



aktiv.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Staulsvegen 23, 3660 RJUKAN

**Gjennomført Buenhytte med god planløsning og atteraktiv beliggenhet i Staulsvegen, utsikt til Ørnenipa og Gaustatoppen**

aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**









Eiendomsmegler

## Marie Langseth

**Mobil** 975 54 902

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

### Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 231 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 731 640,-  
**Selger:** Hanne Marie Sølvsberg  
Terje Mæland

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2017  
**BRA-i/BRA Total:** 112/127 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1056.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 106, bnr. 415

**Oppdragsnr.:** 1307240048

## Utsikt og ski in/out

Hytta er en Buen Tiur Spesial med en praktisk planløsning med 1.etasje og loftsetasje. 1.etasje med stue med god takhøyde, romslig kjøkken, soverom, bad, vaskerom, stor gang med god oppbevaring og gulvvarme. Loftsetasje med tre soverom, stue og bad. Hytta har solrik beliggenhet og stor veranda med flott utsikt. Med ski in/out kan man spenne på seg skiene på hytta for både alpinbakke og langrennsløyper.

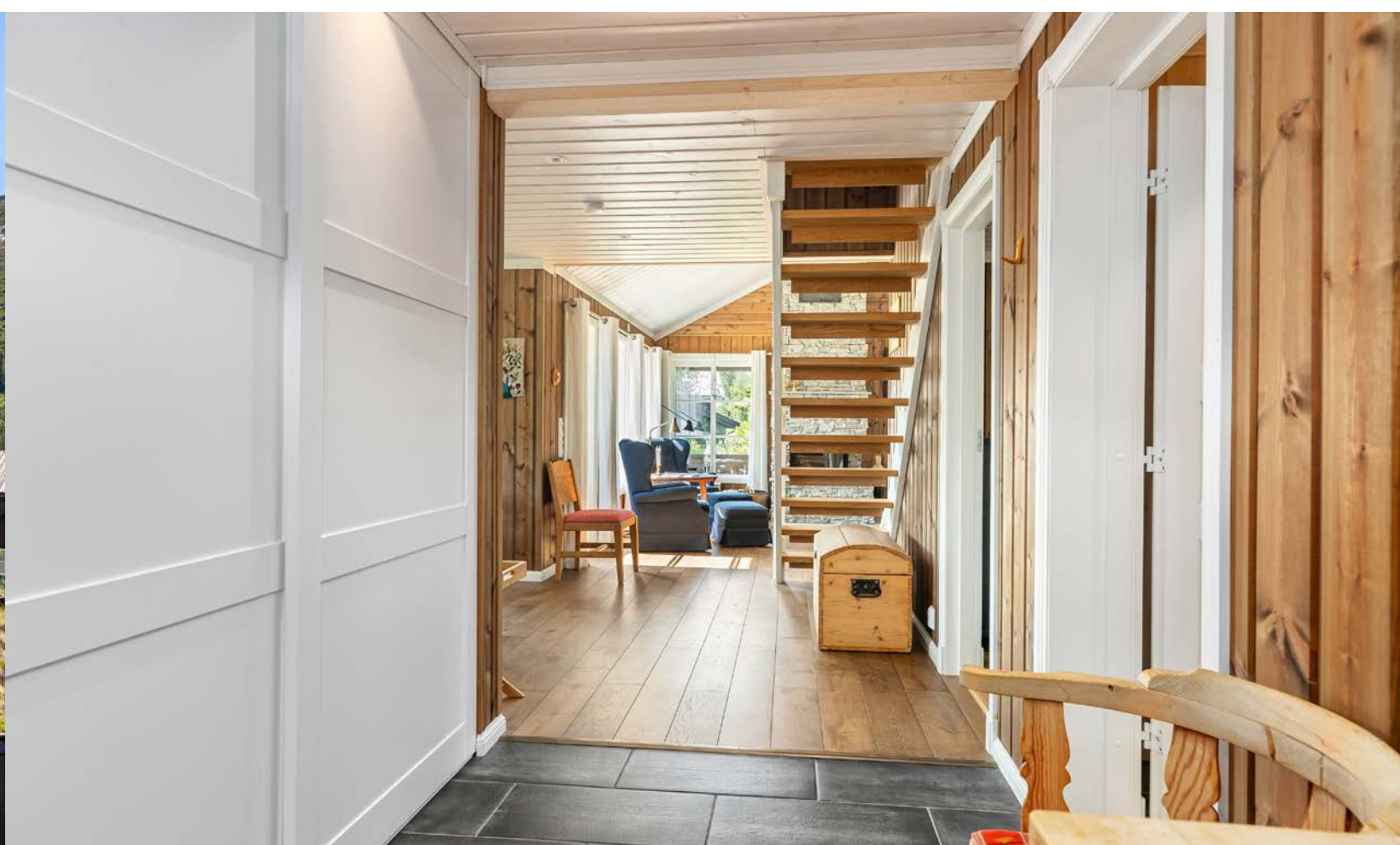
Hytta ligger fint til i Staulsvegen 950 moh, et populært felt med beliggenhet sentralt på Gaustablikk. Herfra har man fin utsikt til Gaustatoppen, Ørnenipa, Vatnedalstjønn og nærhet til det meste. Som Gausta fjellresort, restauranter, bakeri, dagligvare, sportsbutikk, utleie av ski/sykler m.m. Og mange andre muligheter for aktiviteter. Gaustabussen går fra veien like nedenfor.



## Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	6
Plantegninger .....	26
Om eiendommen .....	30
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	65
Forbrukerinformasjon .....	116
Budskjema .....	118

















