

aktiv.

Fyrieggvegen 93, 3660 RJUKAN

**Moderne fritidsbolig ved  
frimråde. Fantastisk utsikt. 2  
stuer, 4 sov og 2 bad. 98 m<sup>2</sup>  
terrasse. Boblebad. Ski inn/ut**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

## Christopher Lejonberg

**Mobil** 473 71 031

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

### Aktiv Nyboligmegling

Dronning Mauds gate 11 , 0250 OSLO

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 5 500 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 138 740,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 5 638 740,-
<b>Selger:</b>	Thomas Riggengholt Tonje Forsmo
<b>Salgsobjekt:</b>	Fritidseiendom
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	2016
<b>P-rom/BRA</b>	100/112 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1097.2 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	4
<b>Antall rom:</b>	5
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 120, bnr. 286
<b>Oppdragsnr.:</b>	1014240012

# Moderne fritidsbolig ved friområde. Fantastisk utsikt. 2 stuer, 4 sov og 2 bad. 98 m<sup>2</sup> terrasse.

Moderne fritidsbolig, 991 meter over havet ved populære Fyrieggen mellom skibakkene i Gaustatoppen Naturpark. Stor tomt 1097 m<sup>2</sup> som grenser til friområde. Ski inn/ut til Gausta skisenter med skibakke og langrennsløyper like ved eiendommen. Passe kort vei ned til restaurant ved senterområdet. Flotte turområder og urørt høyfjellsnatur like ved.

Hytta ble oppført i 2016 og har en effektiv planløsning og et moderne uttrykk med rene linjer, god takhøyde i stuen og store vinduer som åpner for den fantastiske utsikten. Plan 1 med bl. a. 2 boder, hall, gang, soverom, 2 bad, kjøkken og stue med utgang til terrasse på ca. 98 m<sup>2</sup> med bl. a. boblebad. Plan 2 har loftstue, 3 soverom og kott. Fritidsboligen er klar for overtagelse. 2 p-plasser på egen tomt med elbil-lader.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	32
Egenerklæringsskjema .....	35
Tilstandsrapport .....	39
Energiattest .....	73
Budskjema .....	108

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 112kvm

P-rom 100kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1097.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eieform: Eiet

Objektstype: Fritidsbolig

### Beliggenhet

Moderne fritidsbolig med fantastisk utsikt, 991 meter over havet ved populære Fyrieggen mellom skibakkene i Gaustatoppen Naturpark. Stor tomt 1 097 m<sup>2</sup> som grenser til friområde. Ski inn/ut til Gausta skisenter med skibakke og langrennsløyper like ved eiendommen. Passe kort vei ned til restaurant ved senterområdet. Flotte turområder og urørt høyfjellsnatur like ved.

### Alpint

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

### Langrenn

Som komplett skidestinasjon tilbyr Gaustaområdet meget gode langrennsløyper.

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

#### Gaustatoppen

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

#### Sommer og høst

Det er minst like fantastisk ved Gaustatoppen sommer og høst som det er vinter og vår. Det er variert tur og sykkelterreng, og muligheter for å fiske, ro, padle eller bade i friskt fjellvann nede på Kvitåvatn. Du finner også de populære flytende badstuene til Gausta Fjellresort i vannkanten ved padel banene. Krossobanen er Nord Europas første totausbane fra 1926 og ligger kun ca. 20 km fra Gaustaområdet, langs veien gjennom Rjukan. På toppen av banen ved Gvepseborg finner du Rjukan klatrepark, café, innfallsporten til Hardangervidda, den populære solstien og noen av de første hyttene til Den Norske Turistforening se <http://www.krossobanen.no/> for mer info. Unescos verdensarv har listet Rjukan industrihistorie og Vemork kraftstasjon, og det finnes mengder av historie og kultur å gjøre seg kjent med via muséene og informasjonstavlene i området.

#### Servicetilbud

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

#### Adkomst

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

Ta inn på Kvitåvatnvegen, og ta av til høyre opp i Fyrieggvegen rett før du kommer til parkeringsplassen ved Bygget og Hovdestaul. Følg Fyrieggvegen oppover. Se også plassering på kart i Finn annonsen eller tast inn Fyrieggvegen 93 på [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com)

### **Bebyggelsen**

Område bestående av fritidsbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Bjørnar Krogh

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Byggegrunnen antas å være fjell/komprimerte steinmasser. Oppført av prefabrikkerte isolerte såleelementer med armering. Naturlig drenering i løsmasser rundt boligen. Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, som vil være isolert etter byggetidens krav og utvendig panelt med stående raftekledning, samt liggende kledning øverst i gavler. Vinduer og terrassedør av PVC karmen med 2 lags energiglass. Utgangsdører med overflater i tynt metall med glassfelt på hoveddør. På boligens forside er det en markterrasse med nedfelt Jacuzzi. Terrassen er fundamentert med betongheller på løsmasser. Det er en trapp med rekkverk ned til innkjørsel og parkering. Takkonstruksjon av plassbygget limtretrager og sperrer. Undertak av panel/plater. Boligen har tretak i form av brede over og mindre underliggere. Boligen har plastbelagte ståltakrenner og nedløp, takvann er ledet noe vekk fra bolig via utkast montert på nedløp. Originalt betongdekke på grunn, fuktsikring og isolasjon mot underliggende masser etter byggetidens standard. Konstruksjonen for 2. etasje er lukket, men etasjeskiller er bygd opp av tradisjonelt tre bjelkelag med bærende gulvbord/plater. For mer informasjon om byggemåte, se tilstandsrapporten som utgjør en del av salgsoppavens vedlegg.

### **Eiendommens tilstand:**

I henhold til takstmanns tilstandsrapport har følgende fått tilstandsgrad 2:

Yttervegg: Kledning: Stedvis er det for liten dryppkant ned mot beslag.

Vinduer og ytterdører: Det opplyses om stuevindu med punktert isolerglass.

Yttertak: Tekking (undertak, lekter og yttertekking): Det er ikke synlige lekkasjer eller svekkelser av to trinns tekking. Stedvis noe slitasje og vridde overliggere med løsnede skruer.

Yttertak: Skorsteiner over tak: Stålpipen er helbeslått over tak. Pipen har skade og malingsavflassing.

Renner, nedløp og beslag: Det er observert frostspreng nederst på nedløp.

Bad Stort bad: Overflater Vegger: Det er påvist dør og uegnede materialer i

våtsone (innenfor 1 m).

Innvendige overflater: Det er observert dør i 2. etasje som henger noe og glir igjen ved åpen stilling.

Tekniske anlegg, VVS anlegg: Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg):

Boligen har naturlig ventilasjon, det er kun ventiler i vinduene og åpning av vinduer som er ventileringsmulighet.

Bad Lite bad: Overflater Vegger: Det er påvist dør og uegnede materialer i våtsone (innenfor 1 m).

Bad Lite bad: Ventilasjon: Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte i yttervegg. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til rommet.

I henhold til takstmanns tilstandsrapport har følgende fått tilstandsgrad 3:

Terrasser og plattinger på terreng: Deler av terrasse er over 0,5m og skal etter krav i standarden sikres med rekkverk.

Yttertak: Utstyr på tak: Taket er over 27 grader og det foreligger krav om snøfangere, dette er ikke montert.

Andre rom (eksklusive spesialrom): Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold): Ingen ventilasjon i bod/teknisk rom.

Overnevnte tilstandsgrad kan innebære nødvendig utbedring, se tilstandsrapport med takstmanns kommentarer. Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgrad 1 ikke er kommentert her, men kun fremgår av vedlagte tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger informerer om bl.a. følgende i sin egenerklæring:

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Easee ladeboks

### **Innhold**

Totalt bruksareal: 112 m<sup>2</sup>. Totalt primærrom: 100 m<sup>2</sup>.

1. etg: primærrom utgjør 70 m<sup>2</sup> som omfattes av entré, soverom, 2 bad, kjøkken og stue. Sekundærrom utgjør 12 m<sup>2</sup> som omfattes av bod og utvendig bod.

2. etg: primærrom utgjør 30 m<sup>2</sup> som omfattes av 3 soverom og loftstue. Sekundærrom utgjør 0 m<sup>2</sup>.

Bod med utvendig tilkomst er tatt med i boligens BRA, og er regnet som S rom.

### **Standard**

Kjøkken

Kjøkkeninnredning og benkeplate av heltre med nedfelt induksjonstopp, dobbel

oppvaskkum i stål og ett greps batteri. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/fryseskap. På veggen er det montert laminatplater over benkeplate.

#### Bad 1

Badet er originalt fra byggeåret i 2016. Flis på gulv med varmekabler og sokkelflis. Beiset panel på vegger med flis i dusjhjørne. Malt panel i himling med monterte downlights. Badet har dusjhjørne, servant med helstøpt plate i innredning og veggmontert toalett med skjult systerne. Rommet er ventilert med elektrisk vifte i yttervegg og tilluft gjennom spalte i terskel.

#### Bad 2

Badet er originalt fra byggeåret i 2016. Flis på gulv med varmekabler og sokkelflis. Beiset panel på 2 vegger, og med flis på vegger med dusjhjørne. Malt panel i himling. Badet har dusjhjørne, servant med helstøpt plate i innredning og veggmontert toalett med skjult systerne. Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte i yttervegg.

#### Bod/teknisk rom

Rommet er på opprinnelig tegning en bod med varmtvannstank og vaskemaskin. Rommet har opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder på ca. 200 liter, vannfordelingskap og sikringskap. Det er flislagt gulv med varmekabel og sokkelflis. Vegger og himling med beiset panel.

#### Innvendige overflater

Gulv er hovedsakelig av parkett/tregulv. Det er flislagt i entre og gang.

Det er gulvvarme i entrè/gang, kjøkken/stue og våtrom.

Vegger har overflater av beiset panel.

Himlinger er av beiset panel med downlights i entre/gang og kjøkken.

Innerdører av profilert tre.

Tretrapp med hvitmalte vanger og inntrinn av eik. Utførelse med åpne opptrinn, rekkverk på én side, og monterte håndrekk på vegg.

#### Peis og pipe

Pipe av isolerte stålørselementer. Det er montert en peisovn i stuen. Sotluke er montert nederst på røykrør.

#### VVS og elektro

Boligen har rør i rør system med tilhørende vannfordelingskap. Det er plast i avløpssystemet.

Sikringskapet er originalt fra 2016, og anlegget har automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og hovedsakelig skjult ledningsnett.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat, og røykvarslere i hver etasje.

El bil lader, utendørs Jacuzzi og varmestyring på Wi fi.



Hvitevarer: Hvitevarer på kjøkken følger med.

### **Innbo og løsøre**

Dersom ikke annet er opplyst/særskilt avtalt, gjelder Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør som angir hva som bør følge med boliger og fritidsboliger ved salg. Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs. før budaksept. Fastmontert og innebygget kjøkken og baderomsinnredning følger med. Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør. Tilbehørslisten vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene, og kan også leses på <https://nef.no/slik-kjoper-du-bolig/oversikt-over-losore-og-tilbehor-til-eiendommen/>

Selger presiserer at følgende gjenstander ikke følger med: taklampe i stue.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Stor oppkjørsel med plass til minimum 2 biler på egen eiendom.

### **Radonmåling**

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, og dokumentasjon foreligger

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærom (P-rom) og sekundærom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisitet og vedovn.

### **Info strømforbruk**

Selger har hatt et årlig strømforbruk på ca. 15 000 kWh per år.

