ved stemmelikhet foretas omstemming etter eventuelle nye innlegg. Omstemmingen skal være skriftlig.*

8.7. *Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag.*

8.8. *Styrets medlemmer velges for to år av gangen. Maksimum 3 styremedlemmer kan stå til valg hvert år.*

*Revisor (1-2 uavhengige medlemmer) velges for ett år og rapporterer direkte til årsmøtet.*

## **§ 9. Ekstraordinært årsmøte**

9.1. *Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når minst 20 % av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 8. Innkallingsfristen er 14 dager.*

## **§ 10. Medlemsmøter**

10.1. *Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2/3 av medlemmene forlanger det. Medlemsmøte innkalles med 14 dagers varsel med dagsorden.*

## **§ 11. Informasjon/kommunikasjon**

11.1. *Informasjon og kommunikasjon mellom styret og medlemmene foregår med e-post. De medlemmer som ønsker brevpost må selv meddele styret om dette.*

11.2. *Bekjentgjøring av årsmøtet og utsendelse av dokumenter foregår på e-post.*

## **§ 12. Regnskap**

- 12.1. Regnskapsåret er 1.1. - 31.12.*
- 12.2. Styret skal påse at regnskap blir ført*
- 12.3. Regnskapet skal føres etter kontantprinsippet.*

## **§ 13. Vedtektsendringer.**

*Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte. Endringene trer i kraft umiddelbart dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet. Vedtektsendringer har ikke tilbakevirkende kraft.*

## **§14. Bomnøkler**

*Hvert medlem får utlevert en nøkkel til bommen. Ønskes flere nøkler betales disse med kr. 450,- pr. nøkkel.*



## 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 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”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



# 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**

# 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Krosshovdvegen 62  
3660 RJUKANMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Christopher LejonbergTelefon: 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 viderefordlet 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