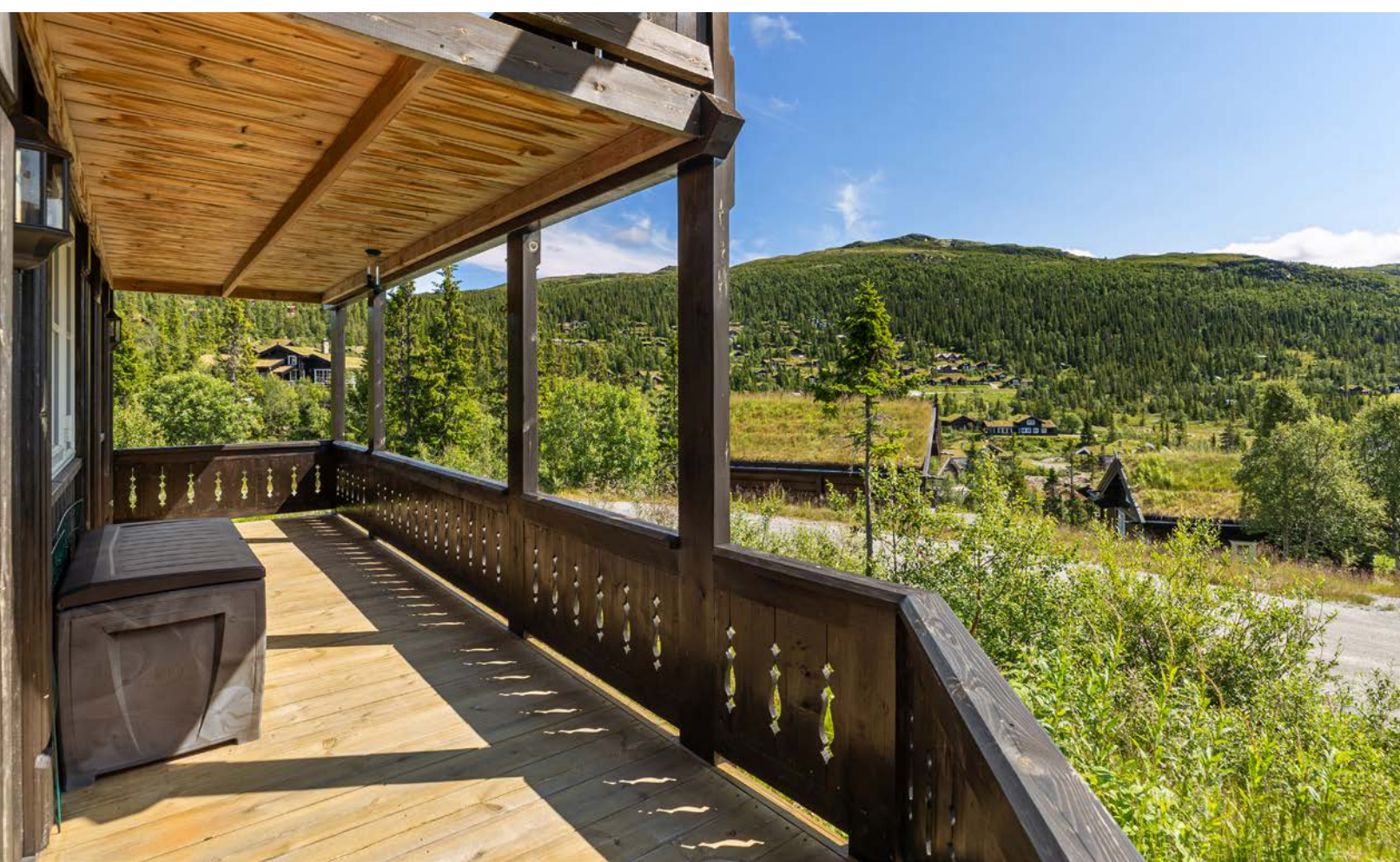




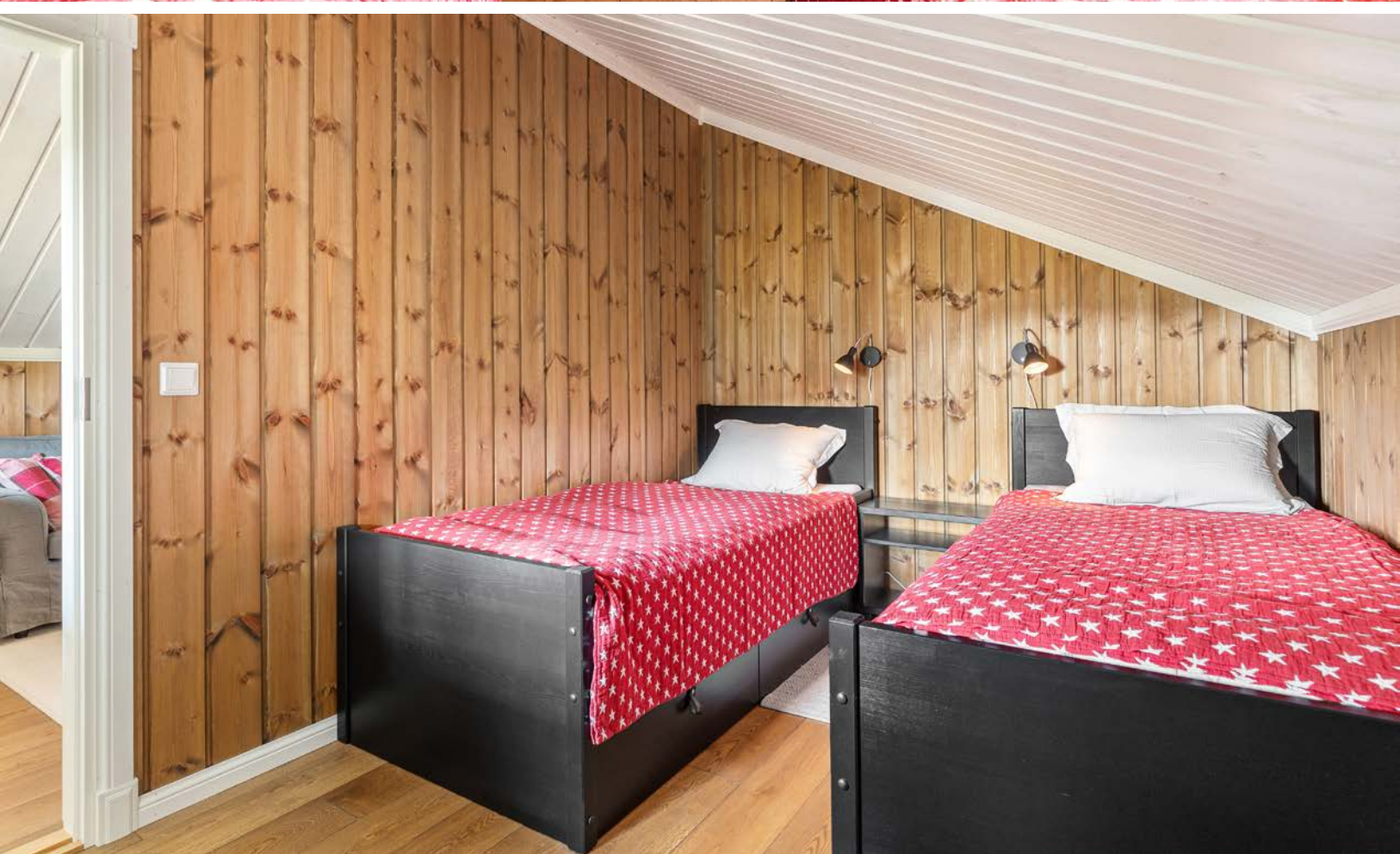




















Hytta har en utvendig bod og en frittstående bod med godt med lagringsplass.





# Plantegning

## 1. etasje



**aktiv.**

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

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

## 2. etasje



**aktiv.**

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

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





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

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

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

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

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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 112 m<sup>2</sup>

BRA - e: 15 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 127 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Gang med garderobe, kjøkken, stue, 1 soverom og bad/vaskerom

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Utvendig lagerrom

2. etasje

BRA-i: 37 m<sup>2</sup> Loftstue, bad, gang og 3 soverom

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m<sup>2</sup> Bod

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 13 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1056.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet forholdsvis flat naturtomt med lyng og villblomster. Det er gruset gårds plass med parkeringsplasser til flere biler.

### Beliggenhet

Fritidsboligen ligger fint til i Staulsvegen, et populært felt med beliggenhet sentralt på Gaustablikk. Herfra har man fin utsikt til Gaustatoppen, Vatnedalstjønn og fjellene i området. Gaustabussen passerer på Kvitåvatnvegen, rett nedenfor hytta. Bussen tar deg også til Gaustabanen om man ønsker en topptur.

Gausta er en av landets mest populære vinterdestinasjon og omtales som "Nordens Alpinlandskap". Det kan by på milevis med flotte skiløyper og nedfarer i ulike lengder og vanskelighetsgrader. Gausta Fjellresort kan by på god mat og drikke. De har også tilbud om massasje, ansiktsbehandling, bassengområde og flytende badstue sommer og vinter. Her kan man også leie utstyr til sykling, ski og andre aktiviteter. I dette området finner man også afterski, bakeri, dagligvare, sportbutikk og pizzarestaurant. Nærmere hytta ligger "Den lykkelige sportsmann", som ble pusset opp i 2024. De tilbyr konserter, god mat og drikke.

Gaustaområdet har hatt en rivende utvikling de siste årene med et stadig økende aktivitetstilbud. Gausta fremstår derfor som en av de meste attraktive fjellhytteområdene i Norge.

Rundt Kvitåvatn er det etablert turvei som passer for alle, for fine turer året rundt. Fra hytteområdet er det lysløype på ca 2 km, som går bort mot hotellet.

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

For mere informasjon om Gaustaområdet og Rjukan se:

<http://www.gausta.com>

<http://www.visitrjukan.com>

<http://www.gaustatoppen.no>

### Adkomst

Se kartskisse.

### Bebyggelsen

Området består av fritidsbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Arnt Ivar Hvammen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Veggene er bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har såtende og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon tekket med torv.

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

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Radon

- Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Overflate gulv

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/

fall-løsning på våtrommet.

Loft, bad

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukristtil gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Vannledninger

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

### Verditakst

Kr 8 500 000

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgangen.

### Innhold

1.etasje: Gang med garderobe, kjøkken, stue, 1 soverom og bad/vaskerom

Loft: Loftstue, bad, gang og 3 soverom.

I tillegg er det en bod ved inngangsparti på 3 m<sup>2</sup>, og en frittstående bod på 12m<sup>2</sup>.

### Standard

Fritidsboligen er av typen Buen Tiur Spesial med frittstående bod. Innvendige overflater består av parkett og fliser på gulv. Vegger er med trepanel og himling med trepanel. Hele 1.etasje med unntak av soverom er med varmekabler i gulv og downlights i tak.

Kjøkkenet er romslig og har godt med skuffer- og skaplass. Innredningen er med profilerte, lyse fronter og benkeplate i heltre. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, to stekeovner med pyrolyse,



platetopp og avtrekksvifte. På dette kjøkkenet har man mulighet til å lage mat til mange, og det er plass til mange rundt det spandable spisebordet. Spisegruppen medfølger salget.

Hytta er utstyrt med to bad, et i hver etasje. Badet i 1. etasje er med fliser med varmekabler i gulv. Veggene er med flis og panel/tømmer. Her har man servant med skuffer, dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett. Fra badet er det videre adkomst til et praktisk vaskerom. Her er det opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder og plass til oppbevaring.

Videre inn i hytta fra gang og kjøkken, kommer man til stua. Stua har god takhøyde som gir en god og romslig følelse. Her har man en lekker, skiferkledd peis som varmer godt på kjølige kvelder. Fra stua er det utgang til en solrik veranda med flott utsikt til Gaustatoppen, Kvitåvatn, Vatnedalstjønn og fjellene rundt.

I loftsetasjen er det en loftsstue med plass til en koselig tv-krok, for ekstra oppholdsplasser. Det er utgang til en balkong med utsikt direkte utover Vatnedalstjønn.

Hytta har til sammen fire soverom, hvor et ligger i 1. etasje, og de andre 3 ligger i loftsetasjen. Alle soverommene er med plassbygde senger og møbler fra Bondal snekkerverksted.

#### **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.

Hytta selges delvis møblert.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Parkering i gårds plass på eiendommen.

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset

balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Avvik fra feier: Skorsteinens toppavdekning mangler eller er montert feil. Takstige mangler.

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming er basert på elektrisitet. Peis i stua.

### **Energikarakter**

C

### **Energifarge**

Orange

### **Formuesverdi**

kr 750 000,- pr 2022.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 8 500 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 17 175

**Kommunale avgifter år 2024**

### **Info kommunale avgifter**

Vannavgift: kr 7 367,25,-  
Kloakkavgift: kr 7 240,-  
Feieavgift: kr 415,-  
Renovasjon: kr 2151,50,-

### **Info eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 14.11.2017.

### **Andre utgifter**

Staulen vel: 3 800kr pr år.

For brøyting og vedlikehold av veg har selgerne betalt ca kr 5 020,- pr år til SK anlegg.

### **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 415 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:

4026/106/415:

03.01.2017 - Dokumentnr: 5298 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Gausta Kvitåvatn Turistservice AS  
Org.nr: 959 268 002

Bestemmelse om årlig løypeavgift



03.01.2017 - Dokumentnr: 5298 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

21.12.2016 - Dokumentnr: 1186043 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4026 Gnr:106 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 715723 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0826 Gnr:106 Bnr:415

01.01.2024 - Dokumentnr: 600201 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3818 Gnr:106 Bnr:415

03.01.2017 - Dokumentnr: 5298 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:19  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:437  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:438  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:457  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:458  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:461  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:462  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:463  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:464  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:467  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:469  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:470  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:471  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:472  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:473  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:474  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:475  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:476

Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:477  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:478  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:479  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:480  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:481  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:482  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:483  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:484  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:485  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:486  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:487  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:488  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:489  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:490  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:491  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:492  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:493  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:494  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:510  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:511  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:512  
Rettighet hefter i: Knr:4026 Gnr:106 Bnr:513  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

#### **Adgang til utleie**

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

## Kontraksgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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



## Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

## Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 500 000,- (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)  
212 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 500 000,00))

231 640,- (Omkostninger totalt)

8 731 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

## Omkostninger kjøpers beløp

Kr 231 640

## Betalingsbetingelser

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

## Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet

vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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.

## Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4

900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8 379,-. Utleggene omfatter kommunale avgifter, sikringsobligasjon, fotograf og utskrift servitutt. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 750,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

## Oppdragsansvarlig

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

## Ansvarlig megler

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

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

## Salgsoppgavedato

25.08.2024



# Tilstandsrapport

Fritidsbolig  
Staulsvegen 23, 3660 RJUKAN  
TINN kommune  
gnr. 106, bnr. 415



## Markedsverdi

8 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m<sup>2</sup> BRA-i: 112 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.08.2024 Rapportdato: 20.08.2024 Oppdragsnr.: 20330-1420 Referansenummer: WE6075

Autorisert foretak: Prosjektform AS Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen



prosjektform



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Prosjektform as

Selskapets hovedfokus er å tilby profesjonelle tjenester innen taksering, rådgivning og prosjekt-administrasjon for bygg og anleggssektoren.

Prosjektform tilbyr takserings tjenester:

- Skade / skjønnstakster.
- Bolig takst.
- Næringstakster.
- Boligsalgsrapporter.
- Tilstandsrapporter.
- Radon målinger og tiltaksplan.
- Miljøsaneringsrapporter.
- Våtromskontroll/ rapport.
- Uavhengig kontroll

SE OSS PÅ: [www.prosjektform.no](http://www.prosjektform.no)



Rapportansvarlig

*Arnt Ivar Hvammen*

Arnt Ivar Hvammen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@prosjektform.no  
971 10 535



Oppdragsnr.: 20330-1420

Befaringsdato: 05.08.2024

Side: 2 av 27



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Nyere fritidsbolig type Buen Tiur Spesial med frittstående bod, beliggende i Staulsvegen på Gausta. Tinn kommune Hytte med gjennomgående god standard som ligger solrikt til på stor tomt. Hytta er praktisk innredet med romslig gang, åpen stue med god takhøyde, vinduer som gir flott lysgjennomgang.

Det vises til rapportens kap "konstruksjon" for ytterligere detaljer.

### Fritidsbolig - Byggeår: 2017

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner av tre med nedløp av kjetting  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er bygd terrengplattning med utgang fra stue og til terreng.

Det er etablert natursteinstrapp fra inngangsdør  
Det er etablert sportsbod ifm. inngangspartiet.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.  
Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygget er opplyst utført med radonspærre men ingen dokumentasjon foreligger.

Boligen har elementpipe og peis med innsats.  
Boligen har malt og lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra bod mot bad.