### **Energikarakter**

C

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Energiattest er vedlagt denne salgsoppgave. Energimerking er et konkret miljøtiltak for å øke bevisstheten om energibruken og hva som kan gjøres for å få en mer energieffektiv bolig. Det kan bidra til at samlet energiforbruk i boliger og bygninger går ned og miljøet spares ved at behovet for å bygge ut ny energi blir mindre. Energiattesten viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen. Energimerket er en karakterskala som går fra A (best) til G (svakest). Karakteren er den samlede vurderingen av boligen og er basert på beregnet levert energi, dvs. antall kilowatt timer som boligen trenger pr. kvadratmeter for normalt forbruk.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 500 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 16 019

### **Kommunale avgifter år**

2023

### **Info eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune

### **Formuesverdi primær**

Kr 900 000

### **Formuesverdi primær år**

2021

### **Info formuesverdi**

Info om formuesverdi: Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andreboliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P ROM/BOA

### **Andre utgifter**

Selger har hatt et årlig strømforbruk på ca. 15 000 kWh per år.

Brøyting egen oppkjørsel ca. kr. 4 500, per sesong for 2022 2023.

Pliktig medlemskap til Gaustatoppen Naturpark Velforening kr. 7 200, per år (betales per halvår).

Løypeavgift kr. 1 200, per år.

Selger har betalt kr. 3 384, per år i fritidshusforsikring inkl. innbo.

Selger har betalt kr. 1 548, per år for TV og kr. 5 988, per år for internett.

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

### **Årlig velavgift**

Kr 7 200

### **Velforening**

Eiendommen er en del av Gaustatoppen Naturpark Velforening. Velforeningens medlemmer består av de som eier tomter, hytter, leiligheter (seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor velforeningens geografiske område. For disse er medlemskap obligatorisk.

Velforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte fellesarealet og ivareta medlemmenes fellesinteresser når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte.

Velforeningen skal sørge for vedlikeholdsplikten av veinettet og vedlikeholdsplikten til ledningsnettet med kummer og tilhørende installasjoner.

Velforeningen har ingen ansatte.

Fra velforeningens vedtekter:

Hyttetomtene skal ikke inngjerdes med mindre det følger av de enkelte reguleringsbestemmelser.

Det kan ikke settes opp parabolantener, flaggstenger og portaler.

Innenfor eiendommer som er tilsluttet Gaustatoppen Utmarkslag, gjelder det en utvidet båndtvangsbestemmelse (1. april til 10 september). Tomtekjøper plikter å respektere de til enhver tid gjeldende bestemmelser for båndtvang og løshunder. Se [www.gaustatoppen.naturpark.no/velforening](http://www.gaustatoppen.naturpark.no/velforening) for oppdaterte dokumenter som vedtekter, innkalling til og protokoll fra årsmøte, årsregnskap og informasjon om prosjektet Et Sprekere Gaustaområde

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 120, bruksnummer 286 i Tinn kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende heftelse er tinglyst på eiendommen:

2008/994092 1/200 Pantedokument 09.12.2008

BELØP: NOK 50.000

Panthaver: Gaustatoppen Naturpark Velforening Lnr: 10020335

Overført fra: 3818 120/258 Gjelder denne registerenheten med flere

Overnevnte heftelse vil ikke bli slettet fra grunnboken. Ved etablering av pant i eiendommen gjøres det oppmerksom på at disse vil få prioritet etter overnevnte heftelse.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 09.12.2016. Ferdigattesten utgjør en del av salgsoppgaven.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

09.12.2016.

### **Vei, vann og avløp**

Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler.

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei

### **Regulerings og arealplaner**

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er en del av H21 i Gaustatoppen

Naturpark og er regulert til fritidsbebyggelse. Tillatt %BRA er 15 %.

Reguleringsbestemmelser utgjør en del av salgsoppgaven.

### **Adgang til utleie**

Hele eller deler av eiendommen kan fritt leies ut. Gausta Fritidsutleie er en lokal aktør som hjelper eierne av fritidseiendommer i området med utleie

### **Legalpant**

Legalpant: Kommunen har legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant følger av loven, og tinglyses derfor i grunnboken. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. Forpliktelsen vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtakelse i Deres bud

### **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**

5 500 000,- (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)

137 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 500 000,00))

138 740 (Omkostninger totalt uten Boligkjøperforsikring)

156 640,- (Omkostninger totalt med Boligkjøperforsikring HELP og Pluss)

5 638 740,- (Totalpris inkl. omkostninger uten Boligkjøperforsikring)

5 656 640,- (Totalpris inkl. omkostninger med Boligkjøperforsikring HELP og Pluss)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 138 740

#### **Betalingsbetingelser**

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

12 900 Markedspakke  
3 125 Oppgjørshonorar  
250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
12 900 Tilretteleggingsgebyr  
Visninger per stk. 3 000,-  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på avtalte utlegg.

### **Oppdragsansvarlig**

Christopher Lejonberg  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
[christopher.lejonberg@aktiv.no](mailto:christopher.lejonberg@aktiv.no)  
Tlf: 473 71 031

Morten Solrud  
Medhjelper/Visningssassistent  
[morten.solrud@aktiv.no](mailto:morten.solrud@aktiv.no)  
Tlf: 921 58 125

### **Ansvarlig megler**

Christopher Lejonberg  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
[christopher.lejonberg@aktiv.no](mailto:christopher.lejonberg@aktiv.no)  
Tlf: 473 71 031

Aktiv Nyboligmegling AS, Dronning Mauds gate 11

### **Salgsoppgavedato**

28.08.2024





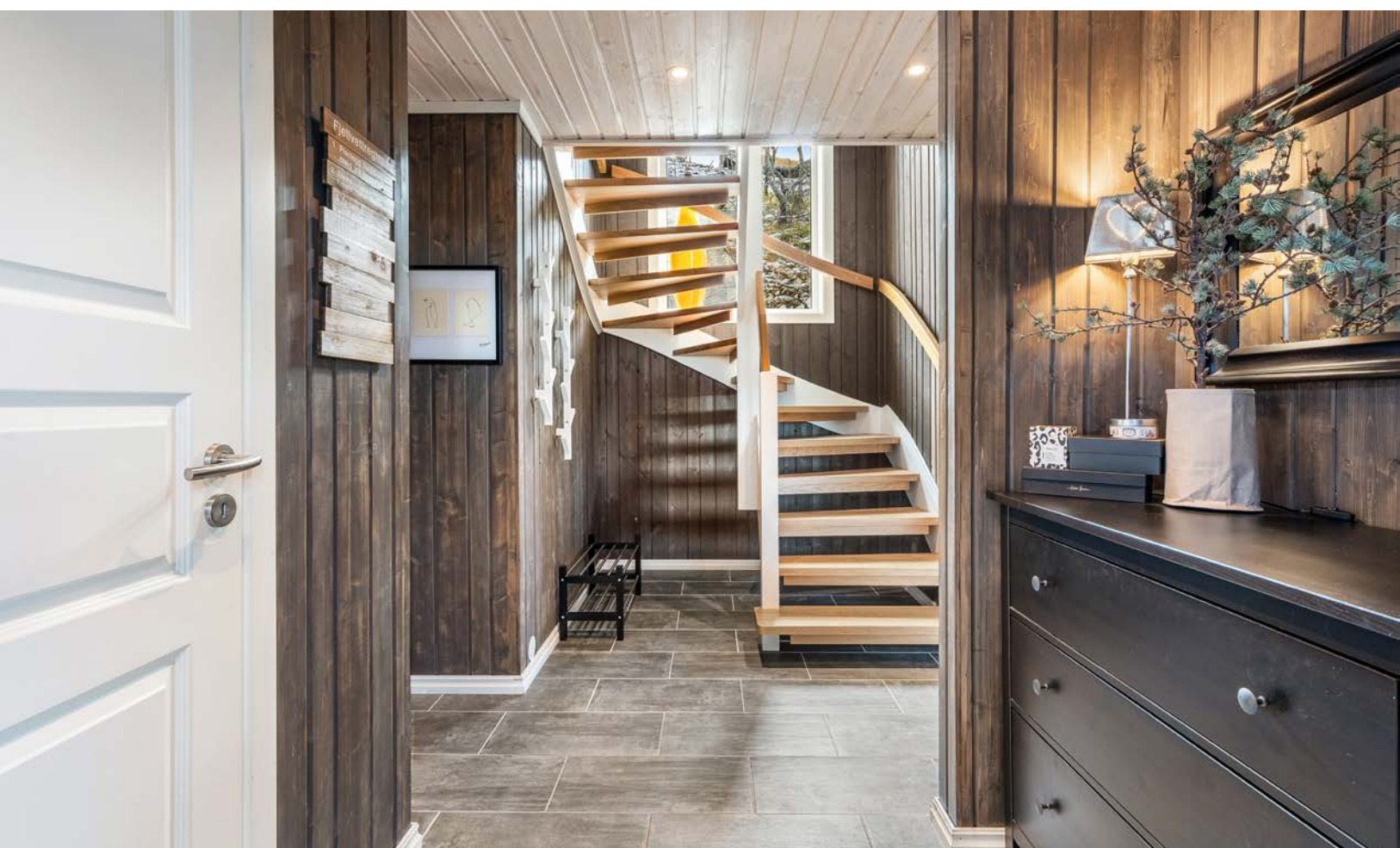




























# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Fyrieggvegen 93

## Høyde over havet

996 m



## Offentlig transport

Dalelia Linje 185, 209	13 min	9 km
Mår Linje 185, 209	13 min	9.2 km

## Avstand til byer

Rjukan	19 min
Notodden	1 t 8 min
Kongsberg	1 t 32 min
Drammen	2 t 9 min
Skien	2 t 10 min
Porsgrunn	2 t 22 min
Oslo	2 t 41 min

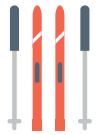
## Ladepunkt for el-bil

Gaustatoppen sportell	12 min
Kvitåvatn Fjellstoge	7 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 94 m



Alpin

- Gaustablikk skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 13



## Aktiviteter

Gaustabanen	23 min
Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell	7 min
Rjukanbadet	18 min
Rjukan Golfklubb	20 min

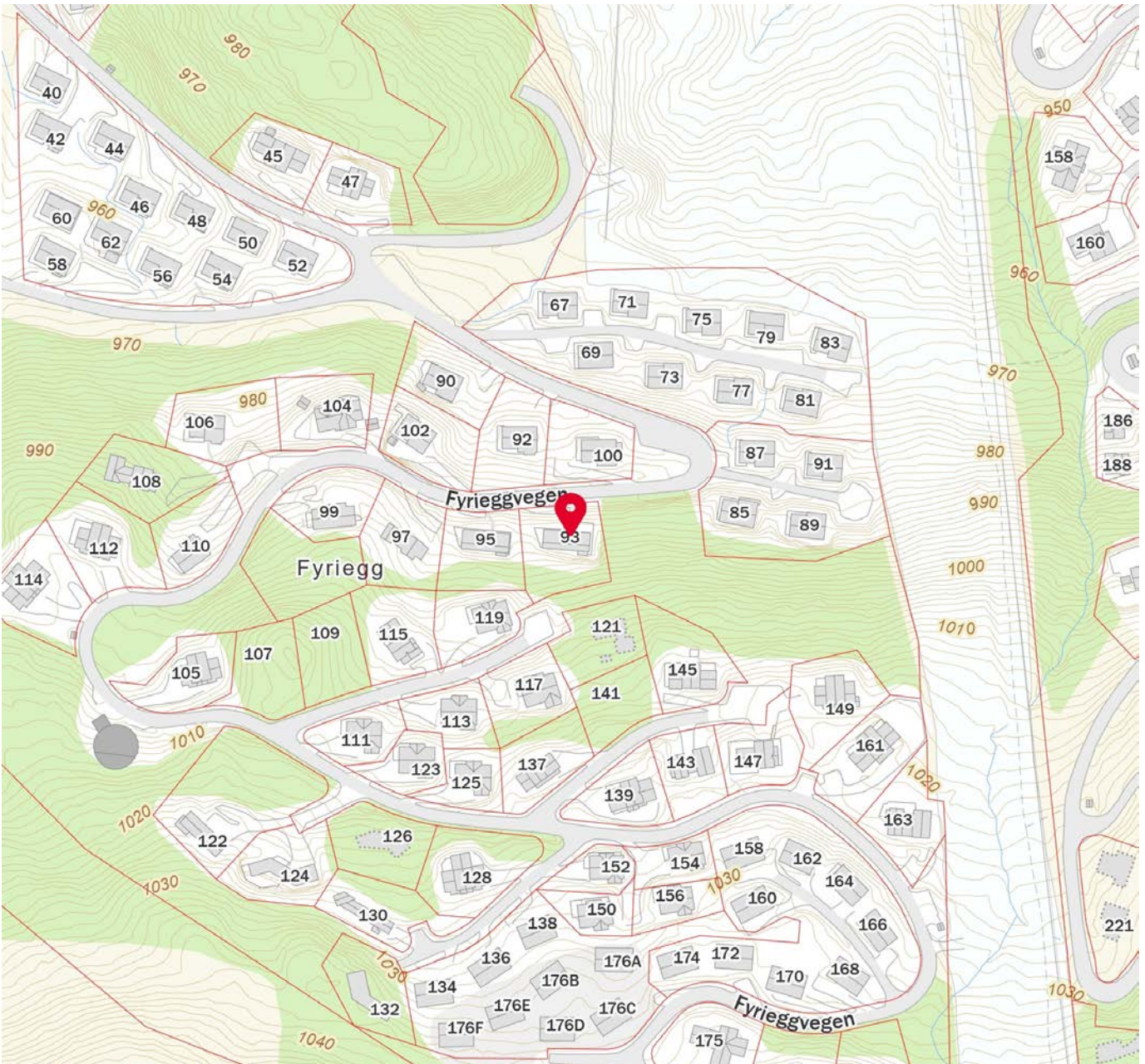
## Sport


Dale-bakhus - fotballbane Fotball	14 min	9.5 km
Aktivitetsområde svadde Fotball	14 min	10.1 km
Rjukanbadet/Trimrom	18 min	

## Dagligvare

Kiwi Rjukan PostNord, søndagsåpent	15 min	11.2 km
Spar Rjukan Søndagsåpent	16 min	11.9 km





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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Nyboligmegling	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1014240012	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Tonje Forsmo	Thomas Riggengholt
<b>Gateadresse</b>	
Fyrieggvegen 93	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
RJUKAN	3660
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
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	Frende
Polise/avtalenr.	7586270

Document reference: 1014240012

## 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: TF, TR

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

- 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

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere 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
Tonje Forsmo	84fa48afe374d19d77b8293 2bea7bb1c4508427f	28.08.2024 08:38:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
thomas Riggenholt	e64518658a376776f56363 7d2c22137207d2c0bd	21.08.2024 09:57:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1014240012

- 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>

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Fyrieggvegen 93

3660 Rjukan

Gnr: 120 Bnr: 286



**Bygningssakkyndig**

Bjørnar Krogh

**Opprettet: 29.09.2023**

**Utskrift: 17.10.2023**



### Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11  
3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

### Egenerklæringsskjema

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

### Teknisk verdi

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

### Hulltakning

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

### Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år.

### Undersøkelsesnivå

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

### Personvern

Den bygningskyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.

Den bygningskyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.

Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

### Tilleggsundersøkelse

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

### Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

### Referansenivå

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

### Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".  
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.  
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Avvik

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



## Tilstandsgrader

### TG 0

#### Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel

### TG 1

#### Mindre eller moderate avvik

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig

### TG 2

#### Vesentlige avvik

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak:

- Det er kort forventet gjenværende brukstid; eller
  - Bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil.  
Det er behov for tiltak; eller
  - Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse; eller
  - Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet

### TG 3

#### Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller
- Det er fare for liv og helse; eller
- Det er akutt behov for tiltak (straktiltak)
- Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser

### TG IU

#### Ikke undersøkt

- TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet
- Bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt

## Bygningsssakkyndig - Bjørnar Krogh

### Bygningsansvarlig

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tømrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.



### Godkjenningsmerker / logoer



## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Denne tilstandsrapporten er basert på en gjennomgang av bygningens standard, beskaffenhet, beliggenhet, og gir en generell vurdering, ut fra en gjennomgang og eiers opplysninger om boligen.

## Forutsetninger

Oppdraget er utført av en uavhengig takstmann, som følger det regelverk og de etiske regler fagforbundet Nito Takst har fastsatt for medlemmene.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra befærings-dato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede Takstingeniør. Dersom rapport, eldre enn 12 mnd. år fremlegges ved salg, faller ansvaret for rapportens innhold tilbake til selger.

Det er ikke vurdert om det foreligger offentlig påbud eller lignende eller om benyttet boligrom, hybler, leiligheter m.m. er godkjent av bygningsmyndighetene ved innredning-tidspunkt.

Reguleringsmessig forhold er heller ikke belyst i rapporten.

Takstmann har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er oppgitt via kommunen sin kartbase og Eiendomsverdi.

I vurderingen er ikke medtatt skader som takstingeniøren anser å ha mindre betydning for bygningens verdi.

Alle bygningsdeler er normalt i kontinuerlig aldring fra ny tilstand. Forventet levetid er angitt under levetidsbetraktninger for enkelte bygningsdeler.

I mange tilfeller kan levetiden være både lengre og kortere enn antatt i forhold til leve-tidstabell. Dette henger sammen med type bruk og hyppighet, vedlikehold, utførelse, kvalitet på bygningsdeler og geografisk plassering.

Andre forhold kan også påvirke levetiden i begge retninger.

Tilstandsgrad 2 kan i enkelte tilfeller benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger. Det er ikke synlige vesentlige skader eller svekkelse, men hvor marginal forventet rest-levetid gjenstår.

Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier/representant der hvor denne har vært til stede ved befæringen. Ellers er dette antagelser fra undertegnede Takstingeniør, og kan avvike med faktiske forhold.

Ved arealberegning er "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014" lagt til grunn. Arealene er målt med lasermåler Hilti PD30.

Fuktsøk er utført med instrument Protimeter V1-D1, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Samtlige arealer er besikket og vurdert så sant annet ikke er kommentert.

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

## Oppsummering av bygningens tilstand

### Bygning 1

**TG 0**  
7 stk

**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

**Bad - Stort bad**

**Radon**

**Geologiske forhold**

**Branntekniske forhold**

**Bad - Lite bad**

**TG 1**  
41 stk

**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

**Grunnmur og fundamenter**

**Drenering**

# Fyrieggvegen 93

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 286

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 29.09.2023

Utskrift: 17.10.2023

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11  
3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



## Yttervegg

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Takkonstruksjon

Renner, nedløp og beslag

Bad - Stort bad

Innvendige overflater

Kjøkken

Etasjeskiller og gulv på grunn

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Andre rom (eksklusive spesialrom)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Elektrisk anlegg

Bad - Lite bad

TG 2  
10 stk

## Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

## Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Bad - Stort bad

Overflater - Vegger

Innvendige overflater

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - Lite bad

Overflater - Vegger

Ventilasjon

TG 3  
3 stk

Terrasser og plattinger på terreng

5 000,-

## Yttertak

Utstyr på tak

0,-

## Fyrieggvegen 93

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 286

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 29.09.2023

Utskrift: 17.10.2023

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11

3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



### Andre rom (eksklusive spesialrom)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

5 000,-

**Estimerte kostnader på TG3**

**10 000,-**

TG IU  
0 stk

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Thomas Riggengholt

Rekvirent dato: 29.09.2023

### Besiktigelse

Til stede: Thomas Riggengholt  
Takstingeniør Bjørnar Krogh

Besiktigelsesdato: 10.10.2023

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
3818	120	286

Adresse: Fyrieggvegen 93, 3660 Rjukan

Kommune: Tinn

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Tonje Forsmo  
Thomas Riggengholt

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m<sup>2</sup>): 1097  
Type tomt: Eiet  
Areal innhentet fra: Eiendomsverdi

## Fyrieggvegen 93

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 286

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 29.09.2023

Utskrift: 17.10.2023

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gyddas gate 11  
3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



### Tomtebeskrivelse

Opparbeidet naturtomt, og stor oppkjørsel med plass til minimum 2 biler på egen eiendom.

## Bygninger på eiendommen

### Fritidsbolig

Byggeår

2016

## Arealopplysninger

Arealmåling utføres iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Merk at det er enkelte forskjeller mellom NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer og at det er Takstbransjens retningslinjer som er gjeldende. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Iht. takstbransjens retningslinjer er det er bruken av et rom på befaringstidspunktet som er avgjørende for om et rom defineres som P-rom eller S-rom. Rommet kan være i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

### Bygning 1

#### Arealskjema

Etasje	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
1. Etasje	82	70	12
2. Etasje	30	30	0
<b>Sum:</b>	<b>112</b>	<b>100</b>	<b>12</b>

#### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. Etasje	Entré, soverom, 2 bad, kjøkken og stue	Bod og utvendig bod.
2. Etasje	3 soverom og loftstue	

### Kommentarer til arealopplysninger

Bod med utvendig tilkomst er tatt med i boligens BRA, og er regnet som S-rom.

## Bygningsbeskrivelse

### Bygning 1

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Beskrivelse

Skrånet fjelltomt. Store deler av tomten er naturtomt med fjell i dagen.  
Grus i innkjørsel.

##### Vurdering / Avvik

TG 0

##### Terrengforhold

Det er skrånet terreng mot grunnmur på baksiden av bygget, grunnen mot terreng er relativt flatt og er bestående av drenerende løsmasser. Det er ingen symptom på svikt på befaringsdagen.

TG 1

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.  
Stikkledninger er fra byggeår, utover alder er ikke stikkledninger vurdert.

##### Bilder



Terrenget har negativt fall mot baksiden av bolig, men ingen symptomer på svikt.

# Fyrieggvegen 93

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 286

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 29.09.2023

Utskrift: 17.10.2023

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11  
3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



## Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

### Beskrivelse

Oppført av prefabrikkerte isolerte såleelementer med armering.

### Vurdering / Avvik

#### Byggegrunn

Byggegrunnen antas å være fjell/komprimerte steinmasser.

TG 1

#### Fundamenter

Ringmurselementer er plassert direkte på komprimerte masser av stein og grus.

TG 1

#### Grunnmur

Det er ikke observert symptomer på svikt på befaringdagen, det bemerkes at inspeksjonen av grunnmur er begrenset, det er bare synlig grunnmur på baksiden av bygget.

### Bilder





## Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

### Beskrivelse

Naturlig drenering i løsmasser rundt boligen.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Drenering og fuktsikring

Konstruksjonen av isolerte ringmurselementer, støpt dekke over isolasjon og fuktsperre på grunn har begrenset mulighet for fuktopptak.

Det ble ikke registrert tegn til fuktmerker, kalk eller saltutslag ved befaringen, men det opplyses om at kun mindre deler av mur overflater var synlig for inspeksjon.

## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

### Beskrivelse

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, som vil være isolert etter byggetidens krav og utvendig panelt med stående raffekledning, samt liggende kledning øverst i gavler.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Konstruksjon

Det er ikke registrert avvik med veggkonstruksjonen.

**TG 2**

#### Kledning

Kledning fremstår hovedsakelig som hel og fungerende.

Stedvis er det for liten dryppkant ned mot beslag, avviket forårsaker at kledningen suger opp tilgjengelig vann og sprekker opp når den tørker.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig dryppkant mot beslag og overflatebehandle værpåvirket trepaneler.

### Bilder



## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Beskrivelse

Vinduer og terrassedør av PVC karmen med 2-lags energiglass.  
Utgangsdører med overflater i tynt metall med glassfelt på hoveddør.

### Vurdering / Avvik

#### TG 1

#### Vinduer og ytterdører

Det er observert noe små skader og bruksslitasje, men ingen avvik som går utover funksjonen.