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom mot bad.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av heltre.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, 2stk komfyr og platetopp.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringssskap med automatsikringer og skjult elektrisk forlegning i vegg.

Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Dreneringen er fra 2017.

Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn.

Øvrig fuksikring ikke nødvendig.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Terrenget er naturtomt og består av lyng og villblomster.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	127 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m <sup>2</sup>
Totalpris	8 500 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 8 650 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

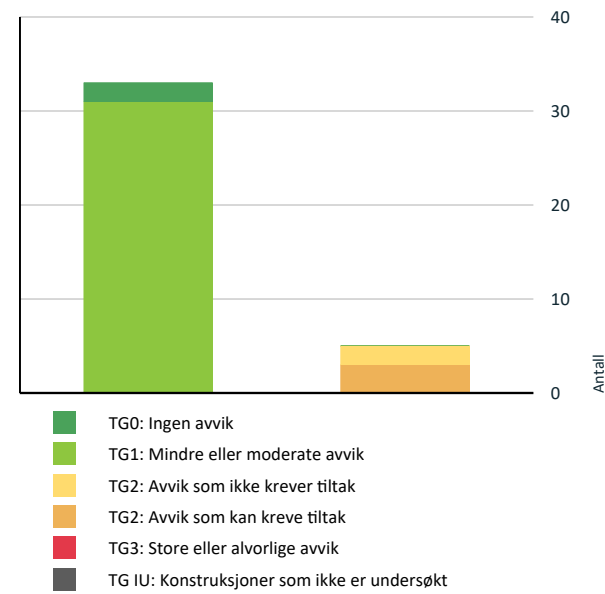
### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



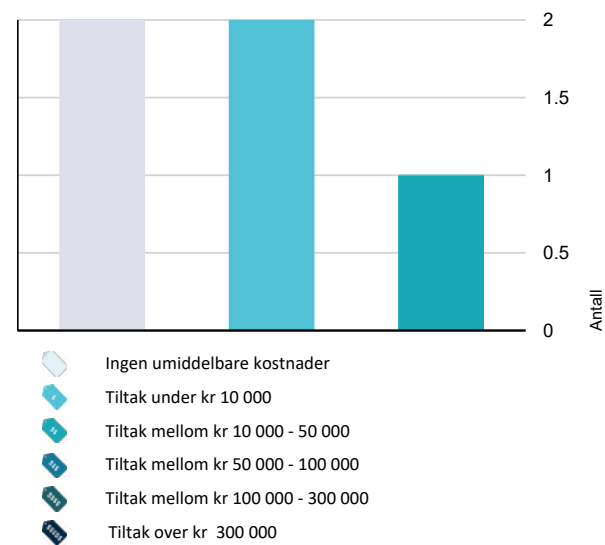
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

#### Fritidsbolig

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etg. Hovedplan > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



Byggeår  
2017

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



#### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner av tre med nedløp av kjetting

#### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

#### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



#### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.





## Tilstandsrapport



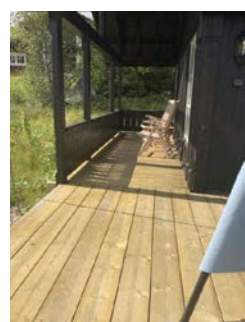
### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygd terrengplattning med utgang fra stue og til terreng.



### TG 1 Utvendige trapper

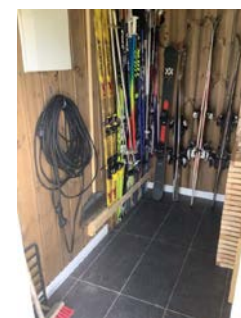
Det er etablert natursteinstrapp fra inngangsdør



### TG 1 Andre utvendige forhold

Det er etablert sportsbod ifm. inngangspartiet.

## Tilstandsrapport



### INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.  
Veggene har trepanel.  
Innvendige tak har trepanel.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

#### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.



### TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt og lakkert tretrapp.



## Tilstandsrapport



### 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1. ETG. HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

### 1. ETG. HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.



### 1. ETG. HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### 1. ETG. HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

### 1. ETG. HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## Tilstandsrapport



### 1. ETG. HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



### 1. ETG. HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra bod mot bad.



## LOFT > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## LOFT > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling



## Tilstandsrapport

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.



LOFT > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



LOFT > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



LOFT > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

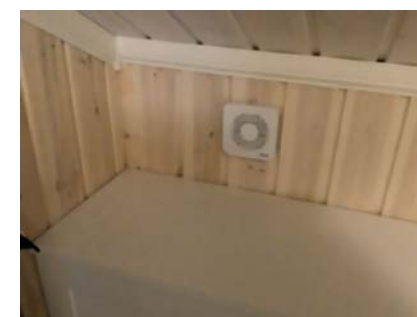


## Tilstandsrapport

LOFT > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



LOFT > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom mot bad.



KJØKKEN

1. ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.  
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, 2stk komfyr og platetopp.



1. ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk



TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## Tilstandsrapport



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringskap med automatsikringer og skjult elektrisk forlegning i vegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

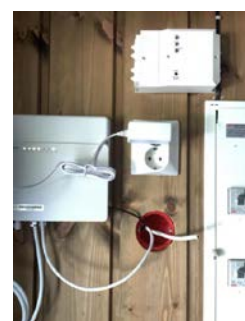
- Nei**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
  5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



### TG 0 Branntekniske forhold

## Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
4. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 2017.  
Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn.  
Øvrig fuksikring ikke nødvendig.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.



### TG 0 Terrengforhold

Terrengnet er naturtomt og består av lyng og villblomster.



### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger



## Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



Anvendelse

Byggeår

0

Standard

Vedlikehold

Kommentar

### Beskrivelse

Bygningen er oppført på innfylte steinmasser med betongstøpt plate mot mark. Hovedkonstruksjon over mur av bindingsverk, isolert. Utvendig kledd med stående kledning. Tak oppført som saltak med fabrikkfremstilte taksperer. Utvendig pålagt taktro og torv som taktekke. I front med fabrikkfremstilt isolert hoveddør. Vinduer med isolergalss. Innvendig med trepaneler på vegg og tak samt laminat på gulv.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

115 m<sup>2</sup>/112 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Lagerrom, 2 Gang, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Loftstue, Bad

*Andre bygg:* Bod

*Bruksareal andre bygg:* 12 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*



### Markedsverdi

**Kr 8 500 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 8 650 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**8 500 000**

### Konklusjon markedsverdi

**8 500 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Krosshovdvegen 20 ,3660 RJUKAN 61 m <sup>2</sup> 2013 4 sov	12-11-2023	4 500 000	<b>4 900 000</b>	0	4 900 000	<b>80 328</b>
2 Staulsvegen 17 ,3660 RJUKAN 106 m <sup>2</sup> 2018 3 sov		8 490 000	<b>0</b>	0	0	<b>80 094</b>
3 Langetjønnvegen 55 ,3660 RJUKAN 85 m <sup>2</sup> 1998 3 sov	08-10-2023	3 990 000	<b>4 100 000</b>	0	4 100 000	<b>48 235</b>
4 Kvitåvatnstubben 7 ,3660 RJUKAN 98 m <sup>2</sup> 2000 3 sov	20-06-2024	4 500 000	<b>4 500 000</b>	0	4 500 000	<b>45 918</b>
5 Kvitåvatnlia 68 ,3660 RJUKAN 140 m <sup>2</sup> 2001 4 sov	29-04-2024	6 500 000	<b>6 000 000</b>	0	6 000 000	<b>42 857</b>
6 Kvitåvatnstubben 30 ,3660 RJUKAN 128 m <sup>2</sup> 1993 5 sov	02-07-2024	5 500 000	<b>5 200 000</b>	0	5 200 000	<b>40 625</b>
7 Krosshovdvegen 11 ,3660 RJUKAN 160 m <sup>2</sup> 2010 4 sov	04-06-2024	7 125 000	<b>6 500 000</b>	0	6 500 000	<b>40 625</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Stipulerte kommunale utgifter og vedlikehold	Kr.	34 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>34 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 970 000</b>

#### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>160 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 6 130 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>8 650 000</b>
--	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

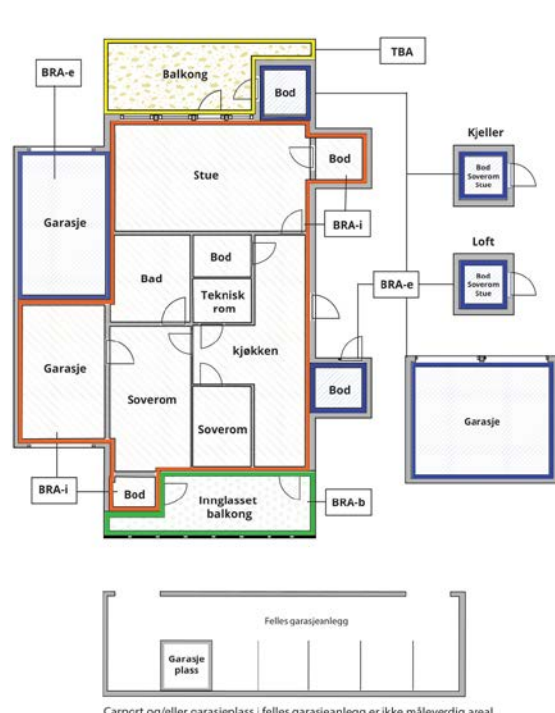
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etg. Hovedplan	75	3		78			78
Loft	37			37		13	50
<b>SUM</b>	<b>112</b>	<b>3</b>					
<b>SUM BRA</b>	<b>115</b>					<b>13</b>	<b>128</b>

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg. Hovedplan	Gang med garderobe, Kjøkken, Stue, 1 stk soverom, Bad/vaskerom	Utvendig lagerrom	
Loft	Loftstue, Bad, Gang, 3 stk soverom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
<b>SUM</b>		<b>12</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				





#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom	



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2024	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør
	Terje Meland	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	106	415		0	1056.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Staulsvegen 23

#### Hjemmelshaver

Sølvberg Hanne Marie

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Flott beliggenhet i Staulsvegen med utsikt mot Kvitåvatn. Eiendommen har perfekt lokasjon for alt hva destinasjonen Gausta kan tilby, med bla. ski inn/ski out og langrennsløyper rett utenfor døren.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2017



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. 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 tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WE6075>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1307240048	
Selger 1 navn	
Hanne Marie Sølvberg	
Gateadresse	
Staulsvegen 23	
Poststed	Postnr
RJUKAN	3660
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	82371964

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HMS

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 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
- 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

Document reference: 1307240048

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

Document reference: 1307240048



## Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede 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).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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
Hanne Sølvsberg	c852153607b706dc255a9b ee10ba89254ce278ba	08.07.2024 13:00:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1307240048

Document reference: 1307240048

- 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>



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4026 - TINN  
 Gårdsnummer: 106  
 Bruksnummer: 415

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.07.2024 kl. 12:45  
 Produsert av: Marianne Engell Gvammen  
 Attestert av: Tinn kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkelova) 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 14 felt H10 Staulen  
 Etableringsdato: 21.12.2016  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrunner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst Areal Kommentar  
 Beregna areal for 106 / 415 1 056,7 m2