Vinduer med 2-lags glass har oppbrukt mer enn halvparten av sin levetid, det er slitasje på karmen og omramming.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tette funksjon.

#### TG 2

Eiers representant opplyser om stuevindu med punktert isolerglass.

#### Anbefalt tiltak:

Videre opplyses det at glasset vil bli byttet.

### Bilder



Eksempel på utførelse av vindu.



Terrassedør.

# Fyrieggvegen 93

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 286

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 29.09.2023

Utskrift: 17.10.2023

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gyddas gate 11  
3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



## Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

### Beskrivelse

På boligens forside er det en markterrasse med nedfelt Jacuzzi.

Terrassen er fundamentert med betongheller på løsmasser.

Det er en trapp med rekkverk ned til innkjørsel og parkering.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Konstruksjonen virker stabil og fungerer med dagens tilstand. Noen små skjevheter kan forekomme.

**TG 3**

Deler av terrasse er over 0,5m og skal etter krav i standarden sikres med rekkverk.

#### Anbefalt tiltak:

Etter forskrift skal terrasser med høyde over terreng på over 0,5m sikres med rekkverk på 1m.

**Estimert kostnad: 5 000,-**

### Bilder



## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Takkonstruksjon av plassbygget limtretrager og sperrer. Undertak av panel/plater.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Takkonstruksjon

Ved kontroll er det observert bruk av vanlig konstruksjonsvirke istedenfor limtre. Det er ikke påvist svekkelser eller skjevheter.

Lufting av takverket er ivare tatt via synlige spalter i gesimser (overgang vegg/tak).

### Bilder



Istedenfor limtre er det brukt flere bindingsverksdeler sammen.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Boligen har tretak i form av brede over og mindre underliggere.

### Vurdering / Avvik

TG 2

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

Det er ikke synlige lekkasjer eller svekkelser av to-trinns tekking. Stedvis noe slitasje og vridde overliggere med løsnede skruer.

##### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utføre noe vedlikehold, vridde løsnede overliggere bør festes tilstrekkelig med skruer.

TG 3

#### Utstyr på tak

Det er etablert takstige og plattform for feiing og kontroll av pipe over tak. Taket er over 27 grader og det foreligger krav om snøfangere, dette er ikke montert.

##### Anbefalt tiltak:

Det må etableres snøfangere der det foreligger krav. Det anbefales å montere snøfangere på begge sider av saltak for å oppnå jevn belastning ved store og tunge snømengder.

TG 2

#### Skorsteiner over tak

Stålpipen er helbeslått over tak. Pipen har skade og malingsavflassing.

##### Anbefalt tiltak:

Det anbefales utbedring.

# Fyrieggvegen 93

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 286

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 29.09.2023

Utskrift: 17.10.2023

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11  
3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

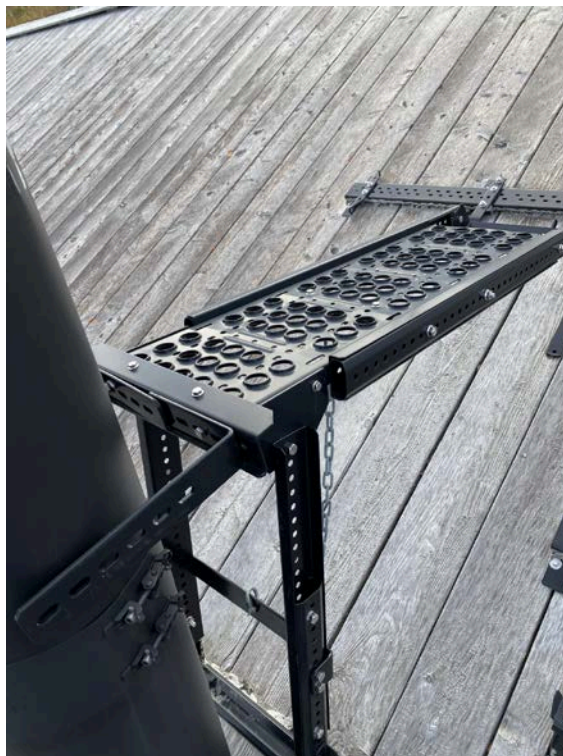
Telefon: 90653609



## Bilder



Tretak.



Forskriftsmessig takstige og plattform.

## Fyrieggvegen 93

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 286

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 29.09.2023

Utskrift: 17.10.2023

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11  
3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



Liten side skade på skorstein.

### Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

#### Beskrivelse

Boligen har plastbelagte ståltakrenner og nedløp, takvann er ledet noe vekk fra bolig via utkast montert på nedløp.

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Renner og nedløp

Det er ikke registrert store skader på renner eller nedløp, men det kan erfaringsmessig forekomme små lekkasjer i skjøter og endeløkk.

**TG 2**

Det er observert frostspreng nederst på nedløp.

#### Anbefalt tiltak:

Skadet nedløp bør byttes ut.

## Fyrieggvegen 93

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 286

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 29.09.2023

Utskrift: 17.10.2023

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11  
3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



### Bilder



Stedvis frostspreng nederst på nedløp.



## Bad Stort bad

NS 3600 - Pkt. 1

## Beskrivelse

Badet er originalt fra byggeåret i 2016.

Flis på gulv med varmekabler og sokkelflis. Beiset panel på vegger med flis i dusjhjørne.

Malt panel i himling med monterte downlights.

Montert dusjhjørne, servant med helstøpt plate i innredning og veggmontert toalett med skjult systerne.

## Vurdering / Avvik

TG 1

**Overflater - Gulv**

Med oppkant ved terskel er det godkjent fallforhold.

Gulvoverflater fremstår uten vesentlig avvik utover vanlig slitasje.

TG 2

**Overflater - Vegger**

Dør og panel i våtsone:

Det er påvist dør og uegnede materialer i våtsone (innenfor 1 m).

Våtrommet har vært anvendt med vanlig bruk, men tilstand på material er stabil i sonen utenfor dusjnise.

Utførelsen av membran bak list er ukjent.

Det vil være en fordel om lister og foringer er malt med våtromsmaling og at list har en dryppkant mot gulvflis.

Løsningen med panel/flis i våtsone som her er valgt, er en "vanlig" løsning på fjellhytter.

Utførelsen som er valgt har på befaringsdagen ingen påviste avvik.

**Anbefalt tiltak:**

Det er anbefalt å plassere vindu/dør utenfor våtsone (bak dusj/badekar og 1m til hver side).

Der det ikke er til å unngå er det nødvendig med spesielle tiltak mot fuktskader(TEK17).

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet på vegg skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1

**Overflater - Himling**

Fungerer med dagens tilstand.

TG 1

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

2-delt plastsluk med membransmurt mansjett under skrudd klemring.

Løsningen fremstår som fagmessig utført.

TG 1

**Avløp og vannrør**

Avløpsrør av plast og trykkvannsrør av messing ser ut til å fungere med dagens tilstand.

TG 1

**Ventilasjon**

Rommet er ventilert med elektrisk vifte i yttervegg og tilluft gjennom spalte i terskel.

TG 1

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Sanitærutstyr og innredning har ikke skader eller vesentlige avvik og fungerer med dagens tilstand.

## Fyrieggvegen 93

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 286

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 29.09.2023

Utskrift: 17.10.2023

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11

3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



TG 1

### Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Rommet har mekanisk vifte i yttervegg, det er ikke påvist åpenbare symptom på punktering av eventuelt tettesjikt på vegg.

TG 0

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt boring i delevegger mot bad og påvist 8,5% fukt i treverk. Dette regnes som tørt i dette tilfellet.

#### Bilder



## Bad Lite bad

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Badet er originalt fra byggeåret i 2016. Flis på gulv med varmekabler og sokkelflis.

Beiset panel på 2 vegger, og med flis på vegger med dusjhjørne.

Malt panel i himling.

Montert dusjhjørne, servant med helstøpt plate i innredning og veggmontert toalett med skjult sisterne.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Godkjent fallforhold med nedsenket dusjsone.

Gulvoverflater fremstår uten vesentlig avvik utover vanlig slitasje.

TG 2

#### Overflater - Vegger

Det er påvist dør og uegnede materialer i våtsone (innenfor 1 m).

Våtrommet har vært anvendt med vanlig bruk, men tilstand på material er stabil i sonen utenfor dusjnise.

Utførelsen av membran bak list er ukjent.

Det vil være en fordel om lister og foringer er malt med våtromsmaling og at list har en dryppkant mot gulvflis.

Løsningen med panel/flis i våtsone som her er valgt, er en "vanlig" løsning på fjellhytter.

Utførelsen som er valgt har på befaringsdagen ingen påviste avvik.

#### Anbefalt tiltak:

Det er anbefalt å plassere vindu/dør utenfor våtsone(bak dusj/badekar og 1m til hver side).

Der det ikke er til å unngå er det nødvendig med spesielle tiltak mot fuktskader (TEK17).

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet på vegg skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1

#### Overflater - Himling

Fungerer med dagens tilstand.

TG 1

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

Todelt plastsluk med membransmurt mansjett under skrudd klemring. Løsningen fremstår som fagmessig utført.

TG 1

#### Avløp og vannrør

Avløpsrør av plast og trykkvannsrør av messing ser ut til å fungere med dagens tilstand.

TG 2

#### Ventilasjon

Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte i yttervegg.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til rommet.

TG 1

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Sanitærutstyr og innredning har ikke skader eller vesentlige avvik og fungerer med dagens tilstand.

## Fyrieggvegen 93

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 286

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 29.09.2023

Utskrift: 17.10.2023

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11

3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



TG 1

### Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Rommet har mekanisk vifte i yttervegg, det er ikke påvist åpenbare symptom på punktering av eventuelt tettesjikt på vegg.

TG 0

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt boring i delevegger mot bad og påvist 8,5% fukt i bunnsvill. Dette regnes som tørt i dette tilfellet.

#### Bilder



## Innvendige overflater

### Beskrivelse

Gulver er hovedsakelig av parkett/tregulv, det er flislagt i entre og gang.  
Det er gulvvarme i entrè/gang, kjøkken/stue og våtrom.  
Vegger har overflater av beiset panel.  
Himlinger er av beiset panel med downlights i entre/gang og kjøkken.

Innerdører av profilert tre.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

Pene overflater uten vesentlige skader utover normal bruksslitasje.

**TG 2**

Det er observert dør i 2. etasje som henger noe og glir igjen ved åpen stilling.

#### Anbefalt tiltak:

Døren må justeres.

### Bilder



## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning og benkeplate av heltre. Med nedfelt induksjonstopp og dobbel oppvaskkum i stål og ett-greps batteri.  
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrysenskap.  
På veggen er det etablert laminatplater over benkeplate.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Overflater - Gulv

Overflater på gulv med parkett/tregulv.

**TG 1**

#### Overflater - Vegger

Veggflater med beiset panel og laminatplater over kjøkkenbenken.

## Fyrieggvegen 93

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 286

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 29.09.2023

Utskrift: 17.10.2023

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11  
3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



TG 1

### Overflater - Himling

Malt panel i himling med monterte downlights.

TG 1

### Avløp og vannrør

Det er plast i avløp og trykkvannrør i messing.  
I servantskapet er det montert waterguard med føler bak sokkel.

TG 1

### Avtrekk

Over koketopp er det etablert ventilator med utlufting via yttervegg.

TG 1

### Innredning

Innredning har små bruksmerker og noe slitasje, sokkel er skjev og bør kontrolleres/festes tilstrekkelig.

Det er ikke påvist vesentlige lekkasjer eller vesentlige svekkelser.

### Bilder



## Fyrieggvegen 93

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 286

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 29.09.2023

Utskrift: 17.10.2023

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11  
3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



### Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

#### Beskrivelse

Originalt betongdekke på grunn, fuktsikring og isolasjon mot underliggende masser etter byggetidens standard.

Konstruksjonen for 2. etasje er lukket, men etasjeskiller er bygd opp av tradisjonelt tre-bjelkelag med bærende gulvbord/plater.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Etasjeskiller

Det er ved enkel nivellering i 1. etasje påvist på ca. 5mm over 2m i stuen, over hele rommet er det målt ca. 10mm i nivåforskjeller.

I gangen er det målt ca. 4mm over 2m og ca. 8mm over hele rommet i nivåforskjell.

TG 1

##### Gulv på grunn

Det er ved enkel nivellering i 2. etasje påvist på ca. 6mm over 2m i loftstuen, over hele rommet er det målt ca. 12mm i nivåforskjeller.

På ett soverom er det målt ca. 4mm over 2m og ca. 8mm over hele rommet i nivåforskjell.

### Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

#### Beskrivelse

Tretrapp med hvitmalt vanger og inntrinn av eik.

Utførelse med åpne opptrinn, rekkverk på én side, og monterte håndrekke på vegg.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Innvendige trapper

Fungerer med dagens tilstand.

## Fyrieggvegen 93

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 286

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 29.09.2023

Utskrift: 17.10.2023

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11  
3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



### Bilder



## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Beskrivelse

Pipe av isolerte stålrørselementer, det er montert en peisovn i stuen.

Sotluke er montert nederst på røykrør.

Det er fra kommunale opplysninger opplyst at siste skorsteinsfeiling er utført 29.10.2021.

Siste tilsyn er utført 25.06.2018.

Det er ingen registrerte avvik.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Ildsteder

I stuen er det montert en vedovn, det er ikke observert mangler i henhold til forskrift.

**TG 1**

#### Skorsteiner inne i huset

Pipeløp er ikke kontrollert innvendig, men pipe virker i god stand.  
Ingen kjente pålegg.



## Fyrieggvegen 93

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 286

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 29.09.2023

Utskrift: 17.10.2023

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11  
3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



### Bilder



### Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

#### Beskrivelse

Rom for varig opphold er stue, kjøkken og soverom.

#### Vurdering / Avvik

##### Rømningsvei

Rommene har tilstrekkelig rømningsvei.

##### Dagslysflate

Rommene har tilstrekkelig dagslysflate

##### Takhøyde

Rommene har tilstrekkelig romhøyde.

## Fyrieggvegen 93

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 286

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 29.09.2023

Utskrift: 17.10.2023

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11

3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



### Radon

NS 3600 - Pkt. 14

#### Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

#### Vurdering / Avvik

TG 0

#### Radon

Ferdigattest er fremvist og denne legges til grunn for at utførende entreprenør har fulgt gjeldende forskrift om radonforebyggende tiltak.

### Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

#### Beskrivelse

Eiendommen ligger i noe skrånet og til dels flatt terreng, det er naturlig beplantning og med gruset innkjørsel.

#### Vurdering / Avvik

TG 0

#### Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et ras/skredfarlig område iht. NVE sine aktsomhetskart over fareområder.

TG 0

#### Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område iht. NVE sine aktsomhetskart over fareområder.

### Andre rom (eksklusive spesialrom)

NS 3600 - Pkt. 4

#### Beskrivelse

Rommet er på opprinnelig tegning en bod med varmtvannstank og vaskemaskin.

Bod/teknisk rom med montert opplegg for vaskemaskin, bereder, vannfordelerskap og sikringskap. Rommet har flislagt gulv med varmekabel og sokkelflis. Vegger og himling med beiset panel.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Flislagte overflater med tilstrekkelig fall.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Panel på vegger, fungerer med dagens tilstand.

TG 1

#### Overflater - Himling

Panel i himling, fungerer med dagens tilstand.

**TG 3**

### Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Ingen ventilasjon.

#### Anbefalt tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilluft til rommet.

**Estimert kostnad: 5 000,-**

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

### Beskrivelse

Boligen har rør i rør system med tilhørende vannfordelingsskap. Det er plast i avløpssystemet.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Vannrør (stoppekran)

Ved enkle tester utført på befaringsdagen og visuelle observasjoner er rør i rør system vurdert som velfungerende.

Tilførsel av vann er i plast og har påmontert stoppekran, denne er plassert i bod i 1. etasje.

Stoppekran er testet og fungerer som tiltenkt.

**TG 1**

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

De fleste avløpsrør er skjult men det er observert plast i avløp til påkoblet utstyr. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.

Staking antas å kunne utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Luftehatter på taket indikerer at avløpssystemet er luftet over tak.

Ved enkle tester utført på befaringsdagen er avløpsanlegget vurdert til å fungere med dagens tilstand.

**TG 1**

#### Varmtvannsbereder

Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2016 på bod/teknisk rom med fast tilkobling til el-nettet. Fungerer med dagens tilstand.

**TG 2**

#### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Boligen har naturlig ventilasjon, det er kun ventiler i vinduene og åpning av vinduer som er ventileringsmulighet.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å øke ventileringen i boligen. For eksempel kan det monteres klaffventiler i yttervegg på oppholdsrom.

Bilder



Varmtvannstank fra byggeåret.



Hovedstoppekran.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Skapet er originalt fra 2016, og anlegget har automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2016	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Eier har selv lagt opp til ladekontakt og boblebad. Det opplyses at eier er elektriker og tekniker. Etter eiers opplysninger er alle arbeider utført av registrert elektriker.

## Fyrieggvegen 93

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 286

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 29.09.2023

Utskrift: 17.10.2023

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11  
3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	Eier har fremvist samsvarserklæring på oppkobling av ladekontakt og boblebad.  Det er fremvist samsvarserklæring på installering av anlegget ved byggeåret 2016.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2016	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

### Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

# Fyrieggvegen 93

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 286

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 29.09.2023

Utskrift: 17.10.2023

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11  
3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

## Vurdering / Avvik

**TG 1**

### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av mottatt dokumentasjon.

## Bilder



# Fyrieggvegen 93

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 286

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 29.09.2023

Utskrift: 17.10.2023

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11  
3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat, og røykvarslere i hver etasje.

### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarslere (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

### Vurdering / Avvik



#### Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat tilgjengelig.

## Fyrieggvegen 93

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 286

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 29.09.2023

Utskrift: 17.10.2023

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11  
3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



## Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova:

"Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

### Bygning

Det er fremvist ferdigattest datert 09.12.2016.

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

Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest i etterkant av befaring.

Det er opplyst av egenerklæring at det ikke er utført arbeider på el-anlegg.

Forøvrig er det lagt opp kurs til ladepunkt og boblebad.

## Signatur

### Signatur

Skien - 17.10.2023

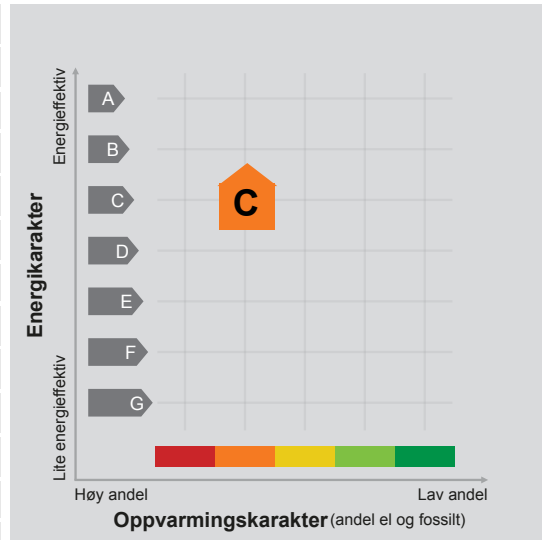
Sted - Dato

BJØRNAR KROGH



# ENERGIATTEST

Adresse	Fyrieggvegen 93
Postnummer	3660
Sted	RJUKAN
Kommunenavn	Tinn
Gårdsnummer	120
Bruksnummer	286
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300562398
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b46c2a3b-34fd-42dd-aead-a8f4fe7e00cc
Dato	04.10.2023



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

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

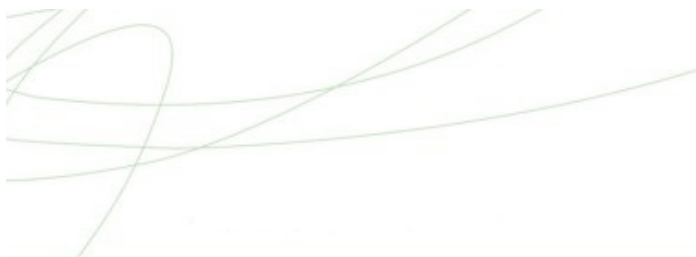
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens 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

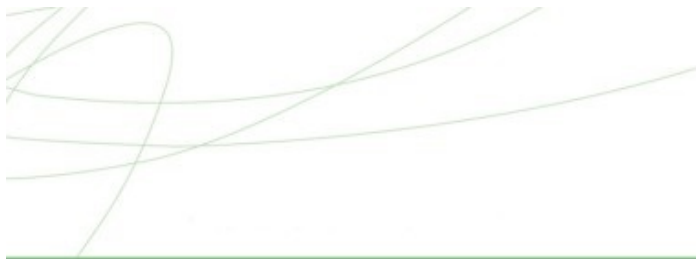
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Tidsstyring av panelovner

- Slå el.apparater helt av

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 innklima 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>	2016
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	109
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).**

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

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

Adresse: Fyrieggvegen 93  
Postnummer: 3660  
Sted: RJUKAN  
Kommune: Tinn  
Bolignummer: H0101  
Dato: 04.10.2023 7:36:00  
Energimerkenummer: b46c2a3b-34fd-42dd-aead-a8f4fe7e00cc

Kommunennummer: 3818  
Gårdsnummer: 120  
Bruksnummer: 286  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300562398

---

## 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: 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 3: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

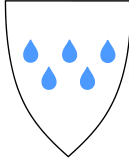
## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 19: 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.



# TINN KOMMUNE

Enhet for plan, landbruk og miljøvern

Ferdigattest

Tiltakshaver (navn og adresse): RIGGENHOLT EIENDOM AS Storgata 17 3660 RJUKAN	Ansvarlig søker (navn og adresse): TIURBYGG AS Frølichs vei 7 3150 TOLVSRØD
--	--

## Ferdigattest for 120/286 - Ny fritidsbolig

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

Eiendom/adresse: Felt H21, tomt 27, 3660 RJUKAN	Gnr: 120	Bnr: 286	Fnr:	Snr:	Vår ref.: 2016/2282-7
--	-------------	-------------	------	------	--------------------------

Spesifikasjon: Tiltaket gjelder: Nytt bygg - beboelsesformål - over 70 m <sup>2</sup>		
Vedtaket i saken		
Vedtaket gjort av:	Vedtaket dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen	23.05.2016	66/16
Delegert myndighet plansjefen		
Ferdigstillelse		
Dato kontroll	Kontrollansvarlig:	
21.11.2016	BRØDRENE FOSSHEIM TRANSPORT AS, Tiurbygg AS, TELEMARV VVS 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)	

Underskrift:		
Sted:	Dato:	Stempel/underskrift:
RJUKAN	09.12.2016	Nils Gjelstad ingeniør

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

### Kopi til:

BRØDRENE FOSSHEIM TRANSPORT AS		3650	TINN AUSTBYGD
Tiurbygg AS	Barkåkerveien 87	3157	BARKÅKER
TELEMARV VVS AS	Nordre Vestsidaveg 20	3677	NOTODDEN
VÅRDAL ARKITEKTER AS	Åslyveien 19	3170	SEM

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3818 - TINN  
Gårdsnummer: 120  
Bruksnummer: 286