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		160462	SØLVSBURG HANNE MARIE		SØRBRÅTEN 21 1353 BÆRUMS VERK	1 / 1

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6637896	486371		1 056,7 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 - 106/415				
							Omnummerert fra:	3818 - 106/415				
Omnummerering v/kommuneendring				01.01.2020			Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	3818 - 106/415				
							Omnummerert fra:	0826 - 106/415				



Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Endre egenskap Annen forretningstype	25.09.2017				gunhgeir	25.09.2017
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0826 - 106/415	0		
	Sentralpunkt flyttet					
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	13.12.2016	Tinglyst	24.12.2016	0826mie	13.12.2016	
Oppmålingsforretning	2016/5526	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0826 - 106/19	-1 054,1		
	jnr. 84/16	Mottaker	0826 - 106/415	1 054,1		
		Berørt	0826 - 106/361	0		
		Berørt	0826 - 106/395	0		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning Oppmålingsforretning	17.10.2017 2016/5526				0826mie	17.10.2017
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0826 - 106/19	-1 056,7		
	Jnr. 84/16	Mottaker	0826 - 106/415	1 056,7		
		Berørt	0826 - 106/19/76	0		
		Berørt	0826 - 106/34	0		
		Berørt	0826 - 106/36	0		
		Berørt	0826 - 106/61	0		
		Berørt	0826 - 106/80	0		
		Berørt	0826 - 106/144	0		
		Berørt	0826 - 106/158	0		
		Berørt	0826 - 106/185	0		
		Berørt	0826 - 106/203	0		
		Berørt	0826 - 106/205	0		
		Berørt	0826 - 106/218	0		
		Berørt	0826 - 106/221	0		
		Berørt	0826 - 106/259	0		
		Berørt	0826 - 106/266	0		
		Berørt	0826 - 106/286	0		
		Berørt	0826 - 106/319	0		
		Berørt	0826 - 106/321	0		
		Berørt	0826 - 106/357	0		
		Berørt	0826 - 106/359	0		
		Berørt	0826 - 106/361	0		
		Berørt	0826 - 106/371	0		
		Berørt	0826 - 106/375	0		
		Berørt	0826 - 106/377	0		
		Berørt	0826 - 106/379	0		
		Berørt	0826 - 106/395	0		
		Berørt	0826 - 106/398	0		
		Berørt	0826 - 106/413	0		
		Berørt	0826 - 106/458	0		



Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
<b>Forretninger der matrikkelenheten er berørt</b>				
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	26.02.2018	Tinglyst	09.03.2018	0826mie 26.02.2018
Oppmålingsforretning	2018/631	<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>
		Avgiver	0826 - 106/19	-1 174,4
	Jnr. 7/18	Mottaker	0826 - 106/464	1 174,4
		Berørt	0826 - 106/359	0
		Berørt	0826 - 106/361	0
		Berørt	0826 - 106/415	0
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	11.10.2019			flarigmo 31.01.2020
Oppmålingsforretning	2018/631	<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>
		Avgiver	0826 - 106/19	-1 153,1
	Jnr. 7/18	Mottaker	0826 - 106/464	1 153,1
		Berørt	0826 - 106/359	0
		Berørt	0826 - 106/361	0
		Berørt	0826 - 106/415	0
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	27.05.2019			0826gvm 31.01.2020
Feilretting	2018/631	<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>
Feilføring		Avgiver	0826 - 106/19	-1 174,4
	Jnr. 7/18	Mottaker	0826 - 106/464	1 174,4
		Berørt	0826 - 106/359	0
		Berørt	0826 - 106/361	0
		Berørt	0826 - 106/415	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato		
Retting av forretning	17.10.2017			0826mie 17.10.2017		
Feilretting	2015/4453	<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>		
Feilføring		Avgiver	0826 - 106/19	-1 121,09		
	Jnr. 65/15	Mottaker	0826 - 106/395	1 121,09		
		Berørt	0826 - 106/415	0		
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	06.10.2017			0826mie 17.10.2017		
Oppmålingsforretning	2015/4453	<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>		
		Avgiver	0826 - 106/19	-1 121		
	Jnr. 65/15	Mottaker	0826 - 106/395	1 121		
		Berørt	0826 - 106/361	0		
		Berørt	0826 - 106/415	0		
<b>Adresser</b>						
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Staulsvegen	3335	23		Grunnkrets: 0207 Rollag Stemmekrets: 6 Rjukan Kirkesokn: 05140306 Tinn Postnr.område: 3660 RJUKAN Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6637885	486365		



**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

<b>Byggningsnr:</b> 300 616 231	Bebygd areal:	97	Ant. boliger:	0	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	128	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 07.04.2017
Nord: 6637884 Øst: 486366	Bruksareal totalt:	128	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	149			Ferdigattest: 14.11.2017
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	149			
Bygningsstatus: Ferdigattest	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	50	50	0	59	59	0	0
H01	0	0	78	78	0	90	90	0	0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3335 Staulsvegen 23	H0101	Fritidsbolig	128	6	Kjøkken	2	2	106/415

**Kontaktpersoner**

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	160462	SØLVBERG HANNE MARIE		SØRBRÅTEN 21 1353 BÆRUMS VERK

<b>Byggningsnr:</b> 300 616 243	Bebygd areal:	15	Ant. boliger:	0	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	13	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 07.04.2017
Nord: 6637893 Øst: 486359	Bruksareal totalt:	13	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuth.annex til fritidb	Bruttoareal annet:	15			Ferdigattest: 14.11.2017
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	15			
Bygningsstatus: Ferdigattest	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	13	13	0	15	15	0	0

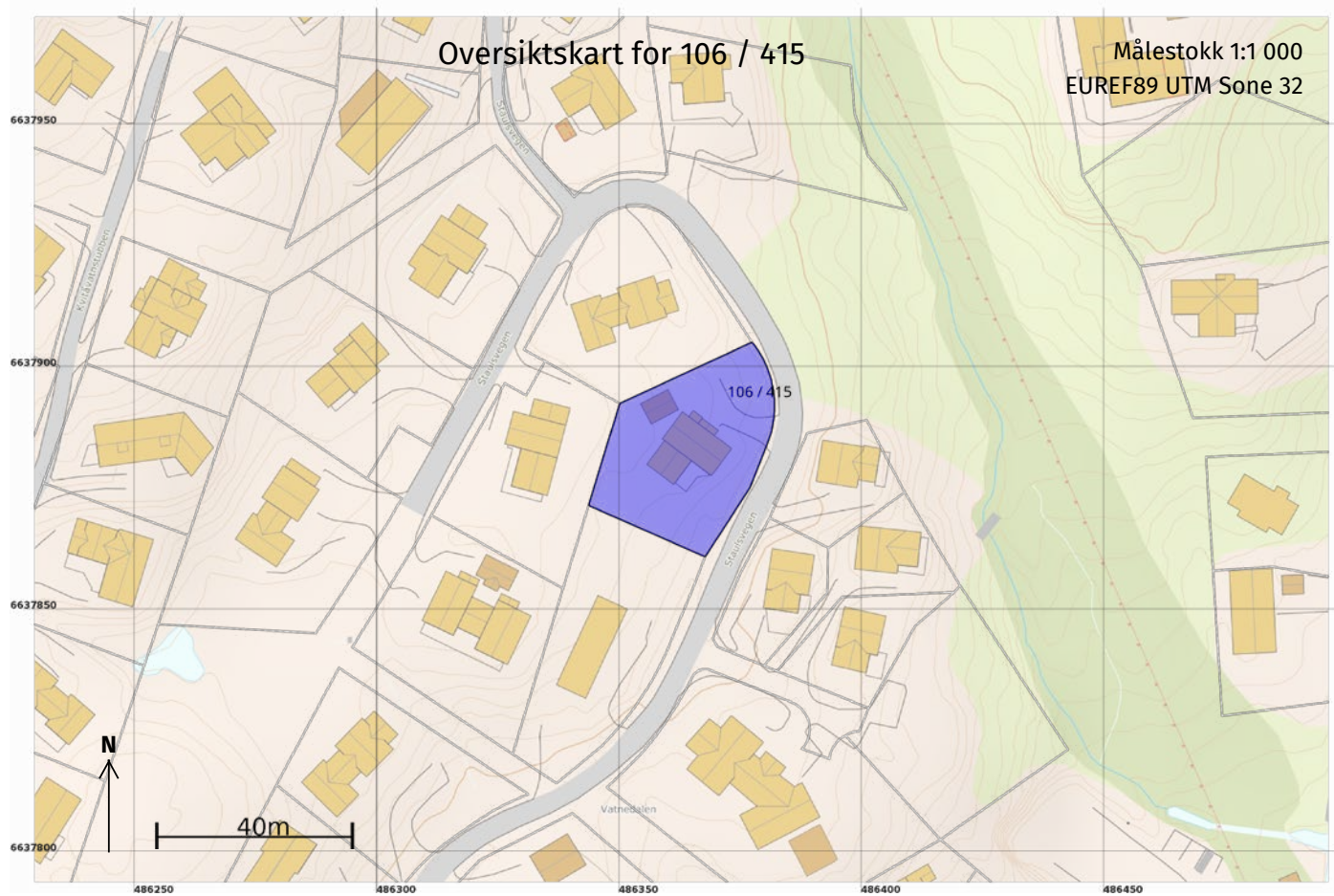
**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	106/415

Kontaktpersoner			
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Adresse
Tiltakshaver	160462	SØLVBERG HANNE MARIE	SØRBRÅTEN 21 1353 BÆRUMS VERK