Utskriftsdato/klokkeslett: 05.10.2023 kl. 08:12  
Produsert av: Marianne Engell Gvammen  
Attestert av: Tinn kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 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:  
Etableringsdato: 21.01.2009  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst Areal Kommentar  
Beregna areal for 120 / 286 1 097,2 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		250571	FORSMO TONJE		Nedre Sjølen 8 3913 PORSGRUNN	1 / 2
Hjemmelshaver		140775	RIGGENHOLT THOMAS		AUSTADLIA 21 3914 PORSGRUNN	1 / 2

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6636538	483269		1 097,2 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
							Omnummerert til:	3818 - 120/286				
							Omnummerert fra:	0826 - 120/286				
Endre egenskap	Annen forretningstype		30.11.2016							0826has		30.11.2016
							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	0826 - 120/286				0

Sentralpunkt flyttet

05.10.2023 08:12

Matrikelbrev for 3818 - 120 / 286

Side 2 av 10

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	21.01.2009				0826mie	21.01.2009
	08/4636	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0826 - 120/258		-300,1	
	Tomt 27 felt H 21	Mottaker	0826 - 120/286		300,1	
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	24.10.2012				0826mie	24.10.2012
	08/4636	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0826 - 120/258		-1 097,2	
	Jnr. 137/2008	Mottaker	0826 - 120/286		1 097,2	
		Berørt	0826 - 120/285		0	

#### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	24.10.2012				0826mie	24.10.2012
	08/4637	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0826 - 120/258		-835,1	
	Jnr. 138/08	Mottaker	0826 - 120/287		835,1	
		Berørt	0826 - 120/284		0	
		Berørt	0826 - 120/285		0	
		Berørt	0826 - 120/286		0	
		Berørt	0826 - 120/288		0	

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

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status  
Tinglysing  
Endret dato  
Matrikkelføring  
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0826 - 120/296	0
Berørt	0826 - 120/297	0
Berørt	0826 - 120/298	0
Berørt	0826 - 120/299	0
Berørt	0826 - 120/300	0
Berørt	0826 - 120/301	0
Berørt	0826 - 120/302	0
Berørt	0826 - 120/303	0
Berørt	0826 - 120/304	0
Berørt	0826 - 120/305	0
Berørt	0826 - 120/307	0
Berørt	0826 - 120/308	0
Berørt	0826 - 120/309	0
Berørt	0826 - 120/310	0
Berørt	0826 - 120/311	0
Berørt	0826 - 120/312	0
Berørt	0826 - 120/313	0
Berørt	0826 - 120/317	0
Berørt	0826 - 120/319	0
Berørt	0826 - 120/325	0
Berørt	0826 - 120/326	0
Berørt	0826 - 120/327	0
Berørt	0826 - 120/328	0
Berørt	0826 - 120/329	0
Berørt	0826 - 120/330	0
Berørt	0826 - 120/331	0
Berørt	0826 - 120/332	0
Berørt	0826 - 120/333	0
Berørt	0826 - 120/334	0
Berørt	0826 - 120/335	0
Berørt	0826 - 120/377	0
Berørt	0826 - 120/382	0

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status  
Tinglysing  
Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0826 - 120/383	0
Berørt	0826 - 120/384	0
Berørt	0826 - 120/388	0
Berørt	0826 - 120/389	0

#### Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Fyrieggvegen	2021	93		Grunnkrets: 0316 Svineroi Stemmekrets: 6 Rjukan Kirkesokn: 05140401 Rjukan Postnr.område: 3660 RJUKAN Tettsted:	Nei

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b>	300 562 398	Bebygd areal:	93	Ant. boliger:	0	<b>Datoer</b>	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
<b>Repr.punkt:</b>	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6636550 Øst: 483274	Bruksareal annet:	113	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	23.05.2016
<b>Bygningsendringskode:</b>		Bruksareal totalt:	113	Avløp:		Tatt i bruk:	
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
<b>Næringsgruppe:</b>	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	129			Ferdigattest:	09.12.2016
<b>Bygningsstatus:</b>	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
<b>Energikilder:</b>		Alternativt areal 2:	0				
<b>Oppvarming:</b>							

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	34	34	0	36	36	0	0
H01	0	0	79	79	0	93	93	0	0

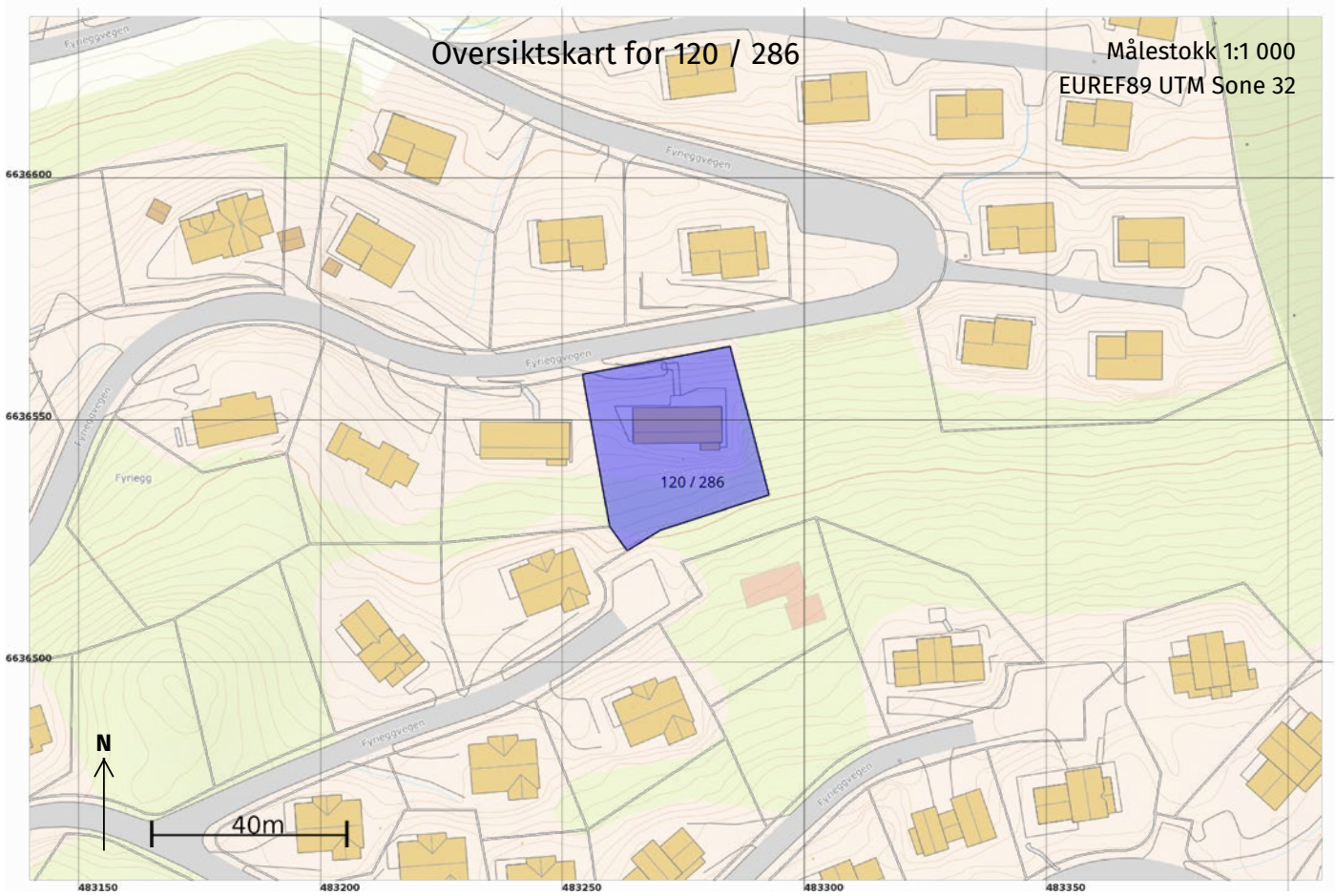
#### Bruksenheter

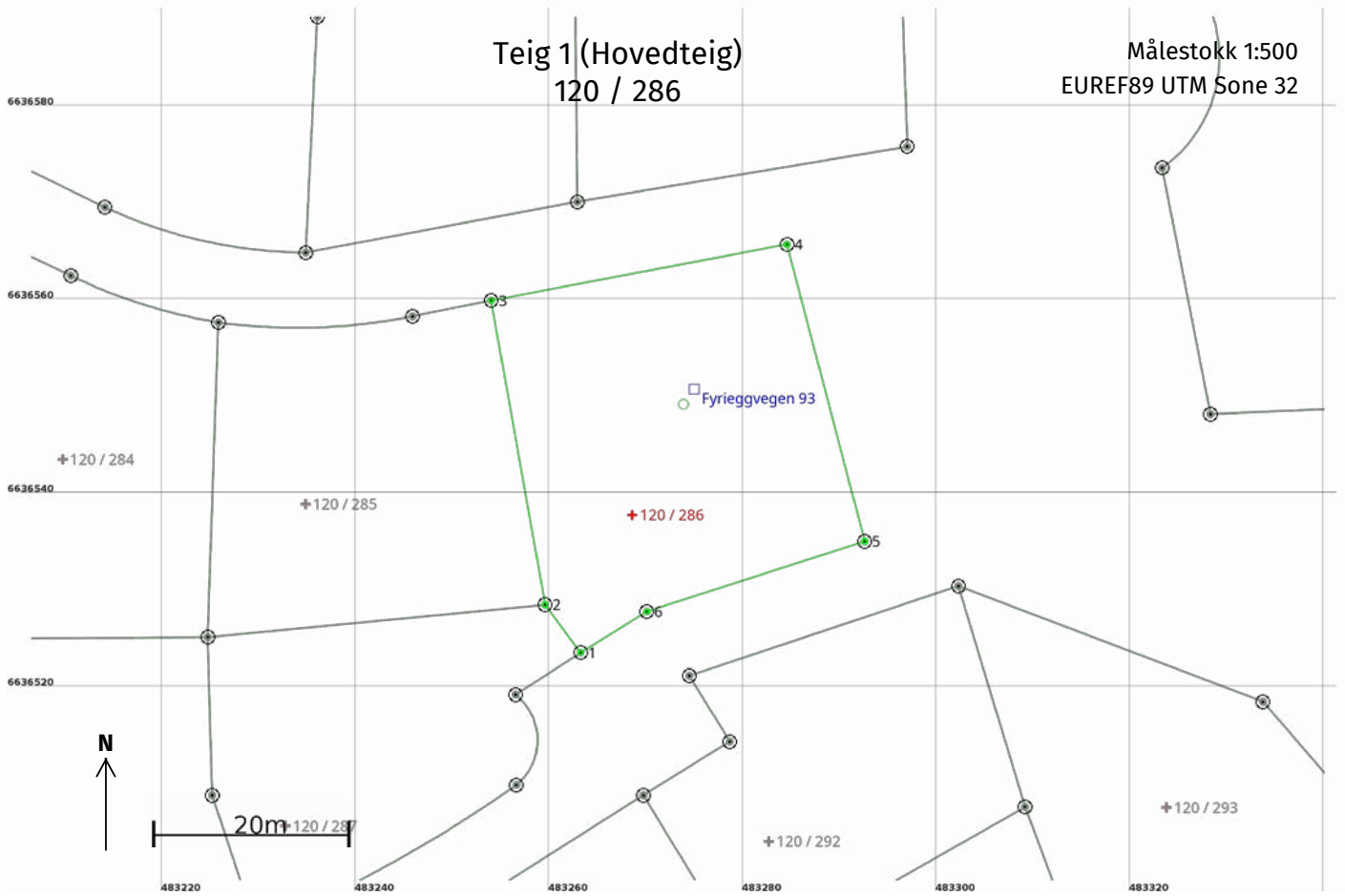
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2021 Fyrieggvegen 93	H0101	Fritidsbolig	79	5	Kjøkken	2	2	120/286

## Kontaktpersoner

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

---







## Areal og koordinater

Areal: 1 097,2

Arealmerknad:

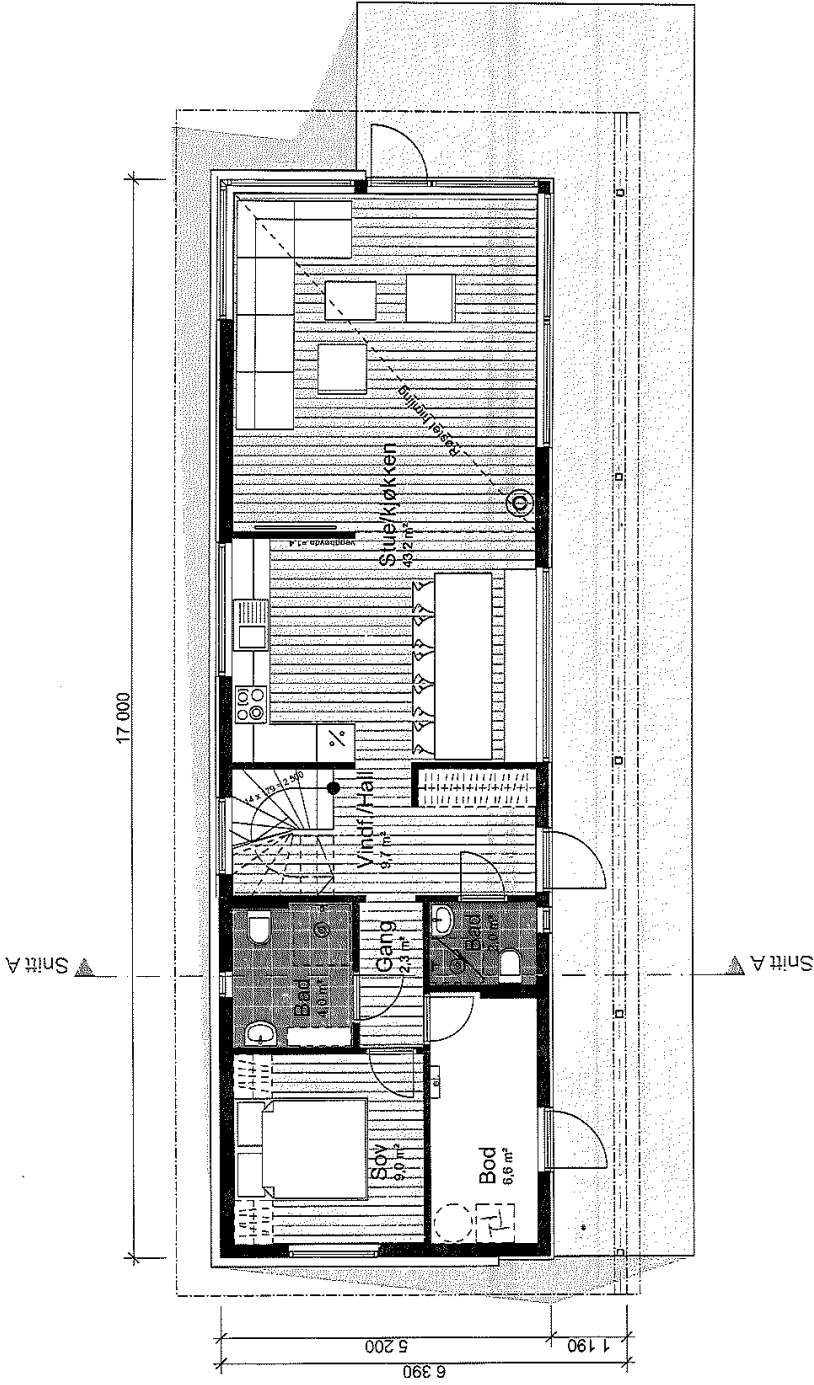
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6636538 Øst: 483269

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6636523,88	483263,27		Jord Offentlig godkjent grensemerke 6,16	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6636528,83	483259,61		Jord Offentlig godkjent grensemerke 31,89	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6636560,23	483254,05		Jord Offentlig godkjent grensemerke 31,05	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6636566,01	483284,56		Jord Offentlig godkjent grensemerke 31,68	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6636535,36	483292,59		Jord Offentlig godkjent grensemerke 23,61	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6636528,13	483270,11		Jord Offentlig godkjent grensemerke 8,05	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



REVISJON:

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse

PROSJEKT: **Storen Pluss**

TEGNING: Plan 1. Etasje  
 BYGGHERR: Tiur Bygg  
 BYGGEPLASS: -

STATUS:  
 Skisseprosjekt     Eksisterende  
 Forprosjekt     Som bygget  
 Detaljprosjekt     Illustrasjon

AREALTABELL

BRA 1. Etasje:	79,1 m <sup>2</sup>
BRA Hems:	30,7 m <sup>2</sup>
BRA totalt:	109,8 m <sup>2</sup>
BYA totalt:	109,1 m <sup>2</sup>

**vårdal arkitekter**  
 Asbjølven 19, 3170 Sem  
 Tlf. 33 06 10 80 post@vaardal.as

DATE:	SIGN.:	KONT.:	MÅL.:
12.04.16	JAI	TVO	1:100
PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:		E-01
212xx			

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

REVISJON:

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse

Rev. Sign. Dato Beskrivelse

PROSJEKT:

Storen Pluss

TEGNING:

Plan Hems

BYGGERE:

Tilur Bygg

BYGGEPLASS:

-

STATUS:

- Skisseprosjekt
- Eksisterende
- Forprosjekt
- Som bygget
- Detaljprosjekt
- Illustrasjon

AREAL TABELL

BRA 1. Etasje:	79,1 m <sup>2</sup>
BRA Hems:	30,7 m <sup>2</sup>
BRA totalt:	109,8 m <sup>2</sup>
BYA totalt:	109,1 m <sup>2</sup>

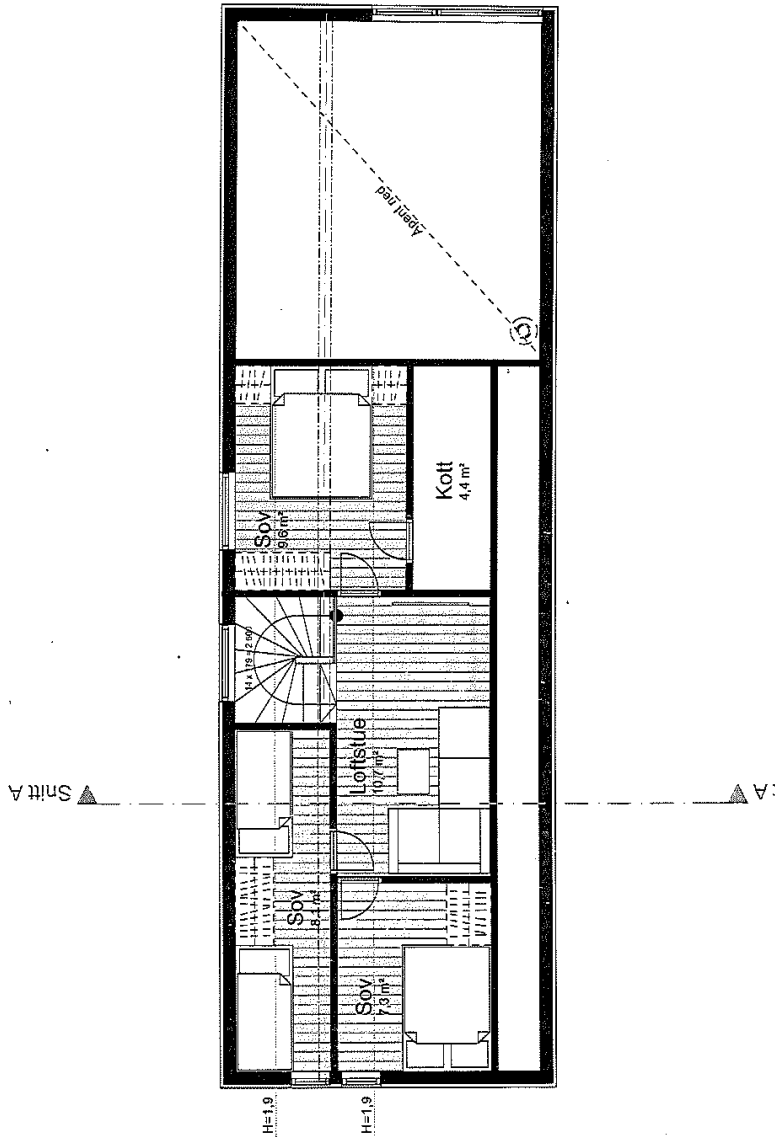


Ashtveien 19, 3170 Som  
Tlf. 33 06 10 80 post@vordal.no

DATE:	SIGN.:	KONT.:	MÅL.:
12.04.16	JAI	TYO	1:100
PROSJEKTR.:			TEGNINGSNR.:

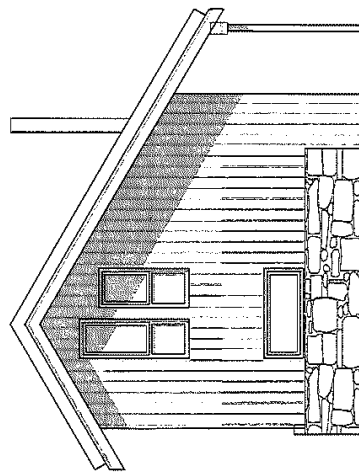
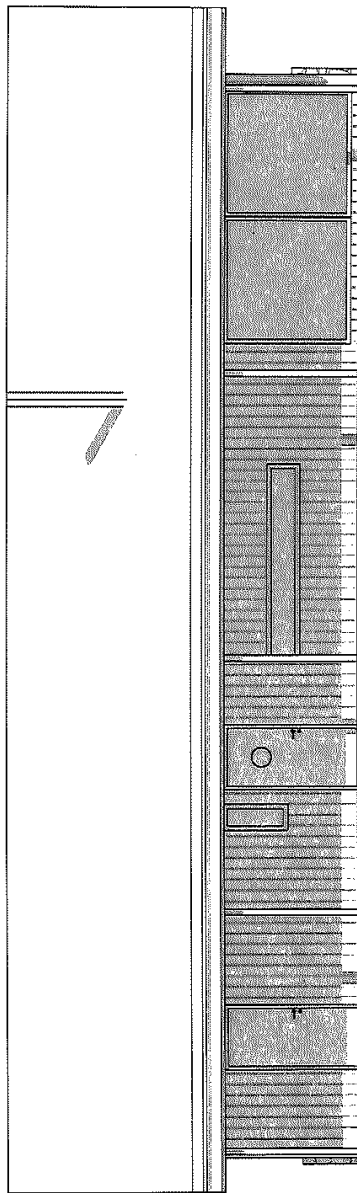
212XX

E-02



© Alle rettigheter tilhører utvørende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

**FLEXIBO**



REVISJON:

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse

Rev. Sign. Dato Beskrivelse

PROSJEKT:

**Storen Pluss**

TEGNING:

Fasade 1 og 2

BYGGERE:

Tiur Bygg

BYGGEPLASS:

-

STATUS:

- Skisseprosjekt     Eksisterende
- Forprosjekt        Som bygget
- Detaljprosjekt     Illustrasjon

AREALTABELL

BRA 1. Etasje:	79,1 m <sup>2</sup>
BRA Hems:	30,7 m <sup>2</sup>
BRA totalt:	109,8 m <sup>2</sup>
BYA totalt:	109,1 m <sup>2</sup>