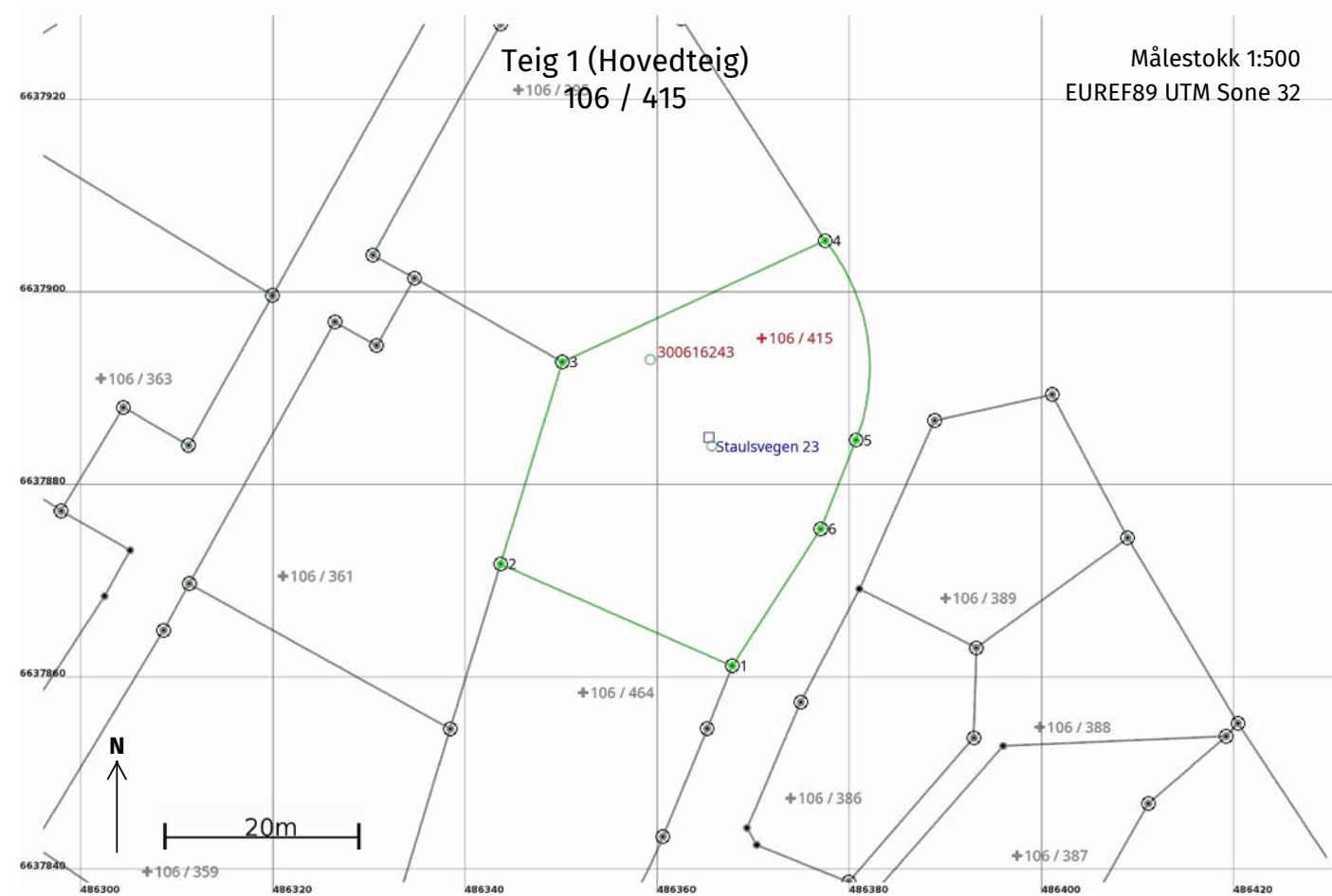




04.07.2024 12:45

Matrikelbrev for 4026 - 106 / 415

Side 9 av 11



04.07.2024 12:45

Matrikelbrev for 4026 - 106 / 415

Side 10 av 11



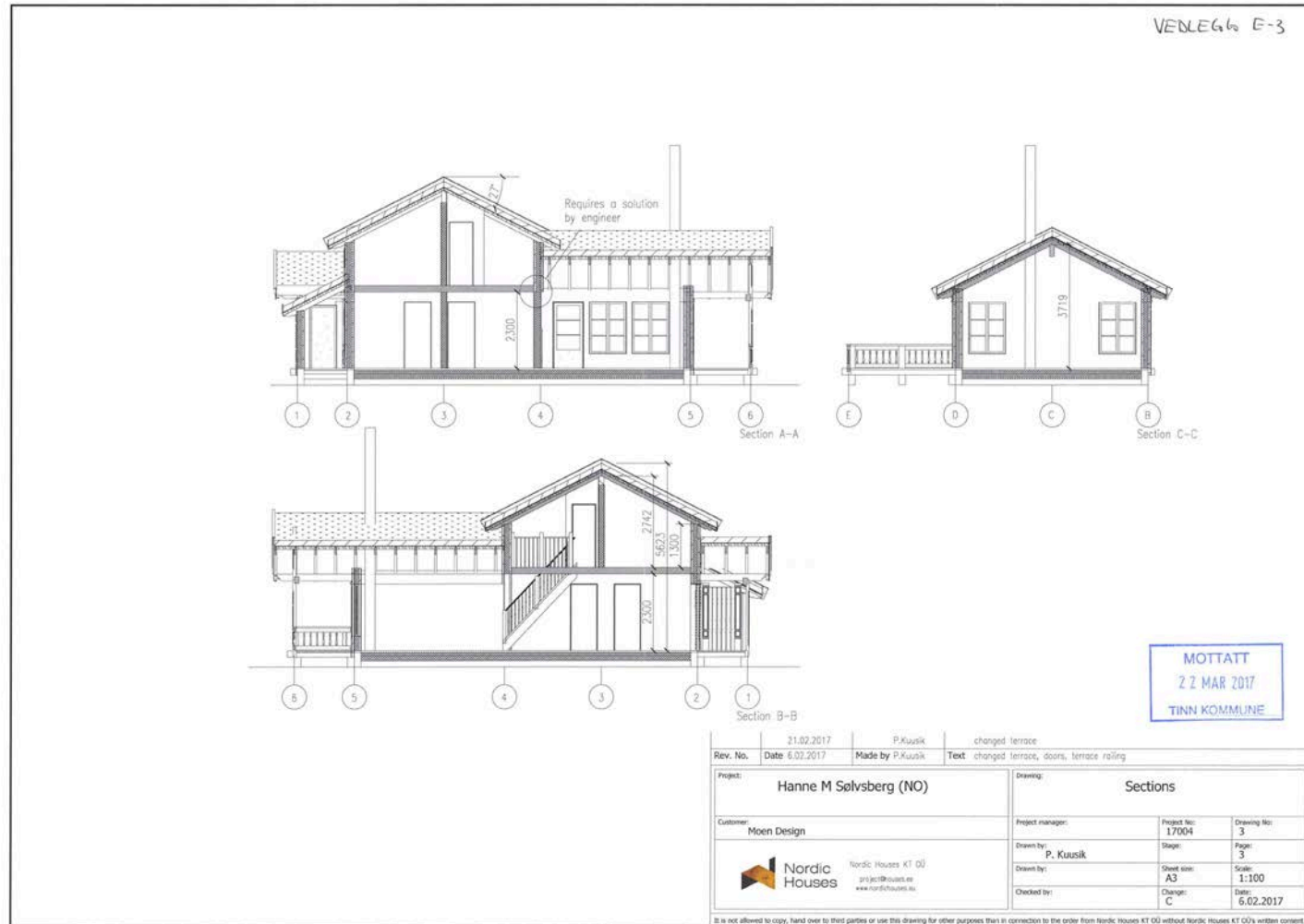
**Areal og koordinater**

Areal: 1 056,7 Arealmerknad:  
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6637896 Øst: 486371

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	6637861,56	486367,74	Jord 26,31	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
2	6637872,15	486343,65	Jord 21,95	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
3	6637893,14	486350,07	Jord 30,09	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
4	6637905,73	486377,40	Jord 21,96	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10 21,00
5	6637885,00	486380,61	Jord 9,89	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
6	6637875,81	486376,95	Jord 16,97	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10















Kommunale avgifter for eiendom gnr.106 bnr.415 Staulsvegen 23. Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 128 m2.

Faktura tilsendes 4 terminer pr. år. Kontakt Servicetorget på tlf. 35082600 hvis det ønskes endring av hyppigheten.

## KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2024

### VANNAVGIFT (m/mva):

Vann etter grunnlag kr. 4416,-

Fast abonnementsandel vann kr. 2951,25,-

### KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Kloakk etter grunnlag kr. 4800,-

Fast abonnementsandel kloakk kr. 2440,00,-

### FEIEAVGIFT (momsfritak):

Tilsyn pipe/ildsted kr.106,-

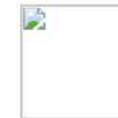
Feieavgift kr. 309,-

### RENOVASJON (m/mva):

Hytte renovasjon kr. 2152,50,-

**Årlige kommunale avgifter er kr.17174,75,-**

Hilsen Servicetorget



**Tinn kommune**

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 04.07.2024

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Tinn kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4026 **Gårdsnr.:** 106 **Bruksnr.:** 415

**Adresse:** Staulsvegen 23, 3660 RJUKAN

**Referanse:** 1307240048

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Vei</b>	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

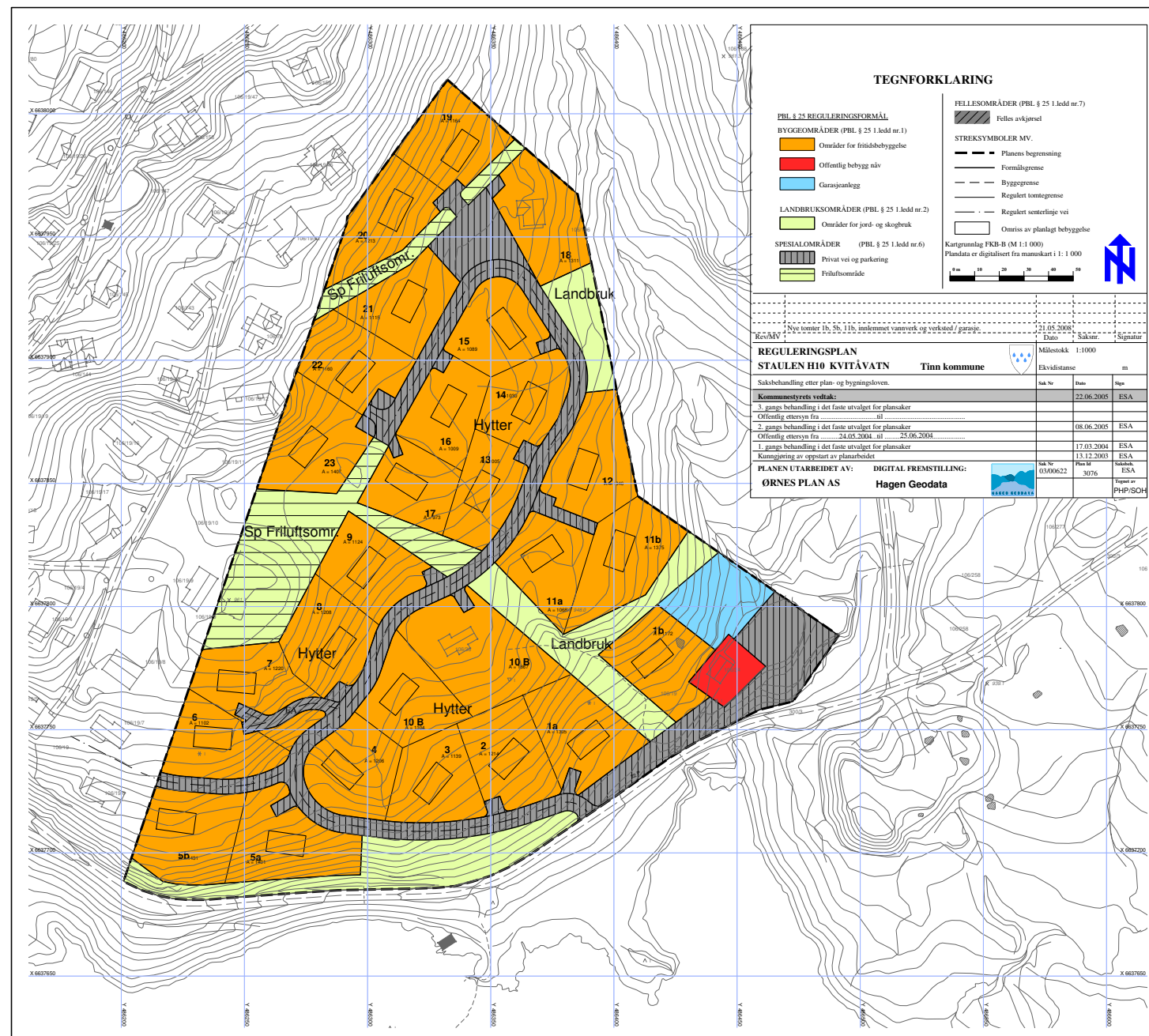
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

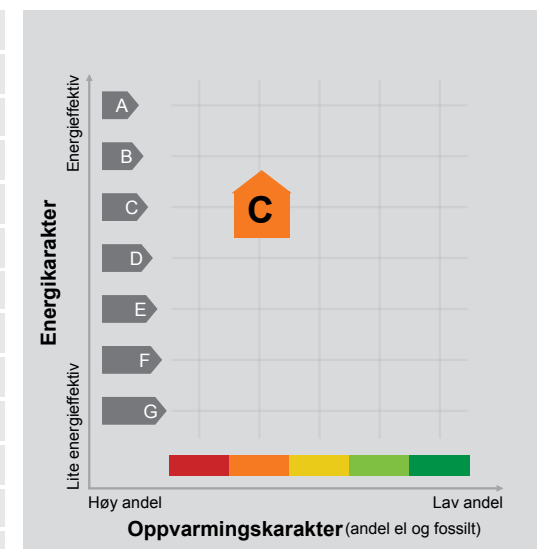
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



# ENERGIATTEST



Adresse	Staulsvegen 23
Postnummer	3660
Sted	RJUKAN
Kommunenavn	Tinn
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	415
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300616231
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-15958
Dato	27.08.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggforskriftene 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

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2017
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	127
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk



## Om grunnlaget for energiattesten

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

## 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)).

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.

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 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.

#### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 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.

#### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak på elektriske anlegg



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

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

### Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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

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

#### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

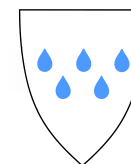
### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

#### Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



**TINN KOMMUNE**

Enhet for plan, landbruk og miljøvern

**Ferdigattest**

Tiltakshaver (navn og adresse): Hanne Marie Sølvsberg Sørbråten 21 1353 Bærums Verk	Ansvarlig søker (navn og adresse): MOEN DESIGN AS Bøvegen 265 3810 GVARV
--	---

### Ferdigattest - 106/415 tomt 14 felt H10 Staulen - fritidsbolig og bod

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

Eiendom/adresse: Staulen tomt 14, Staalsvegen 23, 3660 RJUKAN	Gnr: 106	Bnr: 415	Fnr:	Snr:	Vår ref.: 2017/1284-8
--	-------------	-------------	------	------	--------------------------

<b>Spesifikasjon:</b> Tiltaket gjelder: Nytt bygg - beboelsesformål - over 70 m <sup>2</sup> -fritidsbolig og bod	
<b>Vedtaket i saken</b> Vedtaket gjort av: Delegert myndighet plansjefen – tillatelse til tiltak	
Vedtaket dato: 07.04.2017	
Utvalg saksnr.: 58/17	
<b>Ferdigstillelse</b>	
Dato kontroll 13.11.2017	Kontrollansvarlig: MOEN DESIGN AS, KVITÅVATN TOMTESERVICE AS, RØRLEGGERMESTERN AS, TELEMAR GRUNN OG BETONG AS
Merknader	Gjennomføringsplan viser at ansvarlig for utførelsen og eventuelt ansvarlig for uavhengig kontroll har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Gjennom dette har ansvarlige erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik at vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningslova er oppfylt.  Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 20-1)

<b>Underskrift:</b>		
Sted: RJUKAN	Dato: 14.11.2017	Stempel/underskrift: Svein Olav Hagen ingeniør

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

Kopi til:

MOEN DESIGN AS	Bøvegen 265	3810	GVARV
KVITÅVATN TOMTESERVICE AS	Vestfjorddalsgata 6	3660	RJUKAN
RØRLEGGERMESTERN AS	Gvarvgata 40	3810	GVARV
TELEMAR GRUNN OG BETONG AS	Gvarvgata 37	3810	GVARV

Postadresse: Postboks 14  
Besøksadresse: Sam Eydesgate 92

Telefon: 35 08 26 00  
Telefaks: 35 08 26 05  
www.tinn.kommune.no

E-post:  
Org.nr: 864963552



Rett kopi bekrefte

Sign. *Beate Tørr*

Krogsveen

Fokus Krogsveen AS

Avd. Porsgrunn

Eiendomsmeglere MNEF

Skjøte <sup>1)</sup>

Tomt 14

Returernes til:

Eiendomsmegler Krogsveen AS

Oppgjørsavdelingen

Martin Linges vei 17


Postboks 1

1330 Fornebu

Org.nr. NO 950 007 613 MVA

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Oppdragsnr. 27-0184/08

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>							
Kommun.nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Ideell andel	
826	TINN	106	415				
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten			<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser			<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4			<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhet							
<input type="checkbox"/> 1 Bebyggt <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebyggt							
Bruk av grunn							
<input type="checkbox"/> B Boligeiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritidseiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor							
<input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet							
Type bolig							
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede							
<input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet							
2. Kjøpesum							
kr 2.000.000,-		Utløst til salg på det frie marked					<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsættningstype							
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon							
<input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet							
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.							
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>							
kr 2.000.000,-							
4. Overdras fra							
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup> Navn						Ideell andel	
889 263 342 Ørnes Sameie AS							
5. Til							
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup> Navn						Ideell andel	
160462 Hanne Marie Sølvsberg							
							
Dato Doknr: 5298 Tinglyst: 03.01.2017 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM							

I henhold til urådighet, samtykkes herved tinglysing

Fontebli, den

21-17

Krogsveen  
Krogsveen AS  
Eiendomsmeglere*Caroline Skarvold*

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Hver hytte skal betale løypeavgift kr 1016,- per år (2012-avgift, reguleres årlig) til Gausta Kvitåvatn Turistervice AS, org nr. 959268002, eller den som settes til å administrere innkreving av avgiften. Avgiften kan reguleres iht. kostnadsutvikling.
Det er obligatorisk medlemskap for tomteieier i den hytteforening som etter flertallsvedtak er satt til å forvalte tomtefeltets fellesinteresser. Tomteieier slutter seg ved kjøp til de til enhver tid vedtatte vedtekter for hytteforeningen. Tomteieier skal betale årlig velforeningsavgift for brøyting av veier og drift/vedlikehold av fellesinstallasjoner i hyttefeltet H10.
Kjøper har rett til atkomst til sin tomt på kjørevei i tomtefeltet, over gnr 106 bnr 19, Tinn kommune. Atkomstretten er definert til den vei som til enhver tid framgår av gjeldende reguleringsplan for H10.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>5)</sup>	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsen i eierseksjonsloven (av 23. mai 1997 nr. 31) § 22, 3. ledd.	
Sted	Dato
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. <sup>6)</sup>	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted	Dato
Miland	den 12/12-2016
Utstедers underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
	Ørnes Sameie AS Tov Ørnes iht. gen.fullmakt 15/11-11 fra Tov Ørnes fds.nr. 271049 36127 Brit Ørnes, fds.nr. 160947 34650
Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/reg. partners underskrift
	Gjentas med blokkbokstaver
Dato	Utstедers underskrift



<b>9. Underskrifter og bekreftelser, forts.</b>	
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver <b>Torbjørn Meli</b> Eiendomsmegler MNEF
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
<b>10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver<sup>1)</sup></b>	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefelle(n)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>	
Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.	
Sted	Dato
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver  Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffrer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/reg. partners underskrift Gjentas med blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
Plass for tinglysingsattest, påtegninger m.v.	
Dato	Utsteders underskrift

Plass for tinglysingsattest, påtegninger m.v.	
<p><b>Noter:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.</li> <li>Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (seksjonsnr.) nyttes.</li> <li>Dokumentavgiften er kryttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.</li> <li>Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.</li> <li>Feltet kan slettes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.</li> <li>Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkpåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.</li> <li>Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.</li> <li>Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.</li> </ol>	
Dato	Utsteders underskrift



## REGULERINGSBESTEMMELSER

DATO FOR PLANEN 20.10.03  
DA TO FOR SISTE REVISJON  
DATO FOR KUNNGJØRING  
DATO FOR KOMMUNALT VEDTAK 22.06.05 sak 067/05  
KORRIGERT 09.10.09  
PLANKART MÅLESTOKK 1:1000

### 1. AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsavgrønsing.

### 2. REGULERINGSFORMÅL

Arealene innenfor planområdet er regulert til følgende formål:

- BYGGEOMRÅDE Fritidsbebyggelse  
Industri/verksted  
Offentlig bygg/anlegg
- OFFENTLIG FORMÅL Kommunalteknisk anlegg
- SPESIALOMRÅDE Privat vei og parkering  
Friluftsområde
- FELLESOMRÅDE Felles adkomst/parkering

### 3. FELLESBESTEMMELSER

3.1. Ved terrassering eller behov for forstøtning, skal brukes lokal naturstein/blokker

3.2. 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 tomter

3.3. Privat vei skal opparbeides før utbygging igangsettes, slik at transport kan foregå på denne. For øvrig skal all transport foregå skånsomt. Privat vei skal i h.h.t. reguleringsplanen anlegges med bredde 3-5 m. Parkeringsareal og adkomst i tilknytning til den enkelte hyttetomt skal innpasses skånsomt i terrenget og vises på situasjonsplan sammen med byggemelding. Vann-, strøm-, avløps- og andre anlegg under bakke bør om mulig legges i samme trase som veier.

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

3.5. Gjerder og flaggstenger er ikke tillatt

3.6. 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. Samtlige inngrep på tomter, inkludert opparbeiding av parkeringsplasser og adkomst, skal vises på situasjonsplan. Nabobebyggelse bør vises på terrengsnitt.

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

3.8. Området skal være underlagt den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning i kommunen.

3.9. Kommunen har fullmakt til å godkjenne mindre endringer for utformingen og endelig plassering av hytter, parkeringsplasser og veitraseer

### 4. BYGGEOMRÅDER

#### 4.1. Fritidsbebyggelse

I området skal det bygges frittliggende fritidsbebyggelse:

##### 4.1.1. Utnyttning/størrelse på bygninger:

Tillatt utnyttning (TU) på tomt er = 15 %.

Tillatt bruksareal (T-BRA) beregnes slik det fremgår av teknisk forskrift før 1.7.07, dvs areal til parkering inngår ikke.

##### 4.1.2. Plassering av bygninger

Punkt som skal falle innenfor grunnmur på hovedbygning er vist med signal i marka.

Alle bygninger skal utformes og plasseres slik at de passer til eksisterende terreng og faller naturlig inn i landskapet og bygningsmiljøet. Plassering og utforming av bygninger og andre anlegg skal godkjennes av kommunen.

##### 4.1.3. Utforming, farge og materialbruk:

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.

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

Mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m målt fra planert terreng. Grunnmurshøyde bør ikke overstige 0,5 m, med max høyde 1,0 m.

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

##### 4.1.4. Energi

Ved plassering, utforming, konstruksjon og materialvalg av bygninger skal det legges vekt på energisparende løsninger. Alt utvendig lys bør ha tenningsanordninger med bevegelsessensor.

##### 4.1.5. Ubebygd areal

En skal ikke påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å oppføre bygninger, parkering, adkomstvei og uteareal. Kommunen skal godkjenne rydding av vegetasjon og andre inngrep. Tynning kan skje uten løyve dersom dette er nødvendig for bruken av tomter. Ikke utbygde deler av tomter skal gis en tiltalende utforming

##### 4.1.6. Parkering

Det skal være min. 2 parkeringsplasser til hver hytteenhet på egen tomt.

##### 4.1.7. Krav til byggesøknad

Med byggesøknad skal det foruten byggetekniske tegninger følge:

- \* Situasjonsplan/tomteplan som viser plassering av bygninger, adkomst, parkering, tomtebearbeiding.
- \* Terrengsnitt med høyder på bygninger og arealinngrep før og etter tiltak.
- \* Fargevalg på bygninger og bygningsdeler

#### 4.2. Industri-verksted

##### 4.2.1. Utnyttning/størrelse på bygninger:

Tillatt utnyttning er BRA=600 m<sup>2</sup>.

##### 4.2.2. Plassering av bygninger

Bygg skal plasseres innenfor ramme for bygning vist på plan.

##### 4.2.3. Utforming, farge og materialbruk:

Utvendige farger, herunder farge på tak, skal ha mørk fargevirkning.

Utvendige vegger skal være i tre av stående tømmermannskledning eller villmarkspanel. Vinduer skal ha oppdelt glassflate og være sidehengslet.

Bygning skal ha sadeltak med retning som vist på planen. Takvinkel min 18 og maks 25 grader.



Mønehøyde skal ikke overstige 8,5 m målt fra planert terreng og ikke overstige kote 941,5 m etter reguleringsplan.  
Gesimshøyde skal ikke overstige 4 m målt fra planert terreng

#### 4.2.4. Ubebygde areal

En skal ikke påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å oppføre bygning, parkering, adkomstvei og uteareal. Ikke utbygd deler av tomta skal gis en tiltalende utforming.

#### 4.2.5. Krav til byggesøknad

Med byggesøknad skal det foruten byggetekniske tegninger følge:

- \* Situasjonsplan/tomteplan som viser plassering av bygning, adkomst, parkering, tomtebearbeiding.
- \* Terrengsnitt med høyder på bygninger og arealinngrep før og etter tiltak.
- \* Fargevalg på bygninger og bygningsdeler

#### 4.3. Offentlig bygg/anlegg

I området kan oppføres bygg/anlegg til vannbehandlingsanlegg.

### 5. LANDBRUKSOMRÅDE

Jordbruk/skogbruk/natur.

Det kan anlegges enkle turstier/løyper i landbruksområde.

### 6. SPESIALOMRÅDE

#### 6.1. Privat vei og parkering

I enden av privat vei skal opparbeides snuplasser.

#### 6.2. Friluftsområde

Kan opparbeides til felles lek- og aktivitetsområde. Dog skal gjennomgang for sti og løypetraseer prioriteres.

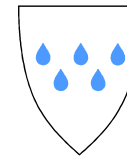
Det skal ikke gjøres inngrep utover det som er nødvendig for å føre fram adkomstløyper og stier.

### 7. FELLESOMRÅDE

Felles tilkomstveg:

I området skal etableres privat vei med begrenset kjøring

I området skal det etableres frisiktssoner



**TINN KOMMUNE**

Arkiv: 3076

Saksnr.: 2012/3612-3

Saksbeh.: Eli Samuelson

Dato: 07.09.2012

SAKSFRAMLEGG

## H10 Endring av reguleringsplan Staulen i kommunedelplan Gausta - Rjukan

Utvalg	Utvalgssak	Motedato
Samfunns- og miljøutvalget	43/12	26.09.2012

#### Rådmannens innstilling:

Søknad om endring av reguleringsplan for Staulen godkjennes i henhold til plan og bygningslovens § 12-14.

#### Journalposter i saken:

1	I	15.08.2012	Søknad om mindre endring av reguleringsplan Staulen hytteområde H10 i kommunedelplan for Gausta - Rjukan	Søndergaard Rickfelt AS
2	I	22.08.2012	H2 og H10 - Forespørsel i forbindelse med endring av reguleringsplanen	Strøm og Gundersen as
3	S	07.09.2012	H10 Endring av reguleringsplan Staulen i kommunedelplan Gausta - Rjukan	
4	X	07.09.2012	Kopi av møtereferat H10 Ending av reguleringsplan Gausta - Rjukan	Eli Samuelson

#### Vedlegg:

- 1 Søknad om mindre endring av reguleringsplan Staulen hytteområde H10 i kommunedelplan for Gausta - Rjukan
- 2 3076-Staulen H10-12082012
- 3 3076-Best-Endring
- 4 Rev regplan Staulen
- 5 Reguleringsendring Staulen H10 Kvitåvatn
- 6 H2 og H10 - Forespørsel i forbindelse med endring av reguleringsplanen

#### Innledning:

Samfunnsutvalget skal behandle forslag til reguleringsplan for navn i henhold til plan og bygningslovens § 27-1.2 og legge planen ut til offentlig ettersyn dersom utvalget anbefaler planforslaget.

#### Fakta:

Tiltakshaver Ørnes sameie har fått utarbeidet forslag til endring av reguleringsplan for Staulen. Planen er utarbeidet av Søndergaard Rickfelt AS.



Bakgrunn for reguleringsforslaget  
Tiltakshaver ønsker å få endret reguleringsplan for Staulen, område H10 i kommunedelplan  
Gausta - Rjukan. Området er allerede regulert for fritidsbebyggelse og er tidligere fortettet noe.

I søknad beskrives og vurderes endringene fra Søndergaard Rickfelt AS:

*På vegne av Ørnes sameige AS søkes det om mindre endring av reguleringsplan for H10  
Staulen H10 Kvitåvatn.*

*Hensikt med planendringen:*

*Hensikten med endringen er justering av tomtegrenser og deling av store tomter. Grunneier  
ønsker å legge til rette for salg av mindre tomter og dermed rimeligere pris innenfor området.  
Siden dette i hovedsak gjelder endringer på tomter innenfor byggeformål fritidsbolig søkes det  
om mindre endring av reguleringsplanen og dermed er saken lagt fram etter gammelt lovverk i  
samsvar med gjeldende plan.*

*Saken er varslet bredt som endringssak, med annonsering og varsling av regionale myndigheter.  
Det er ikke kommet inn merknader som krever full planbehandling. Det er kommet inn en  
merknad til saken. Det er en nabo på tomt 21 som har hatt møte med Tov Ørnes om deling av  
tomter og fjerning av parkeringsplass. Sitat: " Generelt synes vi at fortetningen fra 4-8 tomter  
er mer omfattende enn det vi forsto og håper at området ikke forringes mye i forhold til det vi  
hadde som forutsetning da vi kjøpte tomten i august 2010."*

*Følgende endringer gjøres i planforslaget:*

- 1. Tomt 1a og 1b, tomt 2 og 3 i gjeldende plan deles inn i 8 tomter med nye tomtenummer:  
29-36. Tomt nr. 31 utvides ca 4m<sup>2</sup> sørvest inn på parkeringsarealet.*
- 2. De tre tomtene: Tomt 11a, 11b og 12 inndeles i 5 tomter med tomtenummer 39-43.*
- 3. Felles parkeringsplass nord i feltet med 16 p-plasser tas ut og det etableres 8 tomter i  
stedet for 3 som i dag. Parkering legges inn på tomtene. Utnyttelsesgrad i området er satt uten  
parkeringsareal.*
- 4. Byggeområdet utvides ca 20m utenfor eksisterende plangrense, men innenfor byggeområde  
satt av til H2 i gjeldende kommunedelplan.*
- 5. Det foretas en endring i planbestemmelsene: Innenfor tomt nr 25-27 er det tillatt med  
sokkeletasje på hyttene. Sokkelen skal ha fasadekledning. Innenfor tomt 24-27 er det tillatt med  
sokkeletasje. Sokkel skal være fasadekledd. Maks gesimshøyde for terrengtilpasset bygg med  
sokkel er satt til maks 5,5m.*

*Konsekvenser:*

*Punkt 1 :*

*Tomtene blir en del mindre og størrelse på hyttene blir dermed mindre ut fra den  
utnyttelsesgrad som er satt på området.*

*Den minste tomta er på 620m<sup>2</sup> - Maks TU=15% uten parkeringsareal. Dette er utfordrende  
tomter, men helling på tomtene gir mulighet for små hytter i tråd med hovedformålet med  
endringssaken.*

*Eksisterende parkeringsareal tas ut av planen. P-plassen har ingen funksjon som felles  
parkering for hyttene slik den er regulert og er heller ikke opparbeidet. Parkering for hyttene  
reguleres inn på hver enkelt tomt. Det foreslås å legge inn et utvidet tomteareal her, ca 4m<sup>2</sup> inn  
på dette regulerte parkeringsområdet. Eksisterende renovasjonsområde beholdes i krysset.  
Eksisterende trafostasjon reguleres inn.*

*Innenfor tomt 29 utvides tomtearealet 4m<sup>2</sup> inn på regulert areal for rensaneanlegg. Tinn kommune*

*skal utvide sitt bygg mot nordøst og det er gjort avtale med Tinn kommune om denne endringen  
der grunneier får arealet mot vest mot at kommunen overtar et like stort areal på nordøstre side  
av rensaneanlegget. Det betyr en parallellforskyving av tomta. Det er ingen praktiske forhold som  
vil ha betydning for denne endringen.*

*Det må være areal til 2 p-plasser på hver enkelt tomt innenfor planområdet i tråd med  
bestemmelsene til planen.*

*Punkt 2:*

*Tomtene blir mindre. Minste tomta ligger her på 780m<sup>2</sup>. Det legges inn en snuplass i området  
for å komme til alle tomtene fra felles avkjøring. Det skal være plass til 2 p-plasser internt på  
tomtene i tråd med bestemmelsene til planen.*

*Punkt 3.*

*Felles parkeringsplass tas ut. Det viser seg at felles p-plasser i denne type bebyggelse ikke får  
reell funksjon som parkering fordi man ønsker å parkere ved hytta om det er mulig. Det betyr at  
all parkering til området må inn på den enkelte tomt. Det kreves 2 plasser pr. tomt ifølge  
gjeldende bestemmelser. Parkering inngår ikke i TU. Dette er en formålsendring siden  
felleområdet omreguleres, men alle naboer er varslet og det er ikke kommet inn negative  
merknader på at p-plassen tas ut.*

*Det etableres 5 nye tomter innenfor området. Byggeområdet utvides ca 3daa inn i byggeområde  
tilhørende H2-området i gjeldende kommunedelplan for Gaustad-Rjukan. De øverste 3 tomtene  
har en stigningsprosent på 28% dvs. gjennomsnittlig 1:3,5 Dette krever at bebyggelsen tilpasses  
terrengtet med underetasje.*

*Vegen inn i området har en stigningsprosent på gjennomsnittlig 10%*

*Tomtene har gjennomgående en størrelse fra 710daa- 900daa.*

*Dette er i prinsippet en formålsendring, men området som omreguleres er i utgangspunktet del  
av byggeområde i kommunedelplan for Gaustad. Derfor foreslår vi å fremme dette som mindre  
endring. Det er ikke kommet inn merknader fra naboer eller andre på endringen.*

*Merknader:*

*Det er tre naboer på kart og naboliste som ikke har mottatt merknad:*

*Gnr/bnr 106/160 - De sto ikke på nabolista og er varslet i etterkant.*

*Gnr/Bnr 106(159 – Benedikte Sæther. Eier sammen med Jeanette Nordby Sæther. Brev til*

*Benedikte Sæther kom i retur. Men varsel til er sent den andre eier Jeanette Nordby Sæther.*

*Gnr/Bnr 106 /19/8 og Gnr/Bnr 106/19/7 her mangler adresse på matrikkelliste og gule sider gir  
ikke mer informasjon. Eiendommene er ikke dirkete berørt av endringene, de er kun nabo til  
planområdet som helhet.*

*Det er kommet inn en merknad til saken fra Liv B. Sandberg og Sverre Sandberg. De står som  
eier av tomt nr. 21. innenfor planområdet. De ble kontaktet av Tov Ørnes. "sitat: han antydte at  
det var behov for deling av de opprinnelige 4 tomtene og fjerning av parkeringsplassen. Vi  
hadde forståelse for det, men de foreslåtte endringene er noe mer omfattende enn det vi da fikk  
inntrykk av". Merknaden gjelder for øvrig en justering av tomta deres. Dette ble avtalt med  
Tinn kommune ved utsetting av tomtegrenser. De ønsker å få tilbakemelding om dette blir lagt  
inn i plansaken nå.*

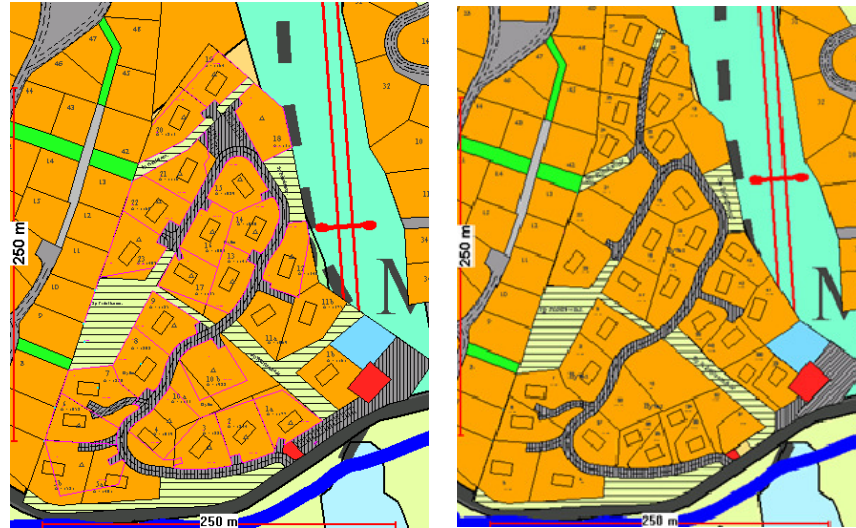
*Vurdering:*

*Justering av tomta i tråd med avtalen mellom Tinn kommune og tomtekjøper legges inn i  
plansaken. Når det gjelder tetthet er det et ønske fra Ørnes sameige og fortette området med  
flere og mindre tomter. Det ligger imidlertid et friområde mellom denne tomta og nye tomter  
som gir en avstand. Tomtestørrelsene er mellom 710-900m<sup>2</sup>. utnyttelsesgraden økes ikke  
innenfor området. Endringen går på utvidelse av planområdet mot nord og endring inn mot  
deres tomt er hovedsakelig knyttet til formålsendring av parkeringsplassen.*

*En telefon er kommet angående ny tomt nr. 31. De ønsket å sikre at utvidelsen ut mot  
parkeringsplassen ble tatt med i plansaken samtidig varslet de om at det står en trafokiosk i*



området.



Gjeldende plan

Nytt planforslag

Endringene vurderes av søker å kunne behandles som en mindre endring, dvs med vedtak i Samfunns- og miljøutvalget uten at planen legges ut til offentlig ettersyn. Oppdeling/endring av store tomter til mindre tomter, for mindre enheter, og som er i tråd med kommunedelplanen, vurderes slik og kan behandles som mindre endring etter plan- og bygningsloven. Planavdelingen kan ikke se at endringene som er foreslått vil bli bedre belyst ved offentlig ettersyn, og er derfor enige i at utvalget kan behandle saken som en mindre endring.

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan Gausta - Rjukan og er vist som byggeområde for fritidsbebyggelse. Det er vist alpinformål (opparbeidet) i nærområdet.

#### Vurdering:

Beskrivelsen av planforslaget redegjør for endringene. Kommunen må ta stilling til om endringen er i samsvar med mål og intensjoner i overordnet plan. Spørsmålet som særlig bør vurderes er om endringene påvirker estetiske og landskapsmessige kvaliteter negativt. Så vidt mange tomter innenfor deler av området vil gi betydelig flere terrenginngrep, i form av adkomstveger og parkeringsareal på tomtene. Enkelte tomter er små, og med relativt bratt terreng kan det bli krevende å plassere bygning, og løse krav til uteoppholdsareal og biloppstilling, se f.eks tomt nr 30.

Regulert felles parkeringsareal foreslås omregulert til byggeareal eller friområde. Søker argumenterer med at det ikke er behov for disse parkeringsarealene.

Plassering av to fritidsboligenheter på en tomt er akseptert flere steder, også innenfor Staulenområdet.

#### Konklusjon:

Planforslaget anbefales godkjent da det er innenfor rammene som angis i kommunedelplanen. Planavdelingen vil presisere at enkelte tomter vurderes på grensen av hva som er egnet for formålet, og at det vil være hensiktsmessig å planlegge og bygge ut flere tomter i sammenheng.

#### Saksprotokoll i Samfunns- og miljøutvalget - 26.09.2012

##### Behandling

Utvalgets leder Eivind Tov Ørnes (V) ba sin habilitet vurdert.

Han har laget den opprinnelige plan.

Det er et visst slektskap mellom ham og grunneier, men ikke så nært at habilitetsreglementet tilsier han er inhabil til å behandle saken.

Representant Ørnes (V) forlot rommet mens representantene vurderte habilitet.

Det var ikke kalt inn vararepresentant. Det var 6 representanter tilstede ved habilitetsvurderingen.

Fordi Ørnes ved tidligere anledning er blitt vurdert inhabil ved behandling av saker han tidligere har vært med å planlegge, ble han vurdert inhabil før behandling av gjeldende sak.

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Det var 6 representanter tilstede ved behandling av saken.

##### Vedtak

Søknad om endring av reguleringsplan for Staulen godkjennes i henhold til plan og bygningslovens § 12-14.





**TINN KOMMUNE**  
Enhet for brann

15.07.2024

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/106/415  
Adresse: Staulsvegen 23, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 7922637

Registrerte avvik på eiendommen.

- Skorsteinens toppavdekning mangler eller er montert feil

Merknader:

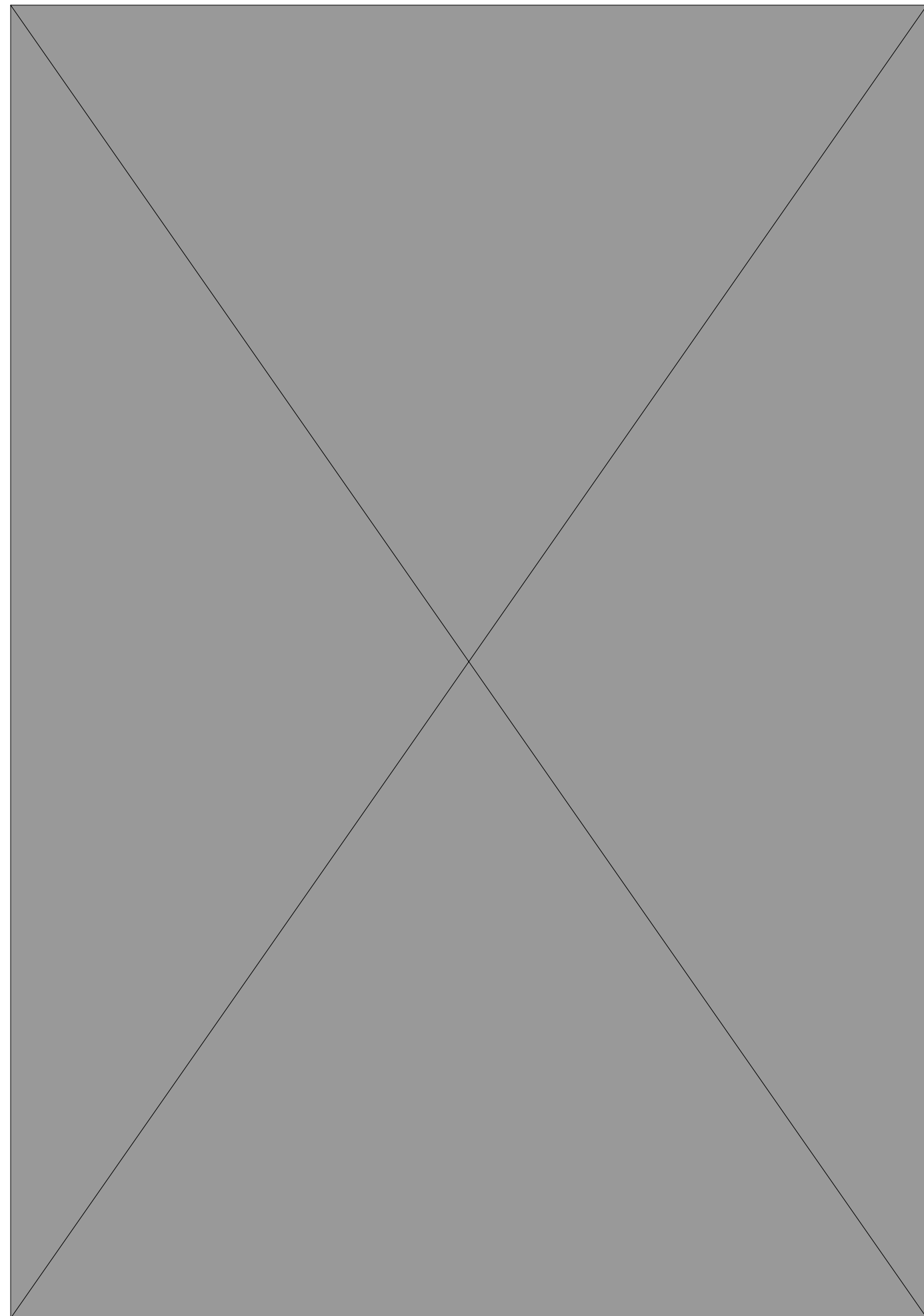
- Takstige mangler

Siste skorsteinsfeing: 02.08.2022

Siste tilsyn: 02.08.2022

Hilsen

Torgeir Ø. Bjørtuft  
Feier







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



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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring PLUS

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

## Egenandel

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

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

## Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

## Arealavvik

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

## Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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





## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

### Gjennomføring av budgivning

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

## Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



For eiendommen:

**Adresse:** Staulsvegen 23  
3660 RJUKAN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje  
**Saksbehandler:** Marie Langseth

**Oppdragsnummer:** 1307240048

**Telefon:** 975 54 902  
**E-post:** marie.langseth@aktiv.no

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 videreformidlet 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: 25.08.2024

**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