**vårdal arkitekter**

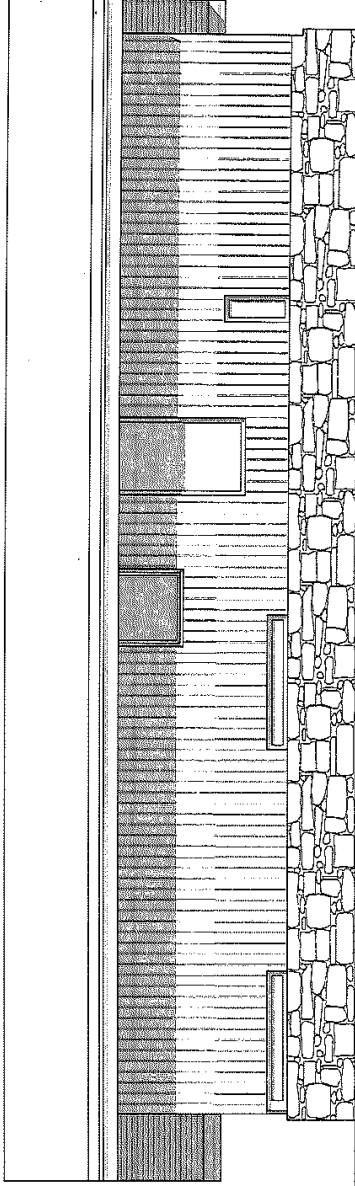
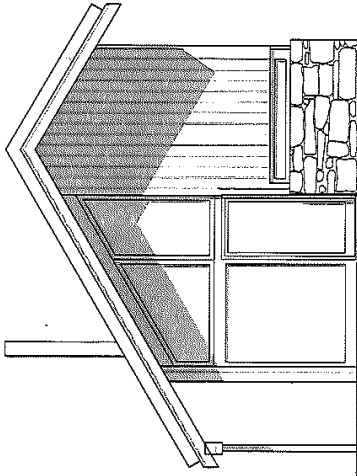
Asylveien 19, 3170 Som  
Tlf. 33 06 10 80 post@vardal.as

DATE:	SIGN.:	KONT:	MÅL:
12.04.16	JAI	TVO	1:100

PROSJEKTNR.: 212XX      TEGNINGSNR.: E-04



**FLEXIBO**



REVISJON:

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse

PROSJEKT:

**Storen Pluss**

TEGNING:

Fasade 3 og 4

BYGGHERRE:

Tiur Bygg

BYGGEPLASS:

-

STATUS:

- Skisseprosjekt     Eksisterende
- Forprosjekt         Som bygget
- Detaljprosjekt       Illustrasjon

AREALTABELL

BRA 1. Etasje:	79,1 m <sup>2</sup>
BRA Hems:	30,7 m <sup>2</sup>
BRA totalt:	109,8 m <sup>2</sup>
BYA totalt:	109,1 m <sup>2</sup>



**vårdal arkitekter**

Advokaten 19, 3170 Sern  
Tlf. 53 06 10 00 post@vardal.no

DATE:	SIGN.:	KONT.:	MÅL.:
12.04.16	JAI	TVO	1:100
PROSJEKTR.:			TEGNINGSNR.:
212xx			E-05

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER 02.10.2007, rev 28.02.08**

**Vedtatt i Tinn kommunestyre 28.02.08**

**OBS!**

Planarbeidet ble oppstartet 30.06.2006

Første høringsrunde var 14.12.2006 til 31.01.2007

Andre gangs behandling og avgjørelse i kommunestyret i februar 2008

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

Dette innebærer at % - BRA skal leses som % TU

**1. AVGRENSNING AV OMRÅDET**

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

**2. REGULERINGSFORMÅL.**

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

**3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

**3.1 Skiløyper**

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

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

**3.2 Containerplass**

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

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

### **4.1 Plassering av bygninger**

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

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

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

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

### **4.2 Utnyttning, størrelse på bygninger**

Stortomter for kombinert formål: Privat fritidsbebyggelse / næring; utleieenheter

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

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

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

Stortomtene skal minimum utnyttes med følgende antall enheter:

Tomt 1: 5 enheter

Tomt 2: 3 enheter

Tomt 3: 5 enheter

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

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

#### Tomter for frittliggende fritidsbebyggelse

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

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

### **4.3 Høyde på bygninger**

#### Stortomter for kombinert formål: Privat fritidsbebyggelse / næring; utleieenheter

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

#### Tomter for frittliggende fritidsbebyggelse

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

### **4.4 Utforming, farge og materialbruk.**

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

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

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



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

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

#### Stortomter for kombinert formål: Privat fritidsbebyggelse / næring; utleieenheter

I tillegg til bestemmelsene over, gjelder følgende:

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

#### **4.5 Gjerder og utstyr**

Tomtene skal ikke gjerdes inn. For vern mot beitedyr kan et mindre areal på opp til 20 m<sup>2</sup> inntil hytta gjerdes inn med en gjerdetype som er tilpasset byggeskikken i området. Det kan ikke settes opp parabolantenner, vegbommer, flaggstenger og portaler innenfor byggeområdene.

#### **4.6 Behandling av ubebygde arealer.**

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

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

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

#### **4.7 Krav til byggesøknaden.**

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

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

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

#### **4.8 Parkering.**

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

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

Parkeringsareal under terreng inngår ikke ved beregning av utnyttingsgrad.

## **5. ALPINOMRÅDE**

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

## **6. FRILUFTSAREAL**

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

## **7. PRIVAT VEG**

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

## **8. UTFORMING AV CONTAINERPLASS, TRAFØ OG PUMPESTASJON**

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

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

## **9. VANN, AVLØP, STRØMTILFØRSEL, TEKNISKE ANLEGG**

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

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

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

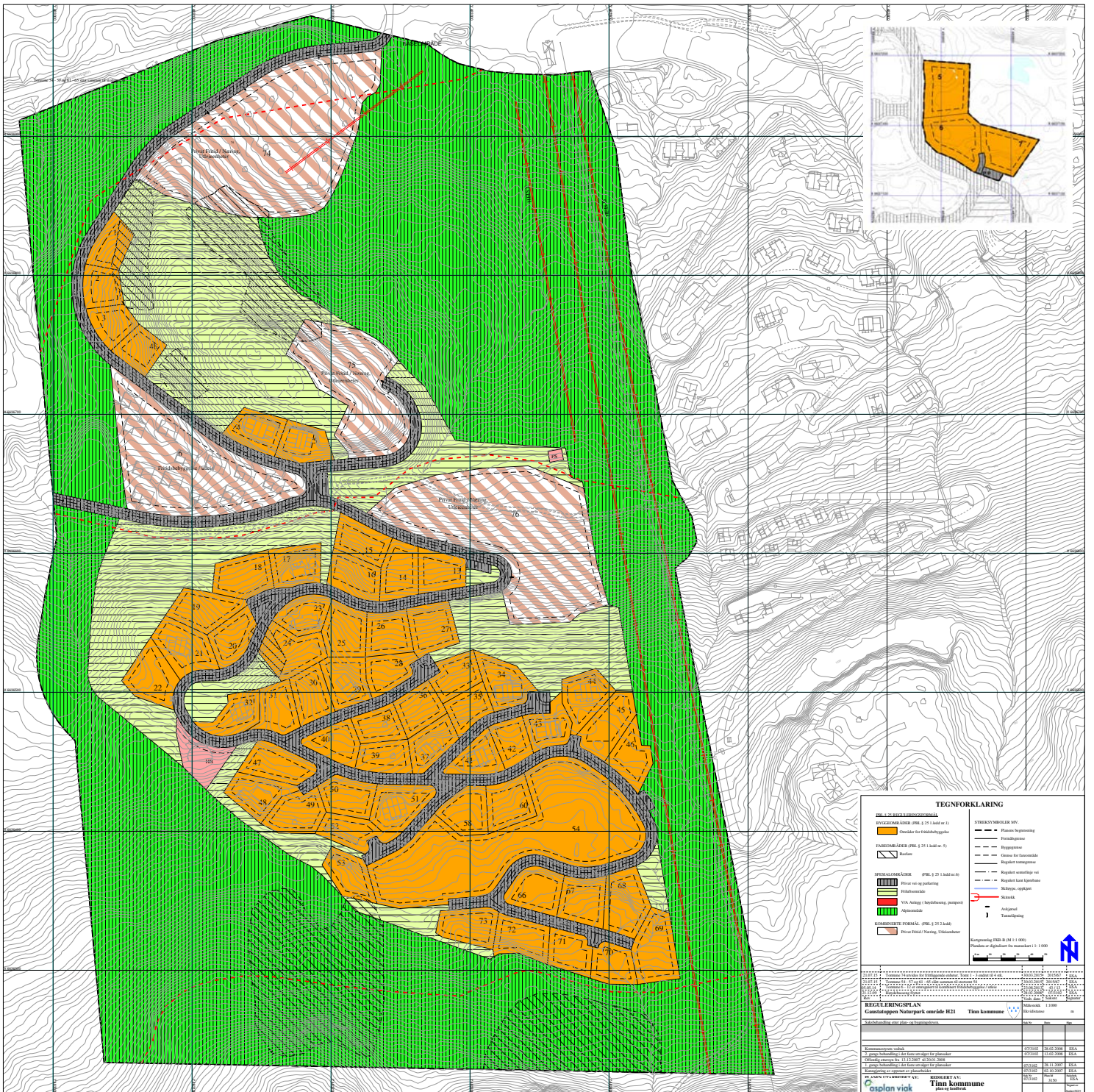
Det skal sikres brannvann til området i henhold til kommunens til en hver tid gjeldende retningslinjer for brannvannsløsninger.

### **9.1 Område for høydebasseng**

Innenfor området kan det etableres et høydebasseng med maks BYA= 300 m<sup>2</sup>. Bygget med tilhørende uteanlegg skal utføres på en tiltalende måte som tar hensyn til beliggenheten tett inntil fritidsbebyggelsen. Materialbruken skal være harmonert med bebyggelsen rundt. Bygget kan oppføres med maks 4 m fri høyde over ferdig planert terreng.

## **10. KULTURMINNER**

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



### TEGNFORKLARING

<b>DEL 1 23 REGULERINGSPLAN</b>	<b>STREKKSAMBOLER AV:</b>
<b>BYGGINGSOMRÅDE</b> (PR 3 23 i bodd nr 1)	----- Plattebygning
[Orange box] Bebyggelse med vakkertilleggsdel	----- Forordningsone
<b>PARKEBOMRÅDE</b> (PR 3 23 i bodd nr 1)	--- Stigegrense
[Hatched box] Borte	--- Gata med tettkameler
	----- Regelert vegområde
<b>UTVALGINGSOMRÅDE</b> (PR 3 23 i bodd nr 6)	----- Regelert anordningsareal
[Hatched box] Privat vei og parkering	--- Regelert skole/leilighetsareal
[Orange box] Borte/bedreutviklet	--- Skoleareal - utbygget
[Red box] Vei med felles veg/vandring, bergveg	--- Skoleareal
[Green box] Allmenning	--- Anleggareal
[Hatched box] KOMMUNISTE FORHÅL (PR 3 23 24-4b)	--- Tønsbergfylling
[Orange box] Privat Bredde / Kjøring, Utleieområde	

Skala: 1:1000  
 Tegnet er oppdatert fra versjon 1.0 / 1.000

<b>REGULERINGSPLAN</b>		<b>Tinn kommune</b>	
Gaustatoppen Naturpark område H21			
Kartnummer og plannummer			
Kommuneplanvedlegg	001002	0001	0001
Plannummer	001002	0001	0001
Planperiode	2023-2028	2023-2028	2023-2028
Kommuneplanvedlegg	001002	0001	0001
Plannummer	001002	0001	0001
Planperiode	2023-2028	2023-2028	2023-2028

REGULERINGSPLAN  
 Gaustatoppen Naturpark område H21



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fyrieggvegen 93  
3660 RJUKANMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Christopher LejonbergTelefon: 473 71 031  
E-post: christopher.lejonberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre