

aktiv.

Fyrieggvegen 93, 3660 RJUKAN

**Moderne fritidsbolig ved
friområde. Fantastisk utsikt. 2
stuer, 4 sov og 2 bad. 98 m²
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 , 0111 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 500 000,-
Omkostn.:	Kr 145 125,-
Total ink omk.:	Kr 5 645 125,-
Selger:	Thomas Riggengholt Tonje Forsmo
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2016
BRA-i/BRA Total	107/112 kvm
Tomtstr.:	1097.2 m ²
Soverom:	4
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 120, bnr. 286
Oppdragsnr.:	1014240012

Moderne fritidsbolig ved friområde. Fantastisk utsikt. 2 stuer, 4 sov og 2 bad. 98 m² terrasse. Boblebad. Ski

Moderne fritidsbolig, 991 meter over havet ved populære Fyrieggen mellom skibakkene i Gaustatoppen Naturpark. Stor tomt 1097 m² 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 m² 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
Egenerklæringsskjema	63
Tilstandsrapport	67
Energiattest	101
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 112 m²

TBA: 98 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m²

BRA-e: 5 m²

2. etasje

BRA-i: 30 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

98 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boder som ligger utenfor boenheten, eller i forbindelse med boenhet men med egen inngang er oppmålt og inkludert i BRA-e.

TBA i 1. etasje er en terrasse som er etablert rundt 3 av boligens sider.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1097.2 m²

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 m² 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 nedfarter og 13 heiser inkludert 2 stolheiser og 4 opplyste bakker for kveldskjøring. For snowboard og off piste er området rundt Gaustatoppen kjent som et fantastisk og særdeles utfordrende terreng. Gaustabanen transporterer besøkende helt til toppen av Gaustatoppen, og fra toppen er det mulig å stå ned flere ulike renner med varierende vanskelighetsgrad, og ikke minst å nyte utsikten på veien ned. Det jobbes aktivt for å knytte Gausta Skisenter og Gaustabanen sammen med nye bakker og heiser. Se [https://www.gausta.com/gausta skisenter](https://www.gausta.com/gausta-skisenter) for mer info.

Langrenn

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

Gaustatoppen

Gaustatoppen, som mange mener er Norges vakreste fjell, rager over Rjukan med sine 1 883 moh. Det er ca. 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 senvinteren, og under sommer og høstsesongen, kan du kjøpe kaffe, vafler og mat i DNT:s hytte på Gaustatoppen. Se www.gaustabanen.no for mer info.

Sommer og høst

Det er minst like fantastisk ved Gaustatoppen sommer og høst som det er vinter og vår. Det er variert tur og sykkelterreng, og muligheter for å fiske, ro, padle eller bade i friskt fjellvann nede på Kvitåvatn. Du finner også de populære flytende

badstuene til Gausta Fjellresort i vannkanten ved padel banene. Krossobanen er Nord Europas første totausbane fra 1926 og ligger kun ca. 20 km fra Gaustaområdet, langs veien gjennom Rjukan. På toppen av banen ved Gvepseborg finner du Rjukan klatrepark, café, innfallsporten til Hardangervidda, den populære solstien og noen av de første hyttene til Den Norske Turistforening se <http://www.krossobanen.no/> for mer info. Unescos verdensarv har listet Rjukan industrihistorie og Vemork kraftstasjon, og det finnes mengder av historie og kultur å gjøre seg kjent med via muséene og informasjonstavlene i området.

Servicetilbud

Restaurant Bygget, Gausta Stova, Bakeriet, Loftet, Gaustablikk Fjellresort og Den Lykkelige Sportsmann tilbyr gode og varierte menyer. Se <https://www.gausta.com/> spise og drikke for mer info. Ved Gausta skisenter er det skiutleie, og Sport1 butikk samt dagligvarehandelen Pose & Sekk. Det tar cirka 15 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 eller 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

Bebyggelsen

Område bestående av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Bjørnar Krogh

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunnen er komprimerte steinmasser. Ringmurselementer er plassert direkte på komprimerte masser av stein og grus. 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. Vinduer og terrassedør av PVC karmen med 2-lags energiglass. Utgangsdører med overflater i tynt metall med glassfelt på hoveddør. Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, som vil være isolert etter

byggetidens krav og utvendig panelt med stående kledning. Boligen har plastbelagte ståltakrenner og nedløp, takvann er ledet noe vekk fra bolig via utkast montert på nedløp. Takkonstruksjon av plassbygget limtretrager og sperrer. Undertak av panel/plater. Lufting av takverket er ivaretatt via synlige spalter i gesimser (overgang vegg/tak). Boligen har tretak i form av brede overliggere og mindre underliggere. Stålpipen er helbeslått over tak. Etasjeskiller av betong i 1. etasje og trebjelkelag på hems.

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 m². Totalt primærrom: 100 m².

1. etg: primærrom utgjør 70 m² som omfattes av entré, soverom, 2 bad, kjøkken og stue. Sekundærrom utgjør 12 m² som omfattes av bod og utvendig bod.

2. etg: primærrom utgjør 30 m² som omfattes av 3 soverom og loftstue. Sekundærrom utgjør 0 m².

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/frysenskap. 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 sisterne. 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 sisterne. 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, vannfordelerskap og sikringssskap. 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 vannfordelingssskap. Det er plast i avløpssystemet.

Sikringssskapet 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.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Yttervegger

Oppsummering: Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, som vil være isolert etter byggetidens krav og

utvendig panelt med stående kledning. Det er ikke registrert avvik med veggkonstruksjonen.

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.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig dryppkant mot beslag og

overflatebehandle værpåvirket trepaneler.

Renner og nedløp

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

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

Det er observert frostspreng nederst på nedløp.

Anbefalte tiltak: Skadet nedløp bør byttes ut med nye deler.

Taktekking

Oppsummering: Boligen har tretak i form av brede overliggere og mindre underliggere.

Det er ikke synlige lekkasjer eller svekkelser av to-trinns tekking. Stedvis noe slitasje og vridde overliggere med løsnede skruer. Stålpipen er helbeslått over tak. Pipen har skade og malingsavflassing.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å utføre noe vedlikehold, vridde løsnede overliggere bør festes tilstrekkelig med skruer. Det anbefales utbedring av stålpipes over tak.

Ventilasjon

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

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

Våtrom: Stort bad

Oppsummering av overflater: 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 dusjnische. 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 befaringdagen ingen påviste avvik.

Anbefalte tiltak overflater: 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.

Våtrom: Lite bad

Oppsummering av overflater: 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 dusjnische. 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 befaringdagen ingen påviste avvik.

Anbefalte tiltak overflater: 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.

Oppsummering av ventilasjon: Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til rommet.

Forhold som har fått TG3:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering: 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.

Konstruksjonen virker stabil og fungerer med dagens tilstand. Det er noen mindre skjevheter men dette er ikke av betydning.

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

Avviket er den direkte grunnen til satte tilstandsgrad.

Rekkverket i trapp er rett under 0,9m som er kravet i trapp. Avviket anses ikke som vesentlig.

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

Monteres det rekkverk etter forskrift kan det settes TG1 på hele terrassen.

Utbedringskostnader: Under 10 000,

Utstyr på tak

Oppsummering: 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.

Anbefalte 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.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000,

Øvrig: Innvendig bod

Oppsummering: Flislagte overflater med tilstrekkelig fall for et vaskerom. Panel på vegger og i himling, fungerer med dagens tilstand. Rommet har ingen ventilasjon. Etter NS3600 kreves det mekanisk avtrekk for våtrom, vaskerom er definert som våtrom.

Dette er den direkte grunnen til satte TG3.

Anbefalte tiltak: Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilluft til rommet.

Utbedringskostnader: Under 10 000,

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere informasjon og beskrivelse av bygningsdeler

og tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Dersom ikke annet er opplyst/særskilt avtalt, gjelder Norges Eiendomsmeidlerforbunds 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 primærrom (P-rom) og sekundærrom (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. 6 200, per år (betales per halvår).

Løypeavgift kr. 1 400, 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 for informasjon om pris på TV/internett abonnement og tilkobling.

Årlig velavgift

Kr 6 200

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 parabolantenner, 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 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 – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

137 500 Dokumentavgift

6 385 Eierskiftegebyr velforening

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

145 125 Omkostninger totalt

160 225 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

163 025 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 645 125 Totalpris. inkl. omkostninger

5 660 225 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

5 663 025 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 145 125

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. 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
Tlf: 473 71 031

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

Ansvarlig megler

Christopher Lejonberg

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

christopher.lejonberg@aktiv.no

Tlf: 473 71 031

Aktiv Nyboligmegling AS, Dronning Mauds gate 11

0250 OSLO

Salgsoppgavedato

16.10.2024



























Vedlegg

Fyrieggvegen 93 3660 RJUKAN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2016

BRA: 112 m²

BRA-i: 107 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

19

TG-2

7

TG-3

3

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 120 BNR: 286

Bjørnar Krogh
Skien takst AS

bjornar@skientakst.no
47655088

Fyrieggvegen 93
3660 Rjukan

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24139>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

På boligens forside er det en markterasse med nedfelt Jacuzzi. Terrassen er fundamentert med betongheller på løsmasser.

Det er en trapp med rekkverk ned til innkjørsel.

Konstruksjonen virker stabil og fungerer med dagens tilstand. Det er noen mindre skjevheter men dette er ikke av betydning.

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

Avviket er den direkte grunnen til satte tilstandsgrad.

Rekkverket i trapp er rett under 0,9m som er kravet i trapp. Avviket anses ikke som vesentlig.

Anbefalte tiltak

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

Monteres det rekkverk etter forskrift kan det settes TG1 på hele terrassen.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

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.

Anbefalte 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.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Innvendig bod

Oppsummering

Flislagte overflater med tilstrekkelig fall for et vaskerom.

Panel på vegger og i himling, fungerer med dagens tilstand.

Rommet har ingen ventilasjon. Etter NS3600 kreves det mekanisk avtrekk for våtrom, vaskerom er definert som våtrom.

Dette er den direkte grunnen til satte TG3.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilluft til rommet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

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

Det er ikke registrert avvik med veggkonstruksjonen.

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.

Anbefalte tiltak

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

Renner og nedløp

Oppsummering

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

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

Det er observert frostspreng nederst på nedløp.

Anbefalte tiltak

Skadet nedløp bør byttes ut med nye deler.

Taktekking

Oppsummering

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

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

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

Anbefalte tiltak

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

Det anbefales utbedring av stålpipen over tak.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Stort bad

Oppsummering av overflater

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 befaringdagen ingen påviste avvik.

Anbefalte tiltak overflater

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.

Våtrom: Lite bad

Oppsummering av overflater

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 befaringdagen ingen påviste avvik.

Anbefalte tiltak overflater

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.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til rommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.10.2024

Rapportdato
15.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Thomas Riggengholt

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Tonje Forsmo

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest i etterkant av befaringen, undertegnede har ikke noe å tilføye utover dette.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Bjørnar Krogh

Telefon: 47655088

Firma: Skien takst AS

Epost: bjornar@skientakst.no

Adresse: Luksefjellvegen 64, 3716 Skien



Om bygnings sakkyndig:

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.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Fyrieggvegen 93, 3660 Rjukan

Kommunenr: 4026

Gårdsnr: 120

Bruksnr: 286

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2016

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i en etasje og med hems. Bygningen har fundamentering på ringmur og støpt dekke. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med bordkledning. Etasjeskille er et betongdekke samt trebjelkelag for hems. Vinduer med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	82	77	5	0	98
2. etasje	30	30	0	0	0
Totalt m²	112	107	5	0	98

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	82	70	12	Entré, soverom, 2 bad, kjøkken og stue.	Bod og utvendig bod.
2. etasje	30	30	0	3 soverom og loftstue.	
Totalt m²	112	100	12		

Kommentar til arealberegning

Boder som ligger utenfor boenheten, eller i forbindelse med boenhet men med egen inngang er oppmålt og inkludert i BRA-e.

TBA i 1. etasje er en terrasse som er etablert rundt 3 av boligens sider.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Noe vann vil renne ned fra fjell, men blir drenert bort av masser ved grunnmur. Ingen synlig fuktopptrekk på mur.

Type grunnmur? Støpt plate på mark

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-1

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.

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.

6.2 Grunnmur og fundament



Ingen vesentlige skader på mur.

Type Fundament/Grunnmur Ringmur, Plate på mark

Type byggegrunn Byggegrunn av pukkk/stein

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

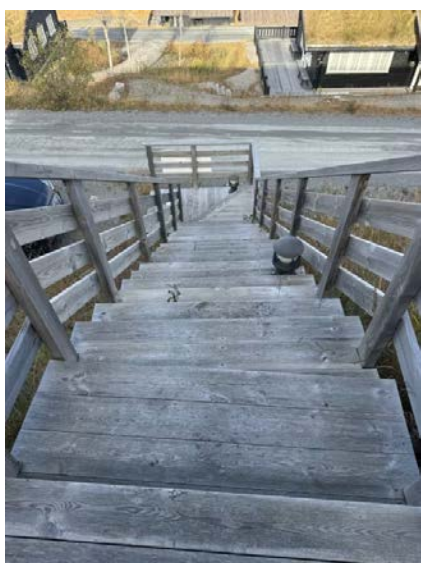
TG-1

Byggegrunnen er komprimerte steinmasser.

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

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

6.3 Balkong, terrasse, plattung



Trapp i terreng til innkjørsel.

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattung	
TG-3	
<p>På boligens forside er det en markterrasse med nedfelt Jacuzzi. Terrassen er fundamentert med betongheller på løsmasser.</p> <p>Det er en trapp med rekkverk ned til innkjørsel.</p> <p>Konstruksjonen virker stabil og fungerer med dagens tilstand. Det er noen mindre skjevheter men dette er ikke av betydning.</p> <p>Deler av terrasse er over 0,5m og skal etter krav i standarden sikres med rekkverk. Avviket er den direkte grunnen til satte tilstandsgrad.</p> <p>Rekkverket i trapp er rett under 0,9m som er kravet i trapp. Avviket anses ikke som vesentlig.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Etter forskrift skal terrasser med høyde over terreng på over 0,5m sikres med rekkverk på 1m. Monteres det rekkverk etter forskrift kan det settes TG1 på hele terrassen.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000



Område med manglende rekkverk og høyde på over 0,5m til terreng.

6.4 Vinduer og dører



Beskrivelse

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Det er observert noe små skader og bruksslitasje, men ingen avvik som går utover funksjonen. Ytterdør tar litt i karm ved åpning/lukking. Selger opplyser at døren vil bli justert før salg.

Selger opplyser om stuevindu med punktert isolerglass.
Videre opplyses det at glasset vil bli byttet.





6.5 Yttervegger



Det er behov for noe overflatebehandling.



Soltørket og oppsprukket panel.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

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

Det er ikke registrert avvik med veggkonstruksjonen.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



Det er ikke stor nok dryppkant på panel ned mot beslag, det bør være ca 8mm fra bordene til beslag.

6.6 Renner og nedløp



Frostsprenning på nedløpsrør.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

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

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

Det er observert frostspreng nederst på nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skadet nedløp bør byttes ut med nye deler.



Frostsprenning på nedløpsrør.

6.7 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-1	
Takkonstruksjon av plassbygget limtredeger og sperrer. Undertak av panel/plater.	
Ved kontroll er det observert bruk av vanlig konstruksjonsvirke istedenfor limtre. Det er ikke påvist svekkelser eller skjevheter.	
Lufting av takverket er ivaretatt via synlige spalter i gesims (overgang vegg/ tak).	

6.8 Takteking



Bordtak har ujevnheter som trenger vedlikehold.

Type teking	Tretak
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	
TG-2	
Boligen har tretak i form av brede overliggere og mindre underliggere. Det er ikke synlige lekkasjer eller svekkelser av to-trinns teking. Stedvis noe slitasje og vridde overliggere med løsnede skruer.	
Stålpipen er helbeslått over tak. Pipen har skade og malingsavflassing.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utføre noe vedlikehold, vridde løsnede overliggere bør festes tilstrekkelig med skruer.	
Det anbefales utbedring av stålpipen over tak.	

6.9 Utstyr på tak



Taket har stige og plattform til pipe, men ingen snøfangere som var et krav på byggetidspunktet.

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Betongdekke, Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Etasjeskiller av betong i 1. etasje og trebjelkelag på hems.
Det er målt med nivelleringslaser over 2 rom i hver etasje. Målinger viser ikke over 10mm over en avstand på 2m, og ikke over 15mm over hele rom.
Høydeavvik er akseptable og vanlige på etasjeskillere, det gis TG1 på punktet.

6.11 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

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 skorsteinsfeing er utført 29.10.2021. Siste tilsyn er utført 25.06.2018.

Det er ingen registrerte avvik.

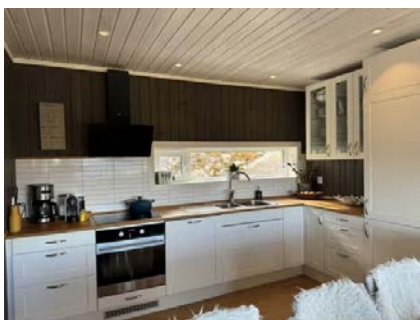
I stuen er det montert en vedovn, det er ikke observert mangler i henhold til forskrift.

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

Det er registrert avvik på pipe over tak, dette er videre beskrevet under punktet takteking.



6.12 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei



Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Overflater på gulv med parkett/tregulv.
Veggflater med beiset panel og laminatplater over kjøkkenbenken. Malt panel i himling med monterte downlights.

Kjøkkeninnredning og benkeplate av heltre. Med nedfelt induksjonstopp og dobbel oppvaskum i stål og ett-greps batteri.

Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrysenskap.

Det er komfyrvakt over koketopp og vannstoppersystem under oppvaskum.

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

Det er ikke påvist vesentlige lekkasjer eller vesentlige svekkelser.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Over koketopp er det etablert ventilator med utlufting via yttervegg.

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er fremvist ferdigattest datert 09.12.2016.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.14 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
<p>Tretrapp med hvitmalt vanger og inntrinn av eik. Utførelse med åpne opptrinn, rekkverk på én side, og monterte håndrekke på vegg.</p> <p>Fungerer med dagens tilstand.</p>	

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>De fleste avløpsrør er skjult men det er observert plast i avløp til påkoblet utstyr. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.</p> <p>Staking antas å kunne utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Luftehatter på taket indikerer at avløpssystemet er luftet over tak.</p> <p>Ved enkle tester utført på befaringsdagen er avløpsanlegget vurdert til å fungere med dagens tilstand.</p>	

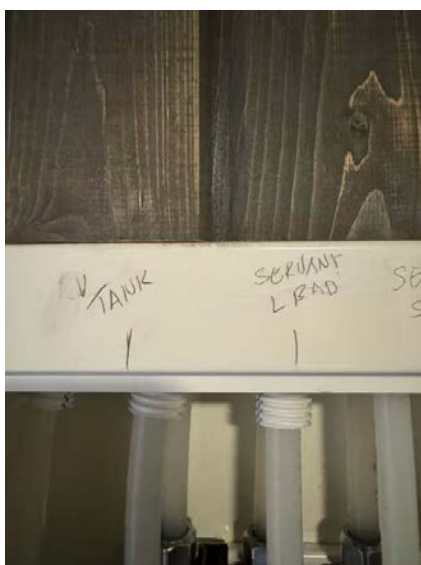
6.16 Vannledninger



Vannlåsskap i bod.



Hovedstoppekran.



Det er ikke noen kursoversikt i vannlåsskap, men merket direkte på skap.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

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.

Av merknader er det ikke laget noen kursliste på rør i rør system. Kursliste bør etableres.

6.17 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier har selv lagt opp til ladekontakt og boblebad. Eier opplyser at han er elektriker og tekniker.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Skapet er originalt fra 2016, og anlegget har automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og hovedsakelig skjult ledningsnett. Etter eiers opplysninger er alle arbeider utført av registrert elektriker.

Eier har fremvist samsvarserklæring på oppkobling av ladekontakt og boblebad. Det er fremvist samsvarserklæring på installering av anlegget ved byggeåret 2016.

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.

6.18 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
Ca 200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2016 på bod/teknisk rom med fast tilkobling til el-nettet. Fungerer med dagens tilstand.	

TG-1

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	
Boligen har naturlig ventilasjon, det er kun ventiler i vinduene og åpning av vinduer som er ventileringmulighet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å øke ventileringen i boligen. For eksempel kan det monteres klaffventiler i yttervegg på oppholdsrom.	

TG-2

6.20 Våtrom: Stort bad



Sluk med membran under klemring.



Overflate

Beskrivelse av overflate

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.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er påvist dør og uegnede materialer i våtsone (innenfor 1 m).
Våtrommet har vært anvendt med vanlig bruk, men tilstand på materialer 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.

Anbefalte tiltak overflater

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.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Dør og panel i våtzone.



Noe slitasje på dørkarm.

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

2-delt plastsluk med membransmurt mansjett under skrudd klemring. Løsningen fremstår som fagmessig utført.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

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

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

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

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Jeg har målt etter fukt med fuktighetsmåler og pigge via hull i tilstøtende kjøkkenvegg ved dusjsjonen. Målingen ga ingen utslag på fukt, noe som betyr at den er tørr. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

Badet er bygd etter TEK 10 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.21 Våtrom: Lite bad



Mindre bad.



Membran under klemring.

Overflate

Beskrivelse av overflate

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.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

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 dusjnische. 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.

Anbefalte tiltak overflater

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.

Membran, tettesjikt og sluk



Mindre kalkutslag og normal slitasje.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-1	
Todelt plastsluk med membransmurt mansjett under skrudd klemring. Løsningen fremstår som fagmessig utført.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Montert dusjhjørne, servant med helstøpt plate i innredning og veggmontert toalett med skjult systerne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-1	
Sanitærutstyr og innredning har ikke skader eller vesentlige avvik og fungerer med dagens tilstand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
TG-2	
Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte i yttervegg.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til rommet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Jeg har målt etter fukt med fuktighetsmåler og pigg via hull i tilstøtende kjøkkenvegg ved dusjsonen. Målingen ga ingen utslag på fukt, noe som betyr at den er tørr. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 10 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.22 Øvrig: Overflater



Overflater i stue 1. etasje.

Beskrivelse

Gulver er hovedsakelig av parkett/tregulv, det er flislagt i entre og gang. Det er gulvvarme i entré/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.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Pene overflater uten vesentlige skader utover normal bruksslitasje. Det er observert dør i 2. etasje som henger noe og glir igjen ved åpen stilling. Døren kan med fordel justeres.



Bilde av loftstue i 2. etasje.

6.23 Øvrig: Innvendig bod

Beskrivelse

Rommet er på opprinnelig tegning en bod med varmtvannstank og vaskemaskin. Bod/teknisk rom med montert opplegg for vaskemaskin, bereder, vannfordelerskap og sikringssskap. Rommet har flislagt gulv med varmekabel og sokkelflis. Vegger og himling med beiset panel.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Flislagte overflater med tilstrekkelig fall for et vaskerom. Panel på vegger og i himling, fungerer med dagens tilstand.

Rommet har ingen ventilasjon. Etter NS3600 kreves det mekanisk avtrekk for våtrom, vaskerom er definert som våtrom.

Dette er den direkte grunnen til satte TG3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilluft til rommet.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.24 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Nyboligmegling	
Oppdragsnr.	
1014240012	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tonje Forsmo	Thomas Riggengholt
Gateadresse	
Fyrieggvegen 93	
Poststed	Postnr
RJUKAN	3660
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	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 forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	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).

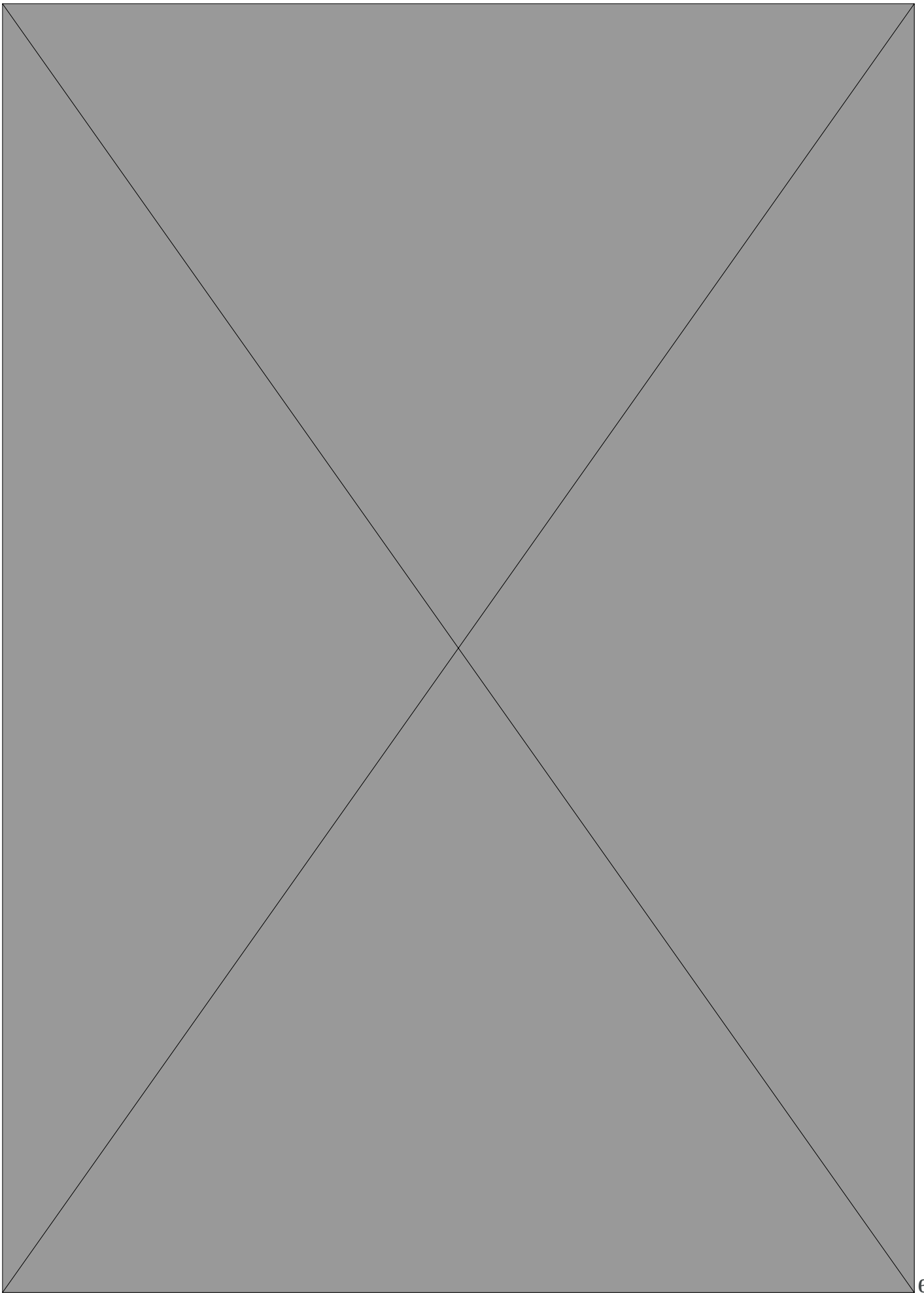
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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.

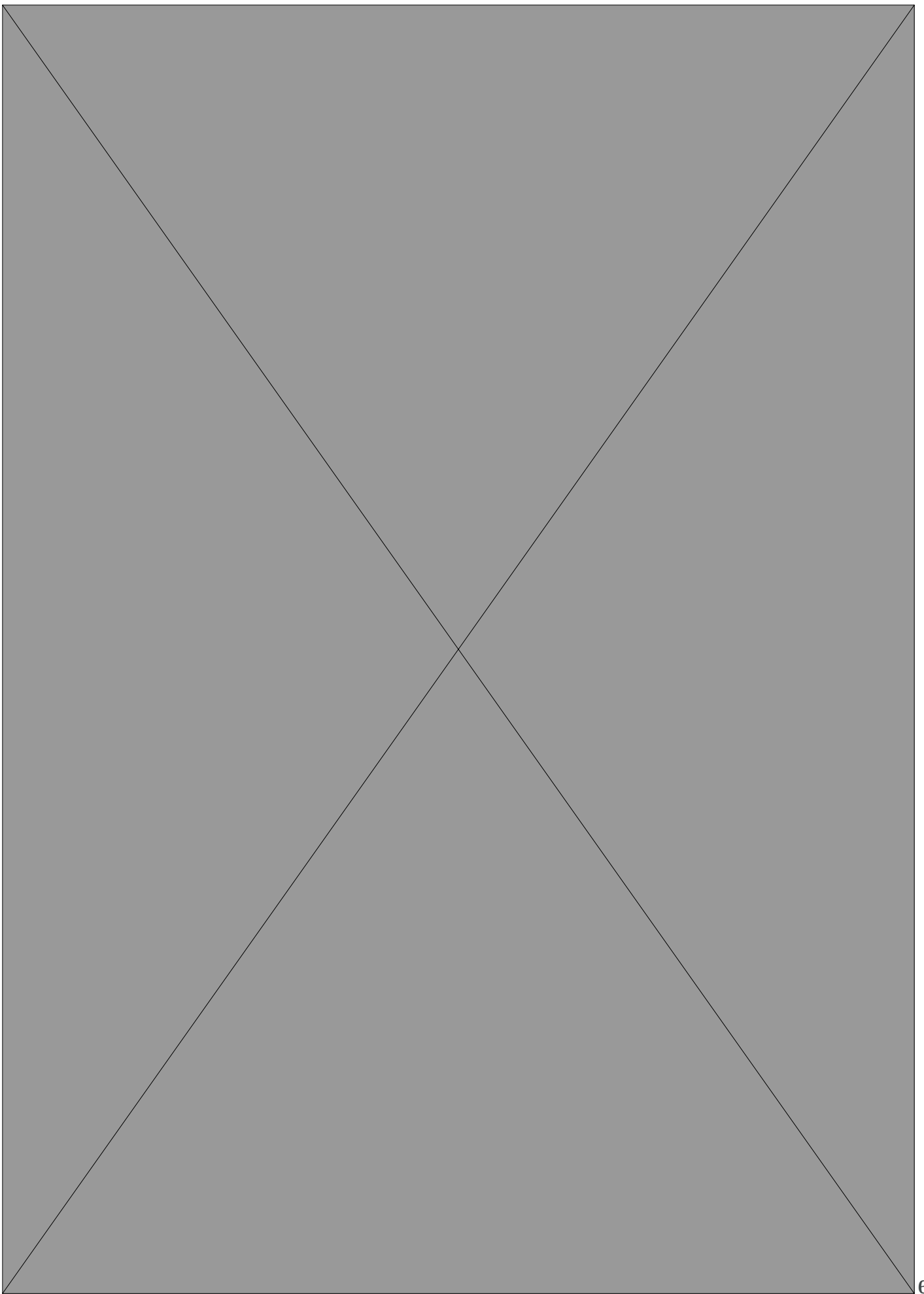
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Forsmo	84fa48afe374d19d77b8293 2bea7bb1c4508427f	28.08.2024 08:38:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

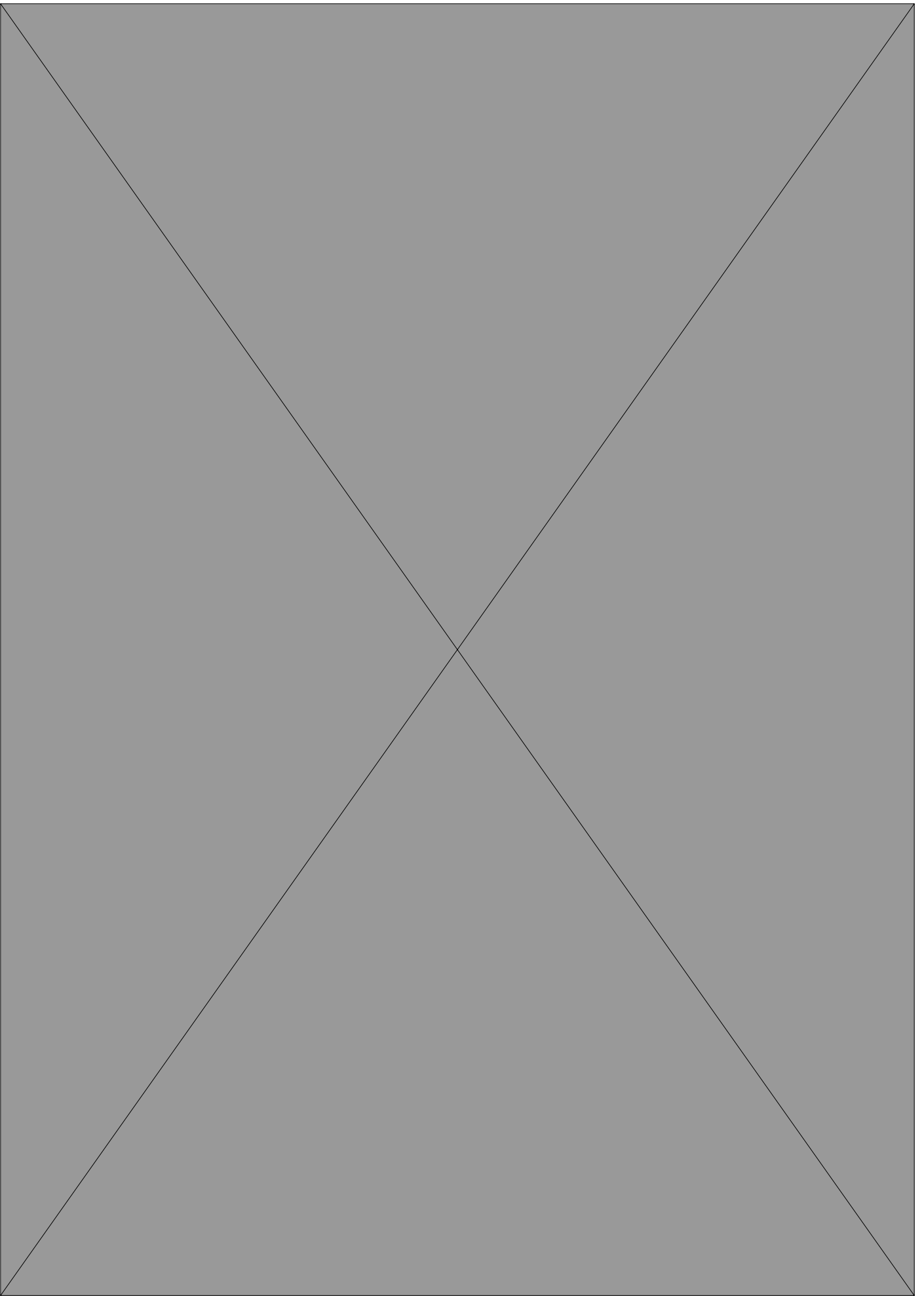
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
thomas Riggenholt	e64518658a376776f56363 7d2c22137207d2c0bd	21.08.2024 09:57:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

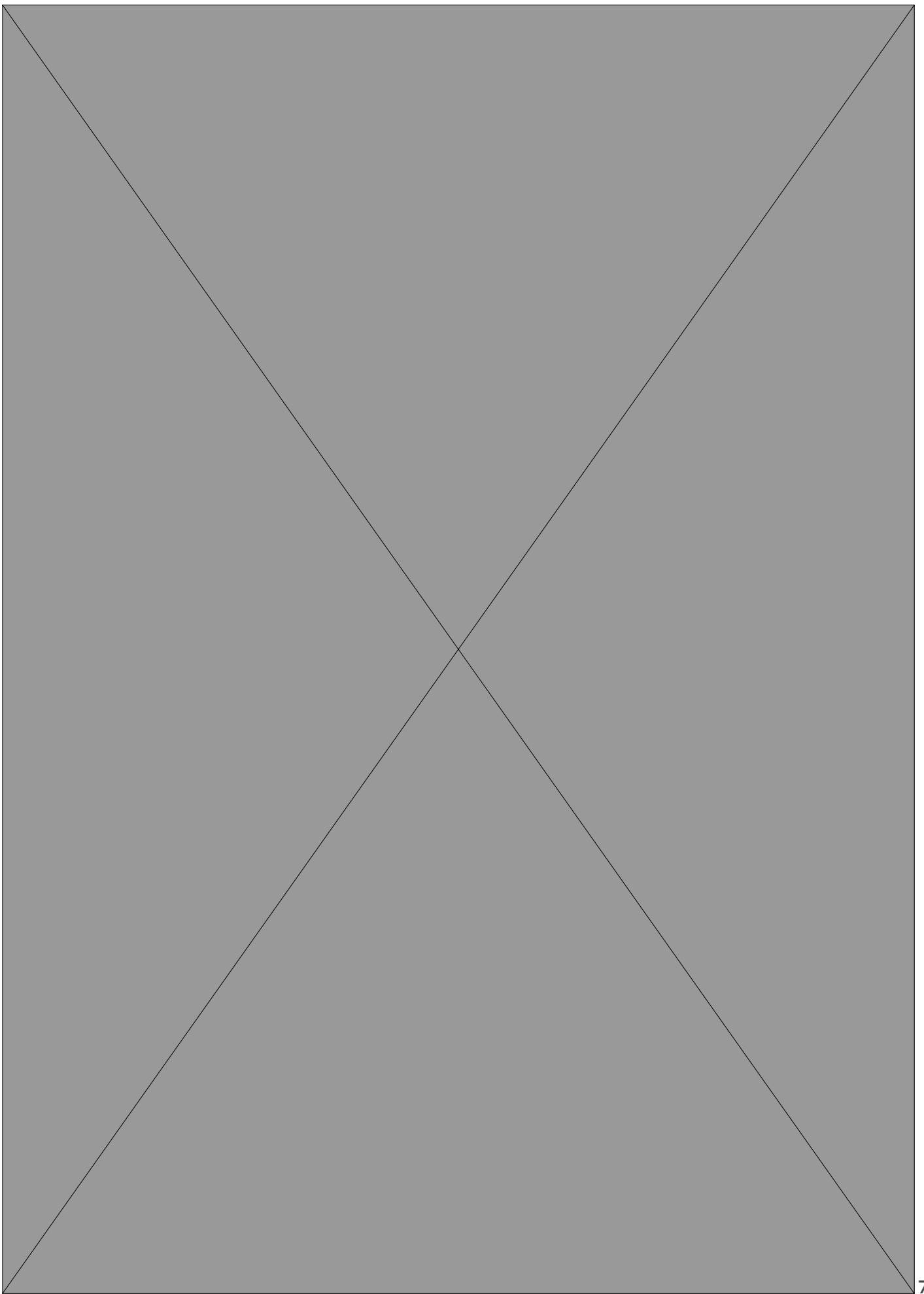
Document reference: 1014240012

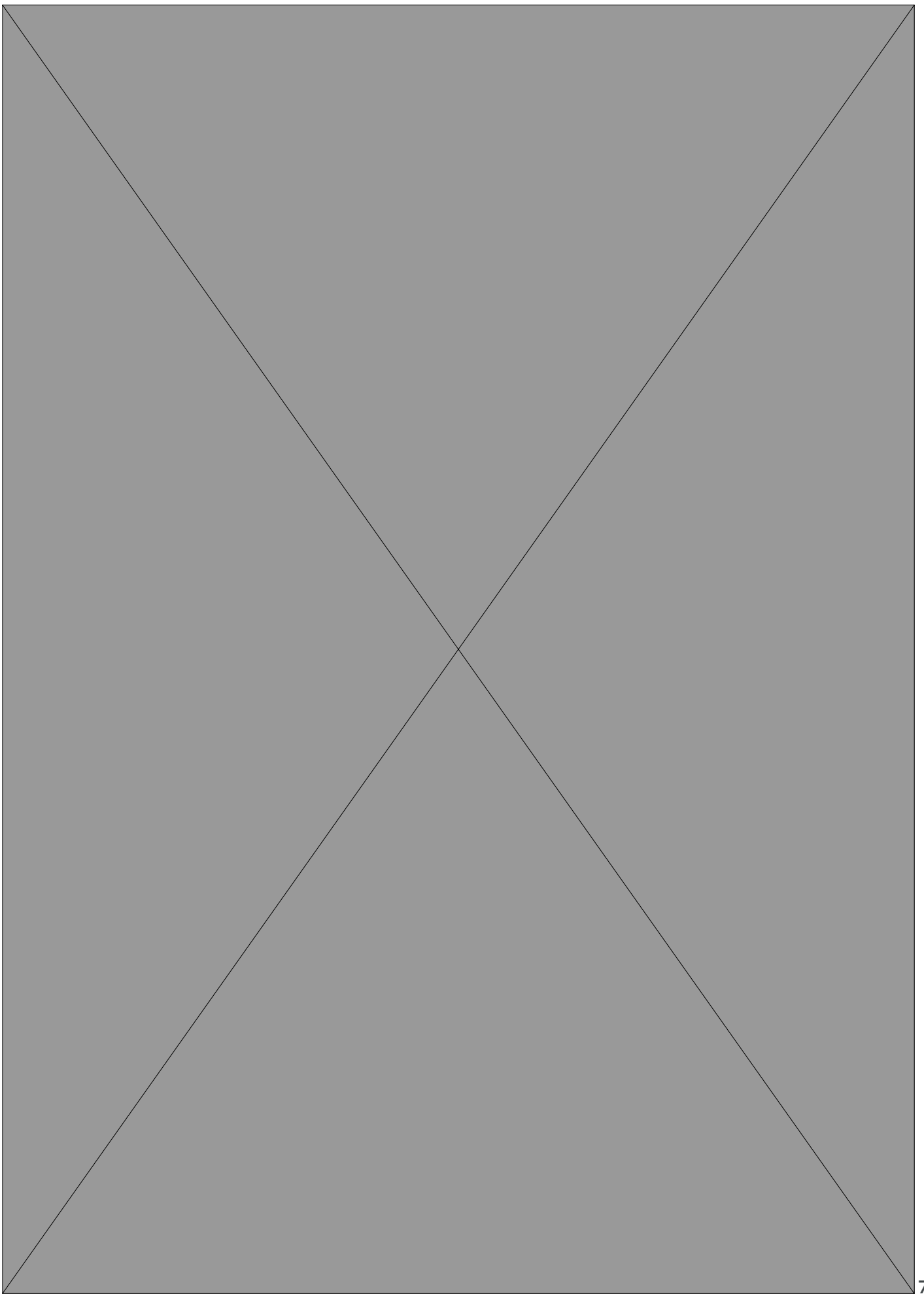
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

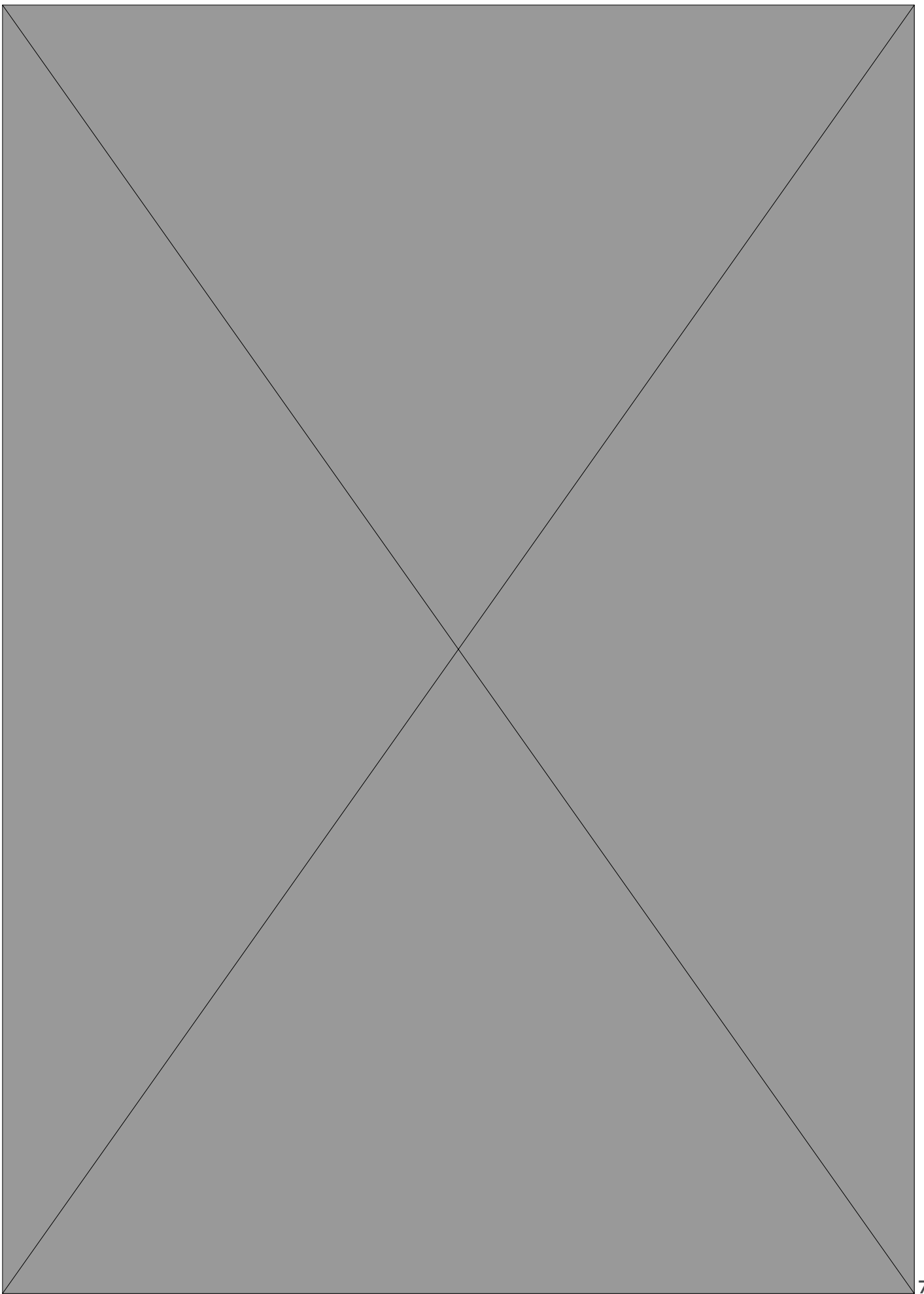


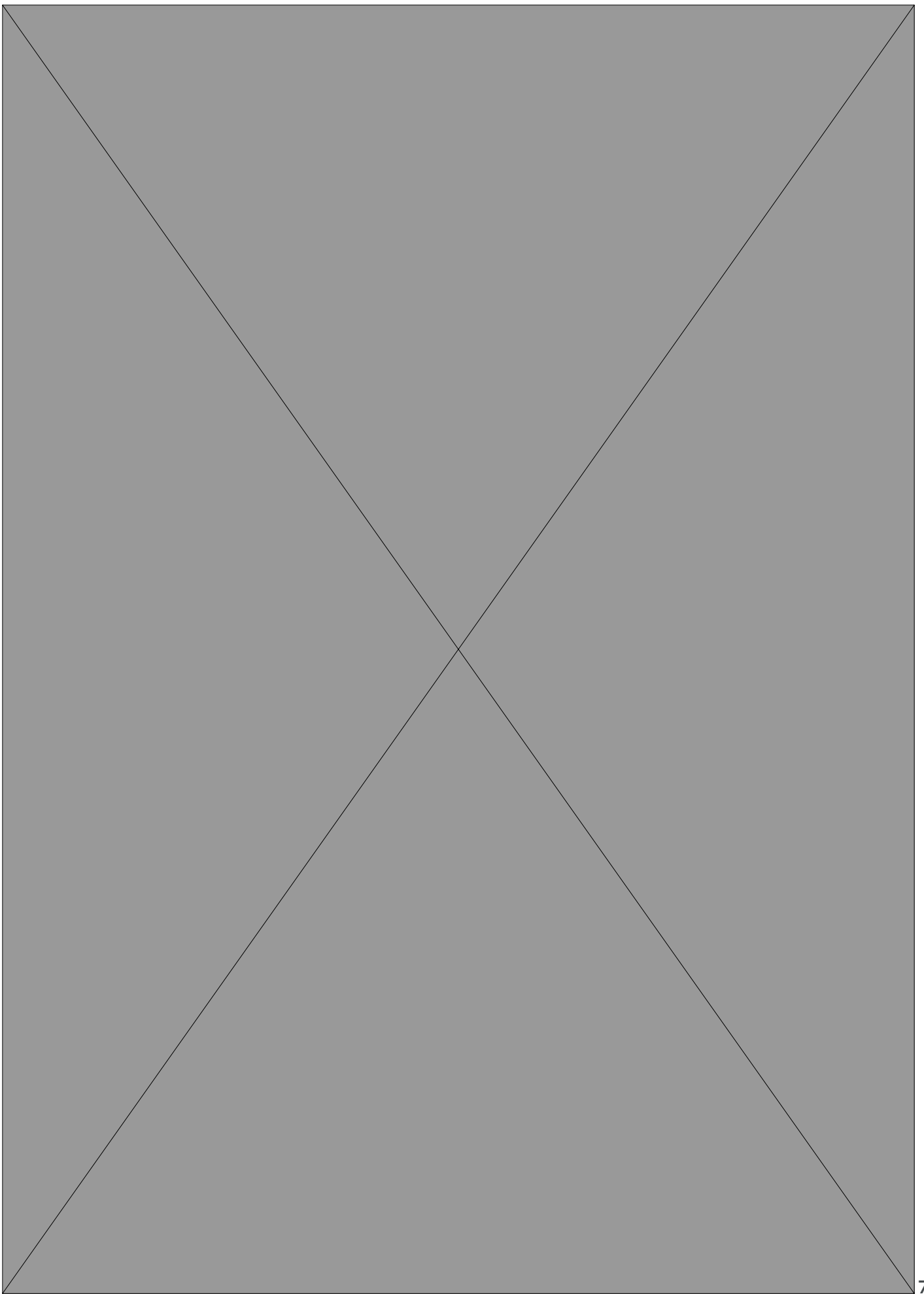


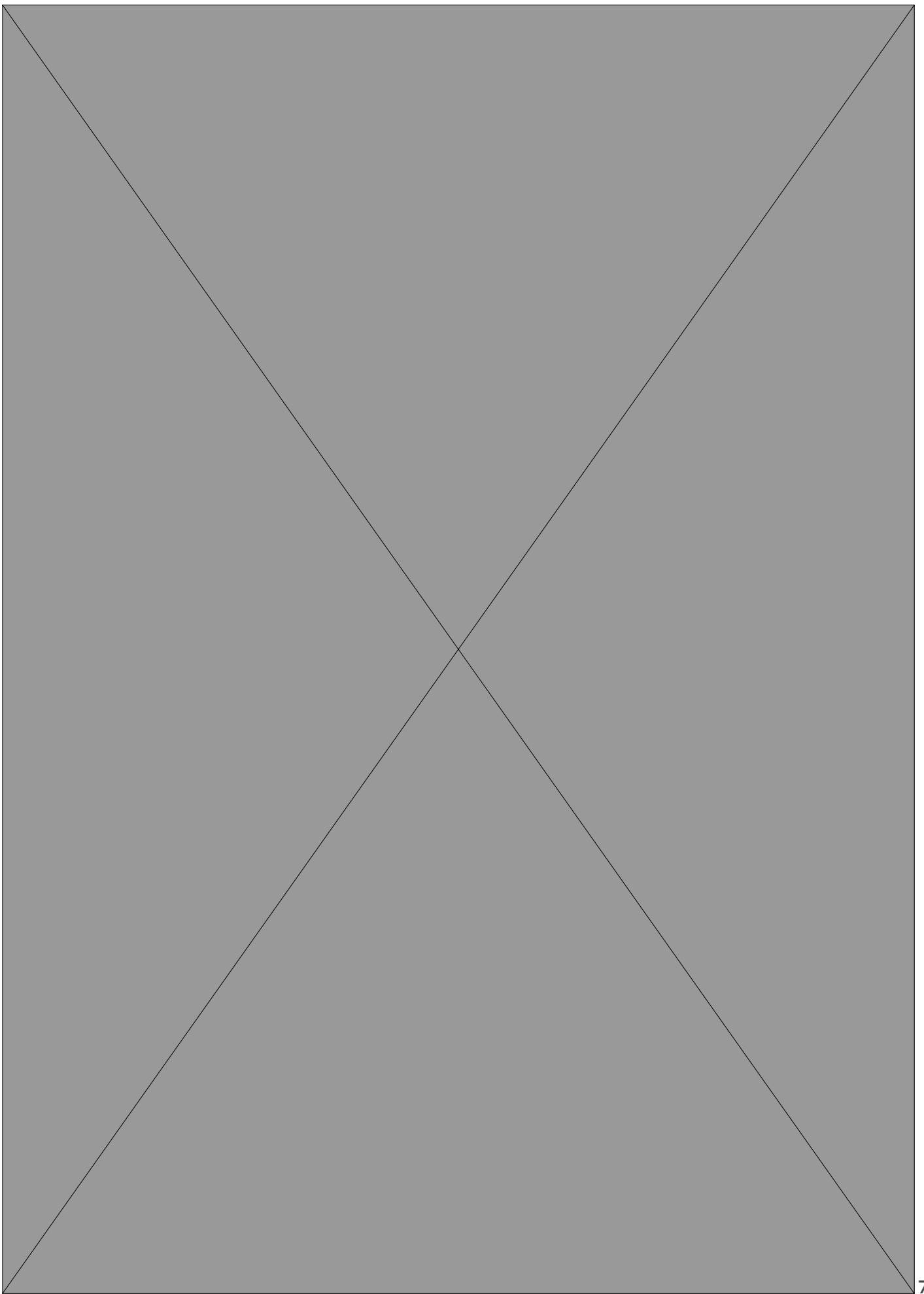


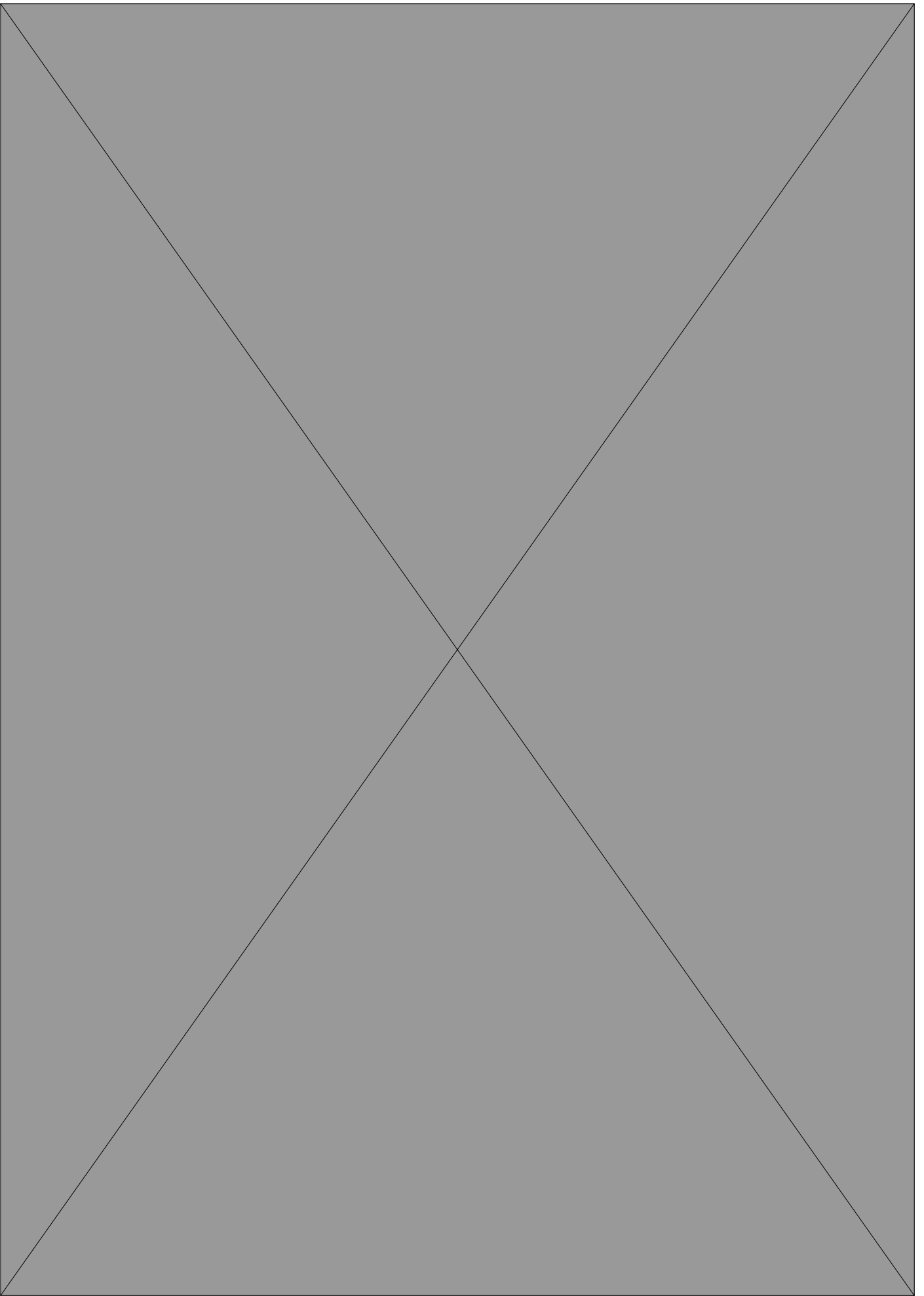


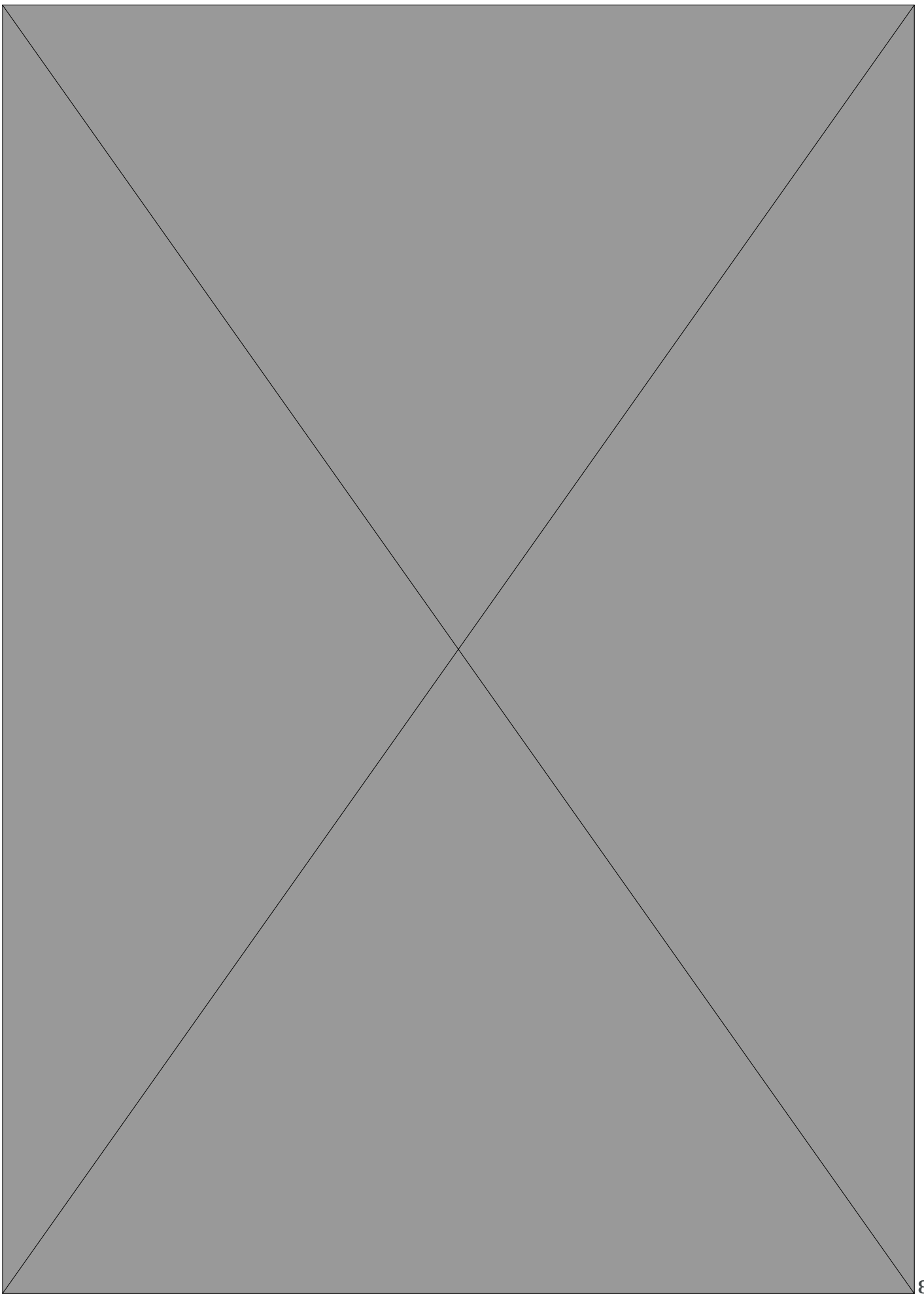


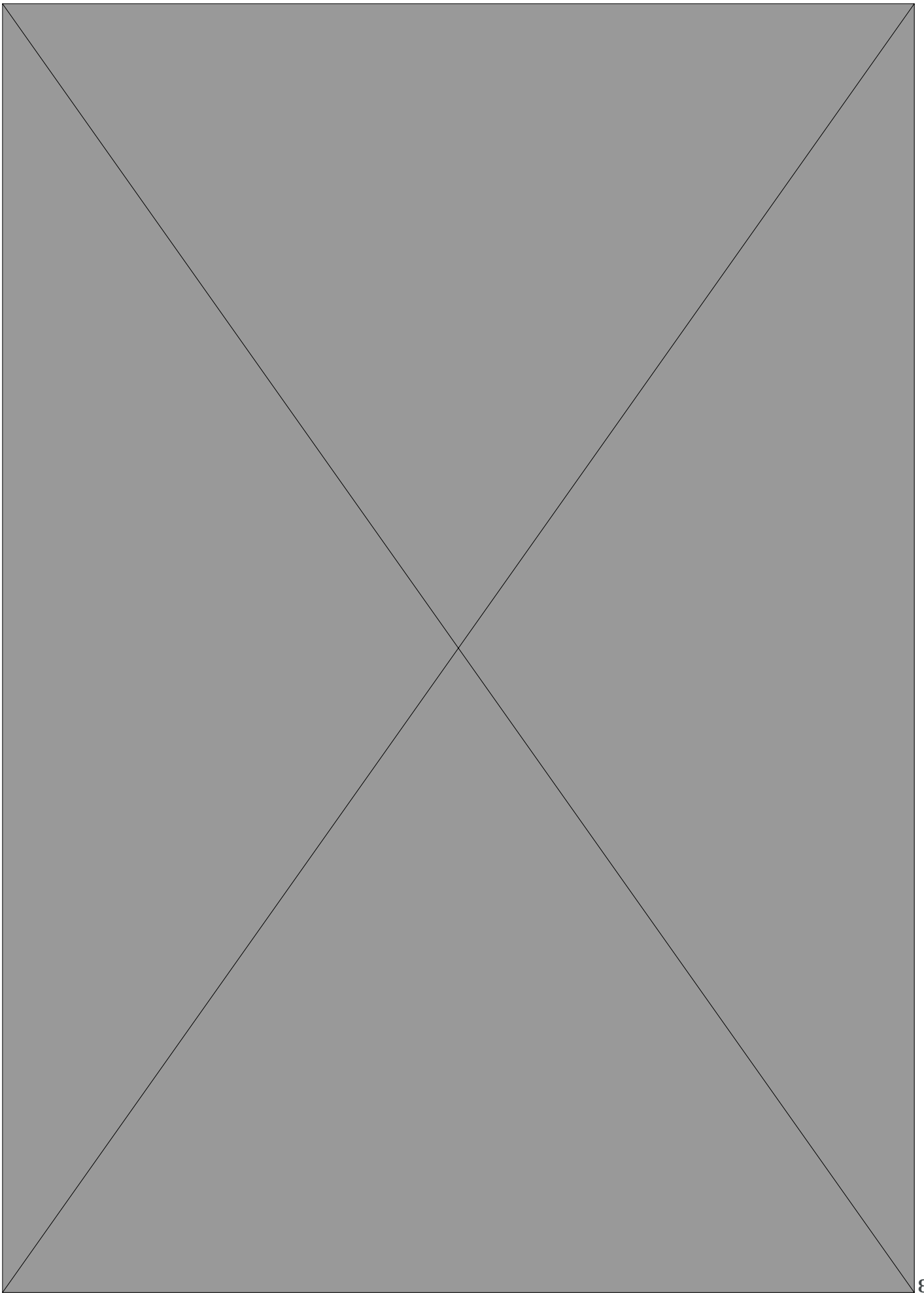


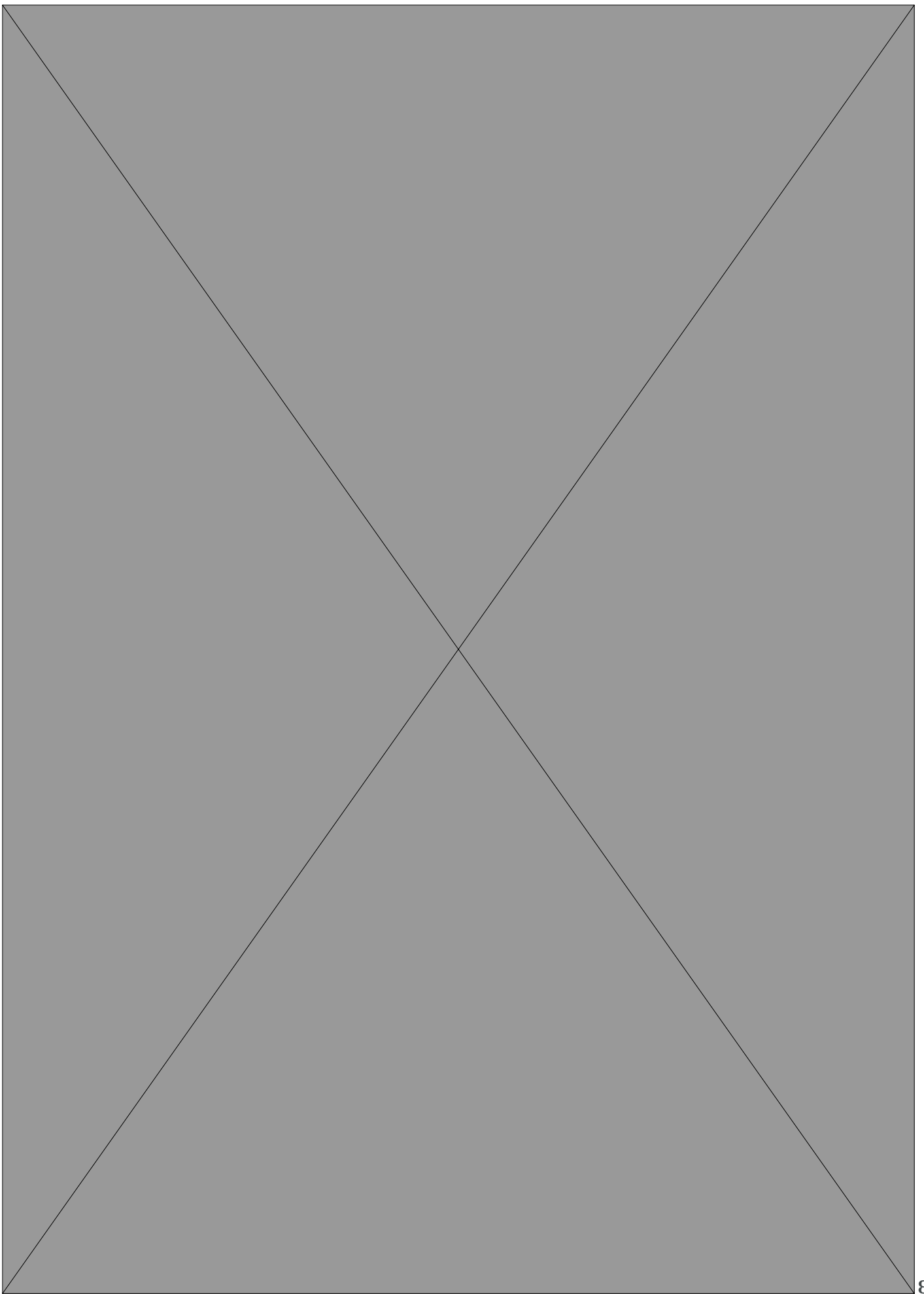


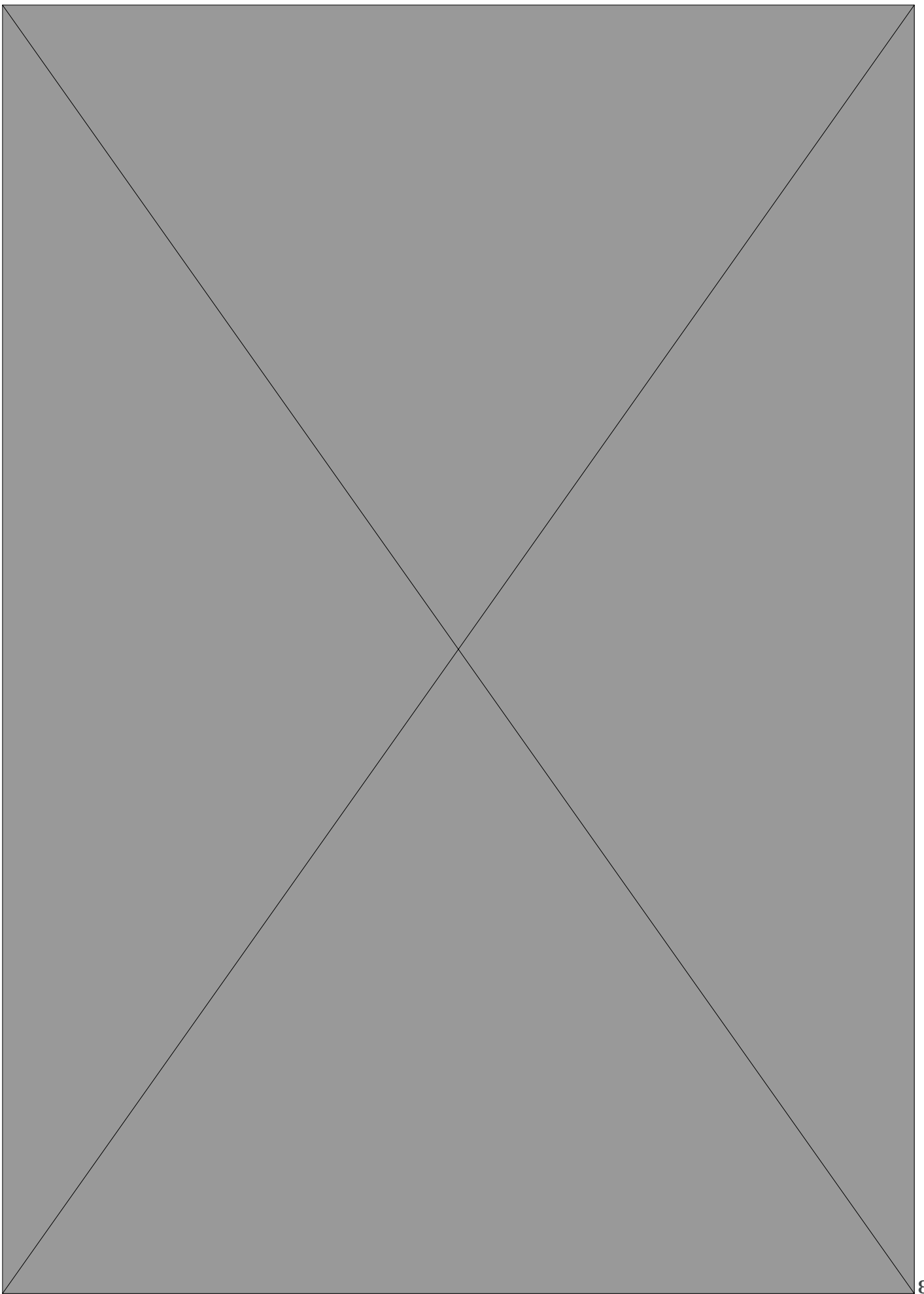


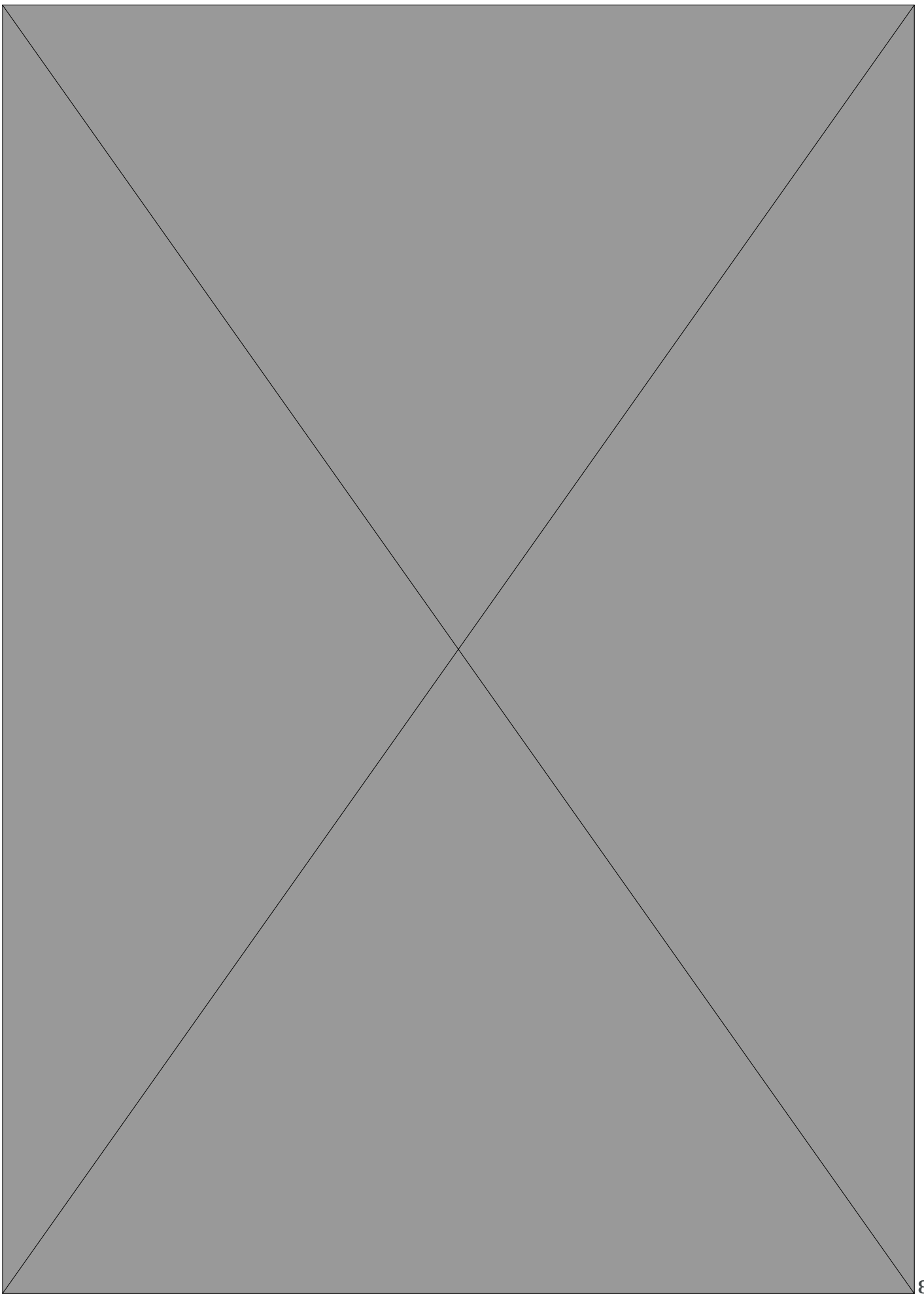




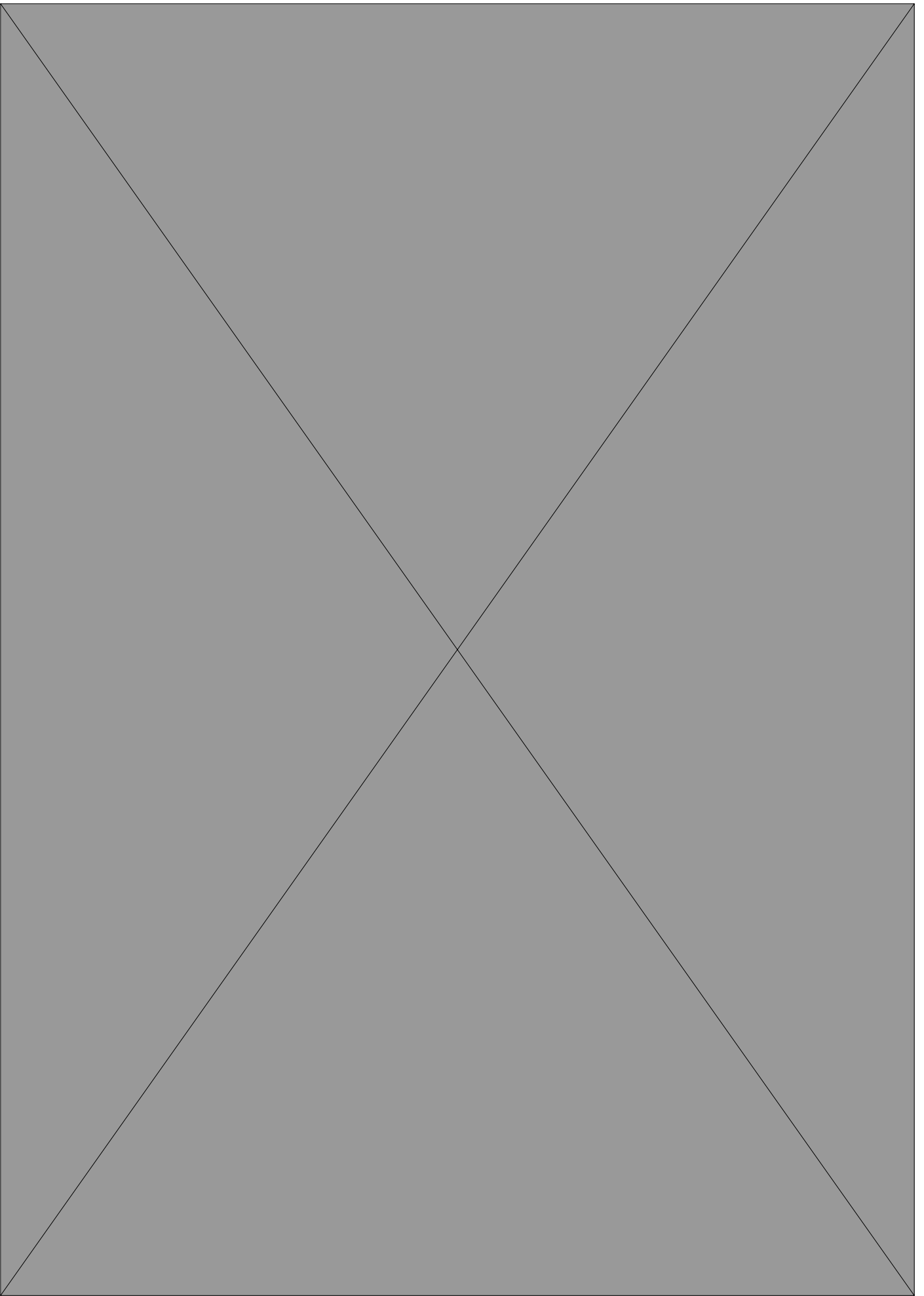


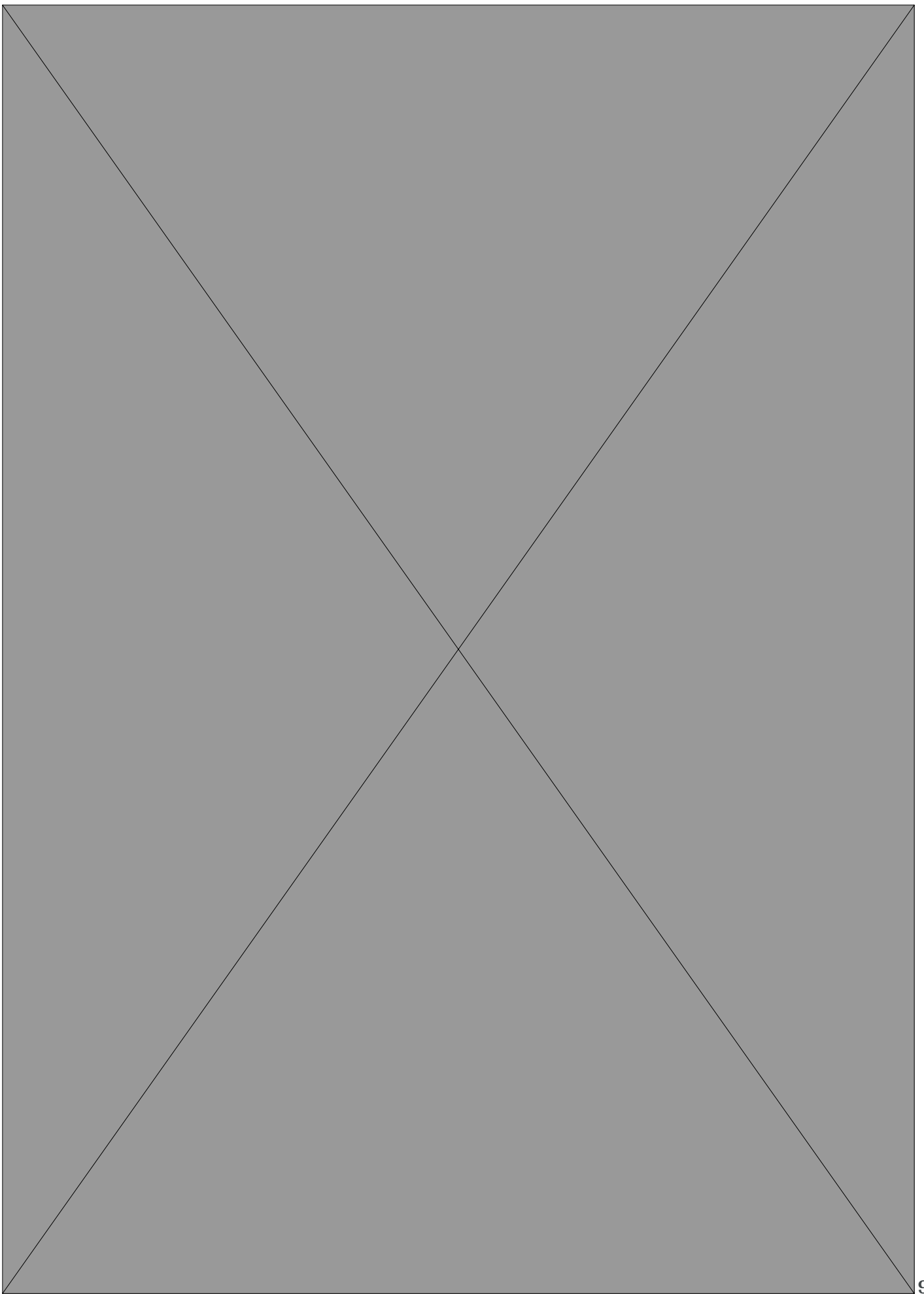


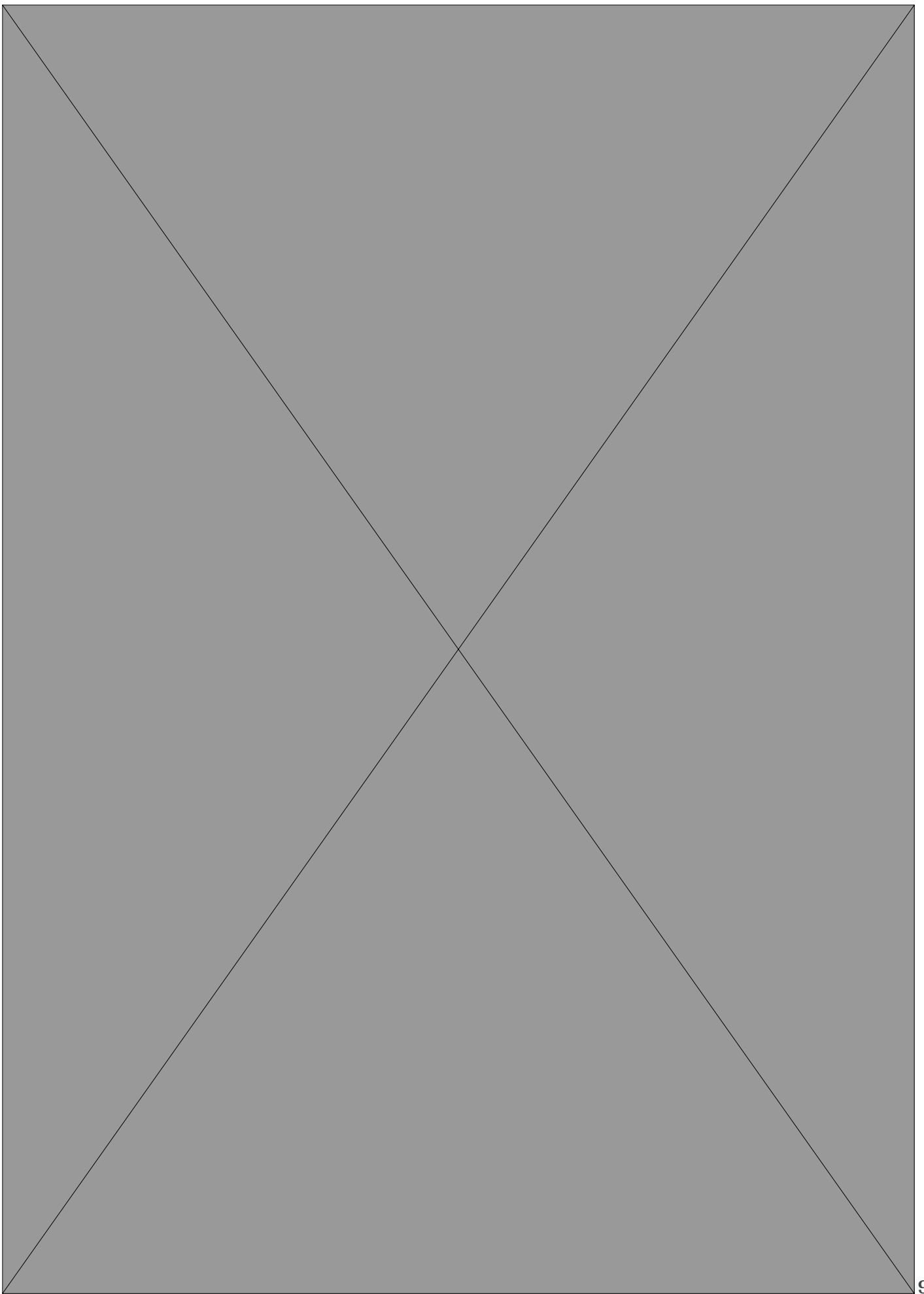


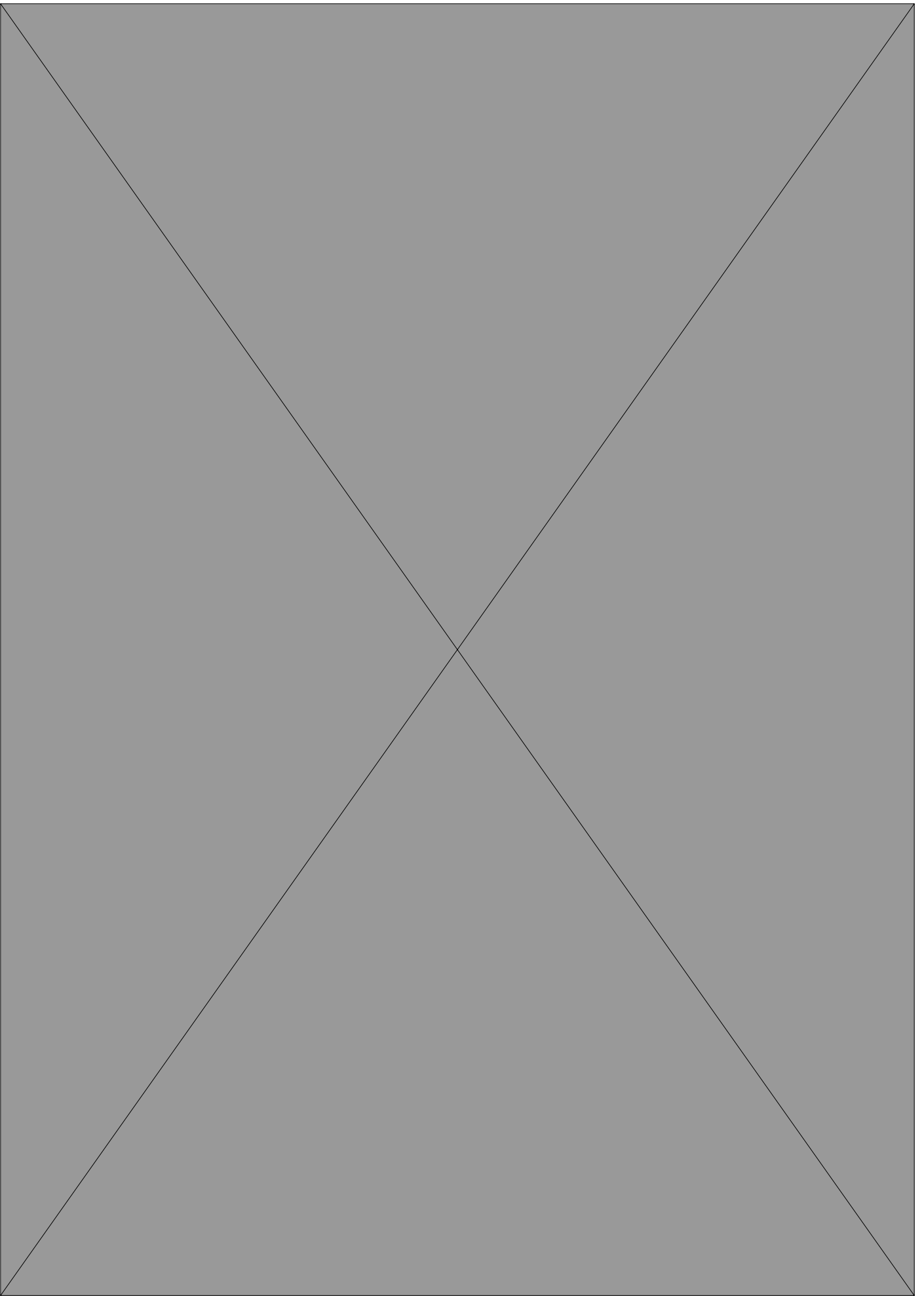


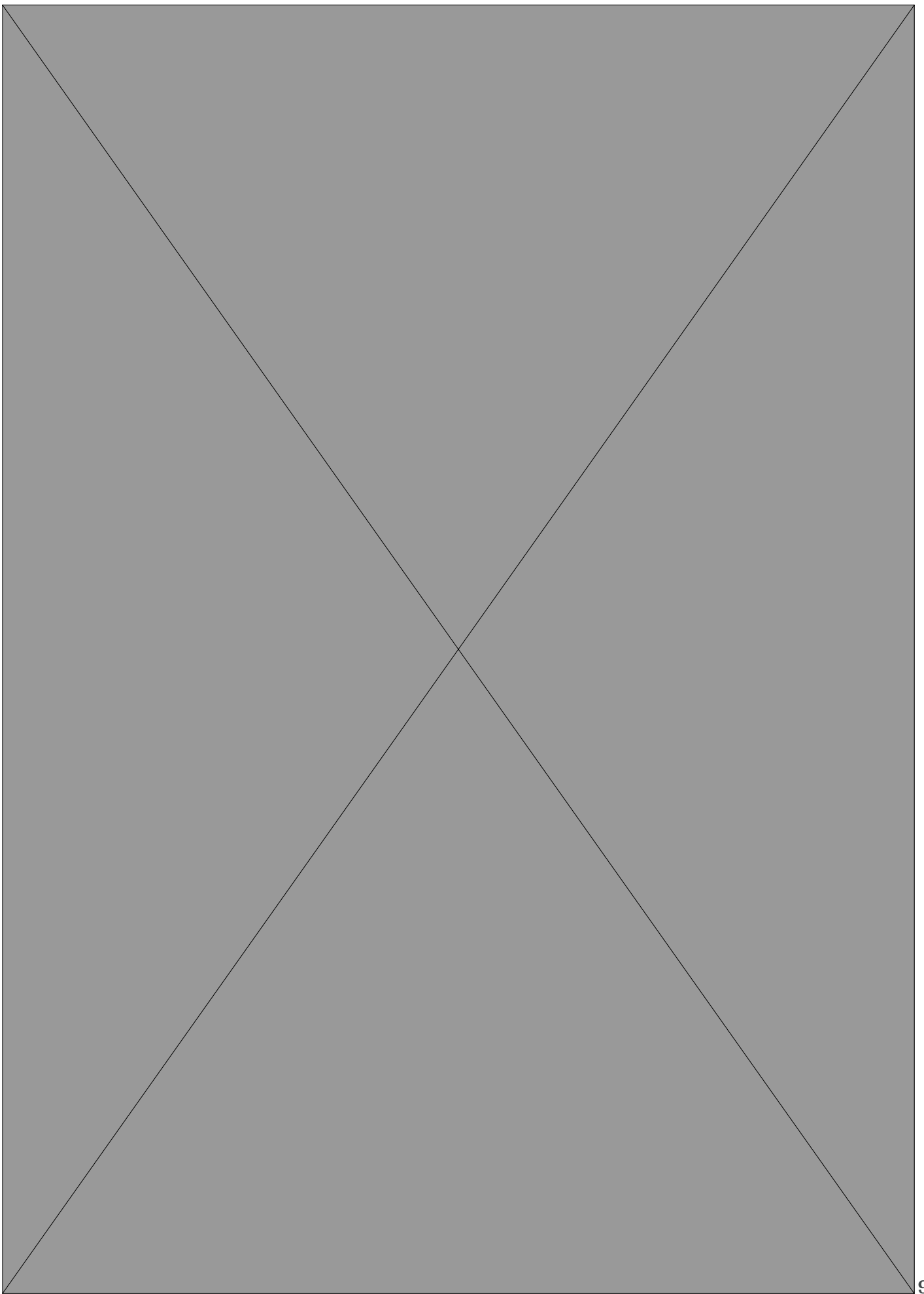
90

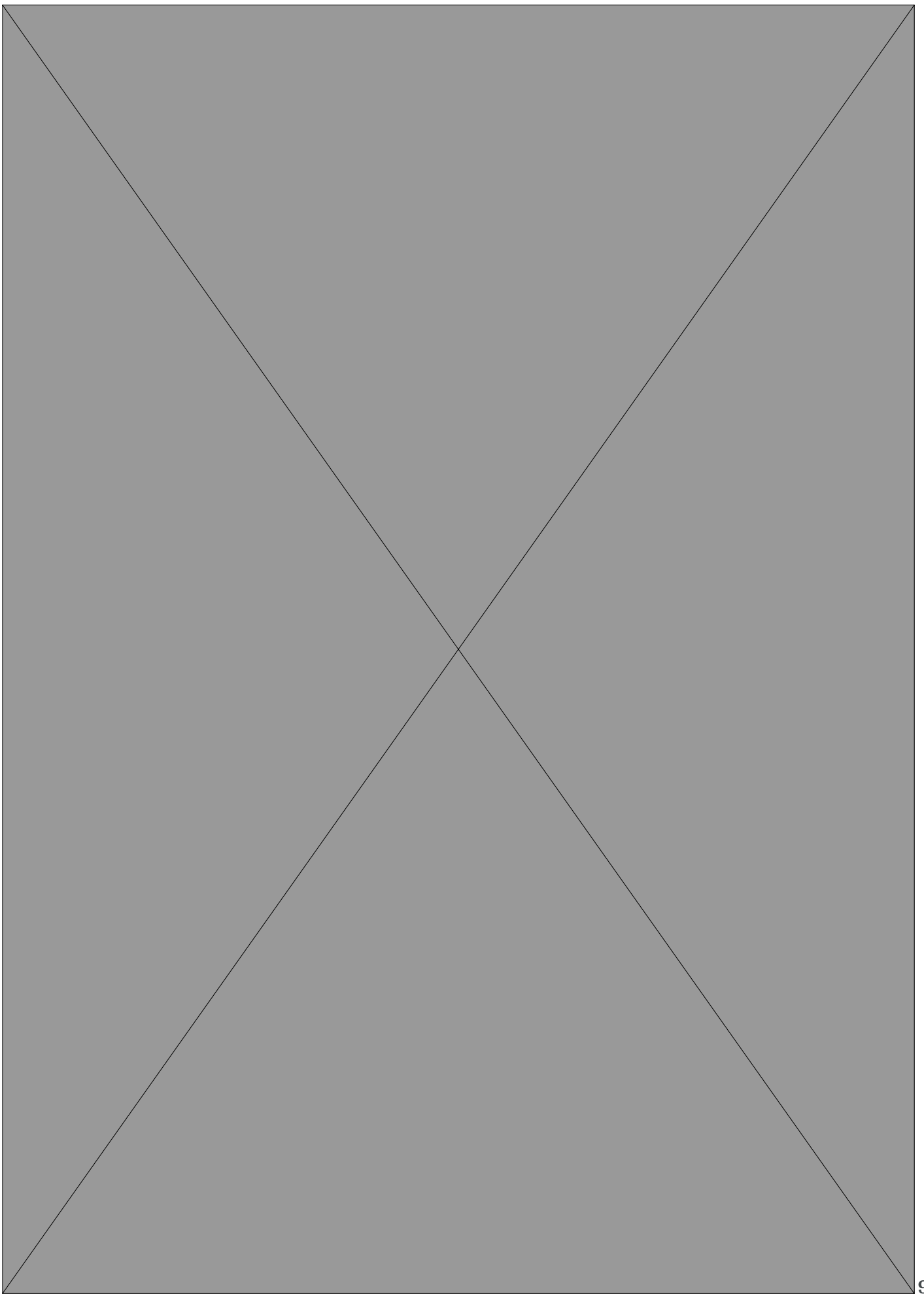


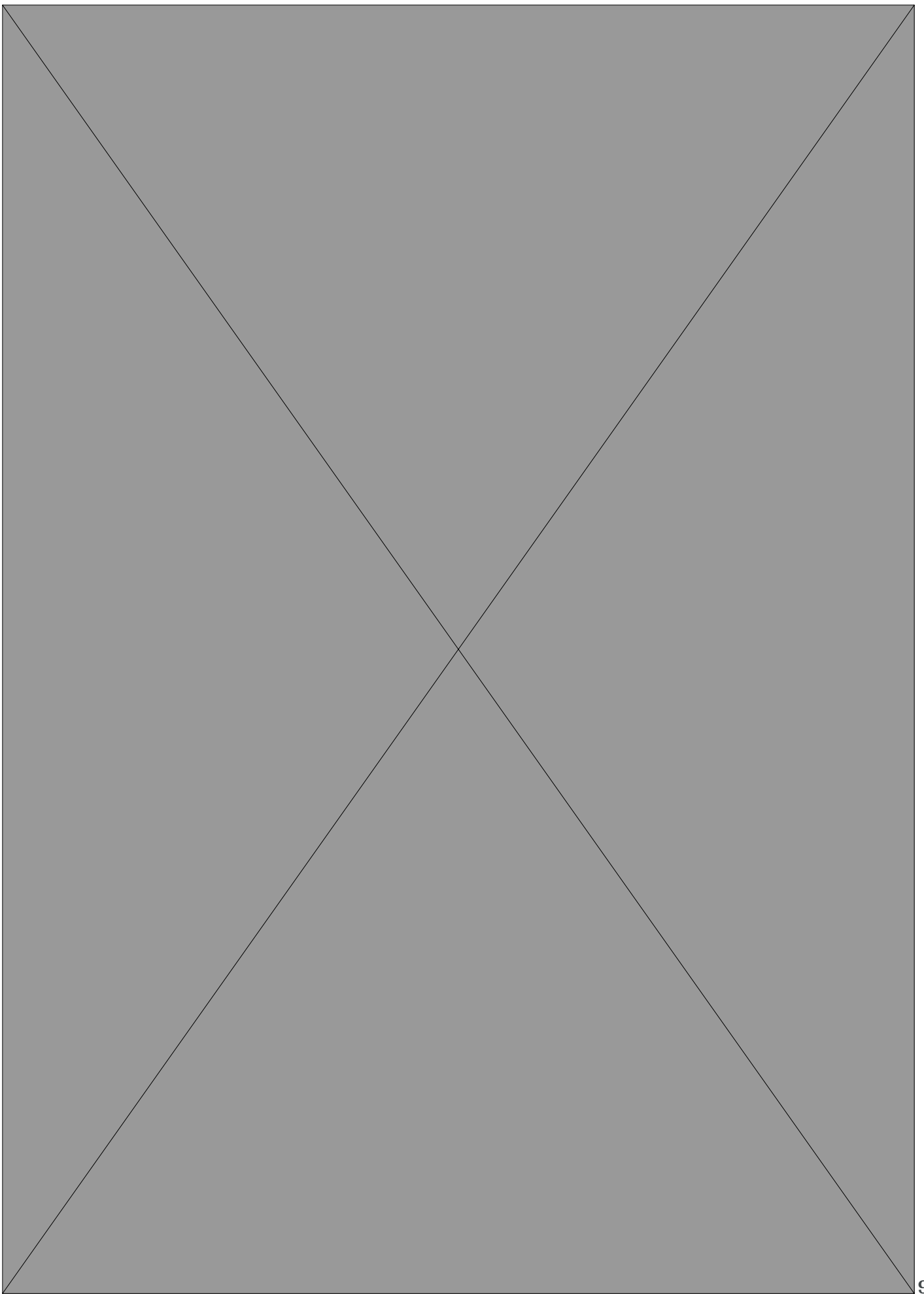


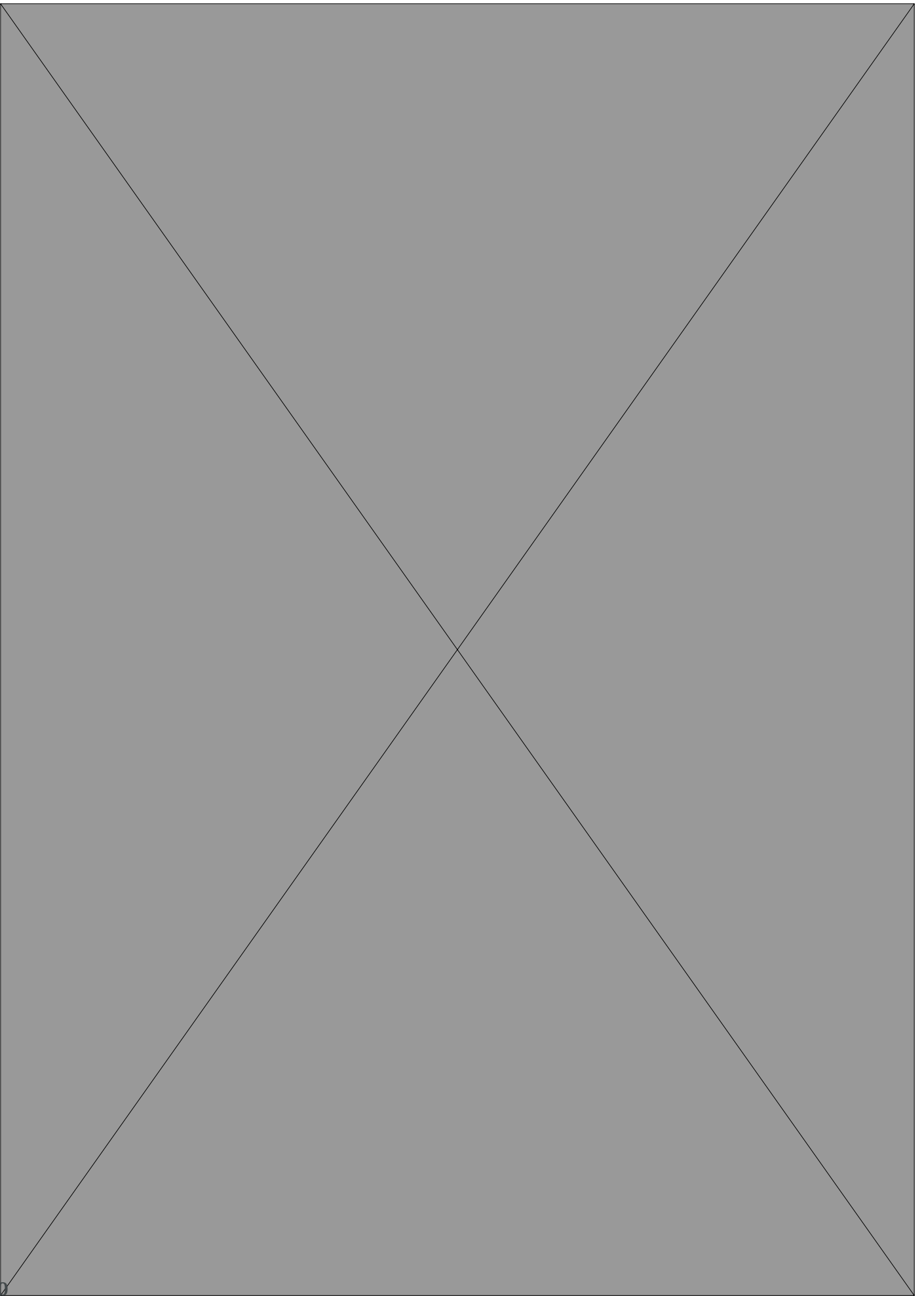






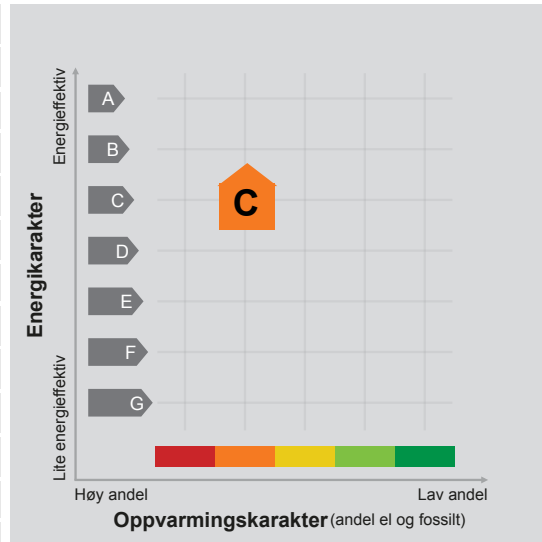






ENERGIATTEST

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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer

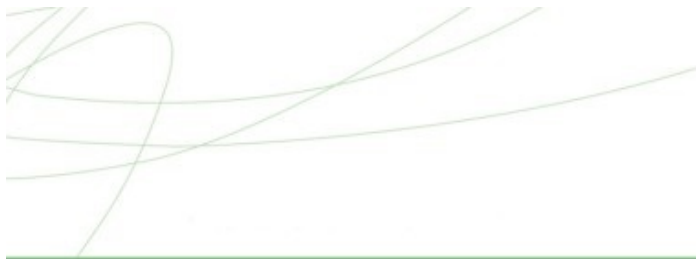
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- 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 innneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	109
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se 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 tilsvarende 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 ²	
Vedtak i saken Vedtaket gjort av: Vedtak 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, TELEMARK 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: RJUKAN	Dato: 09.12.2016	Stempel/underskrift: 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
TELEMARK 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 eigedsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

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			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	3818 - 120/286				
							Omnummerert fra:	0826 - 120/286				
Endre egenskap			30.11.2016							0826has		30.11.2016
Annen forretningstype							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		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
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

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

Etasjer

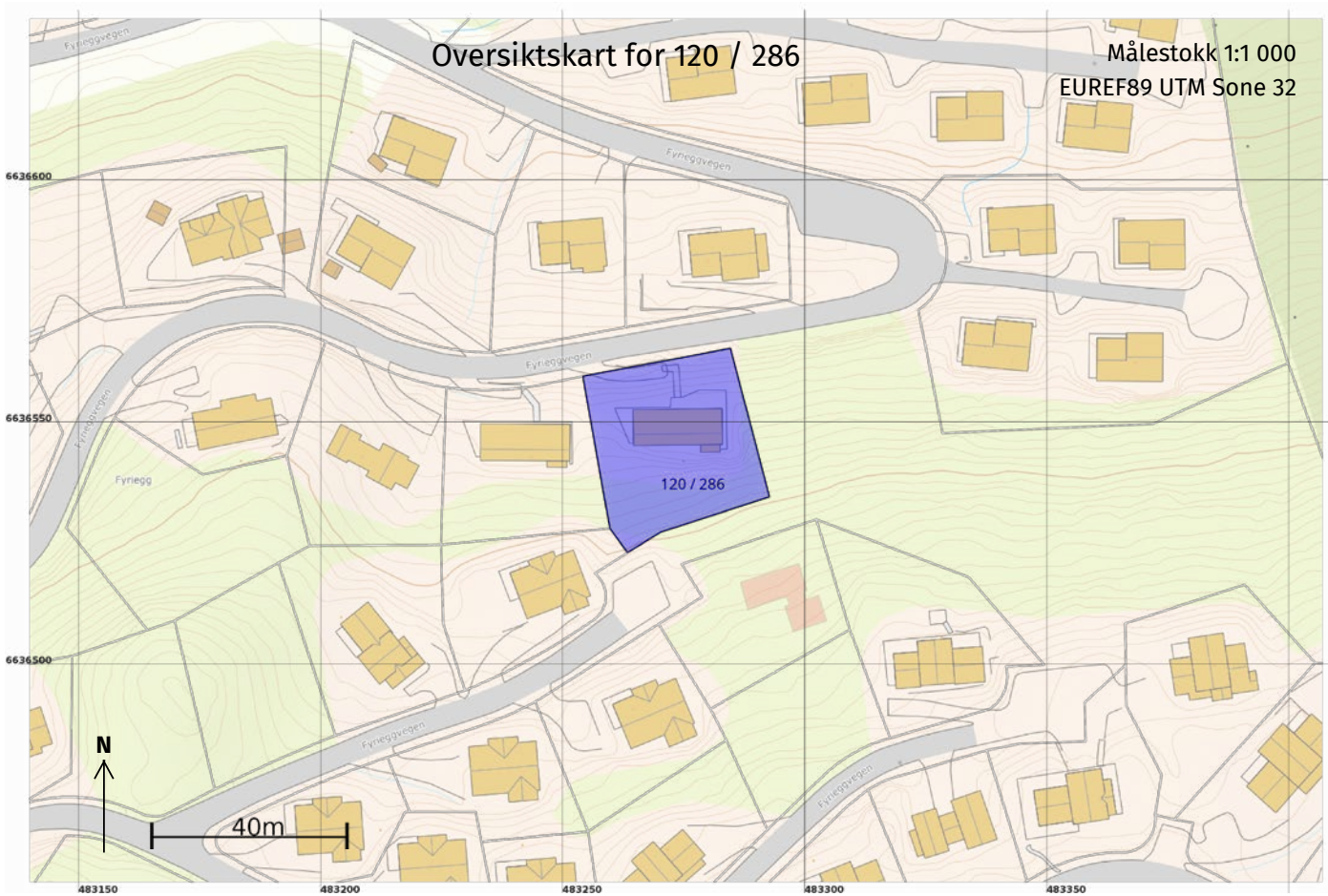
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	34	34	0	36	36	0	0
H01	0	0	79	79	0	93	93	0	0

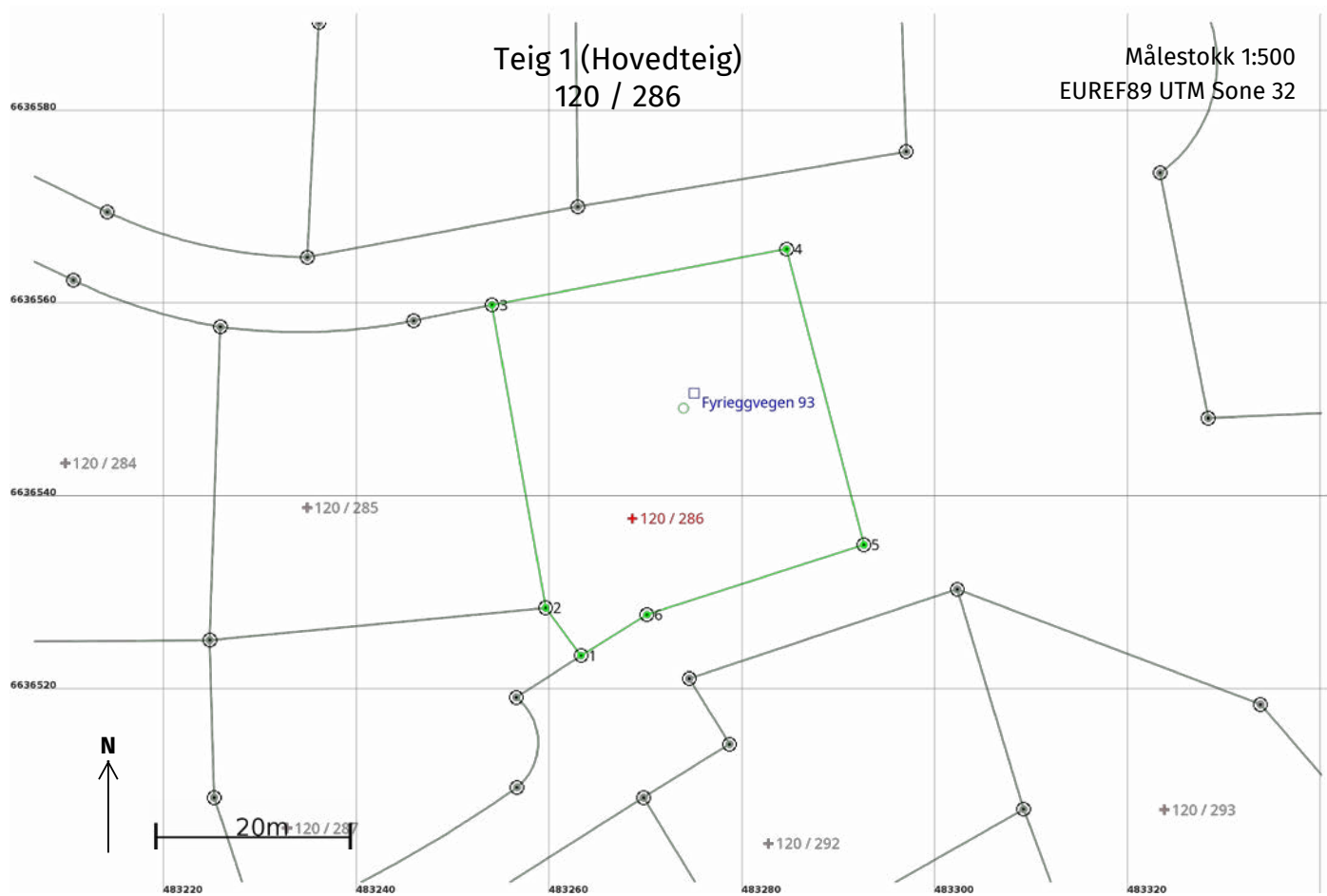
Bruksenheter

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:

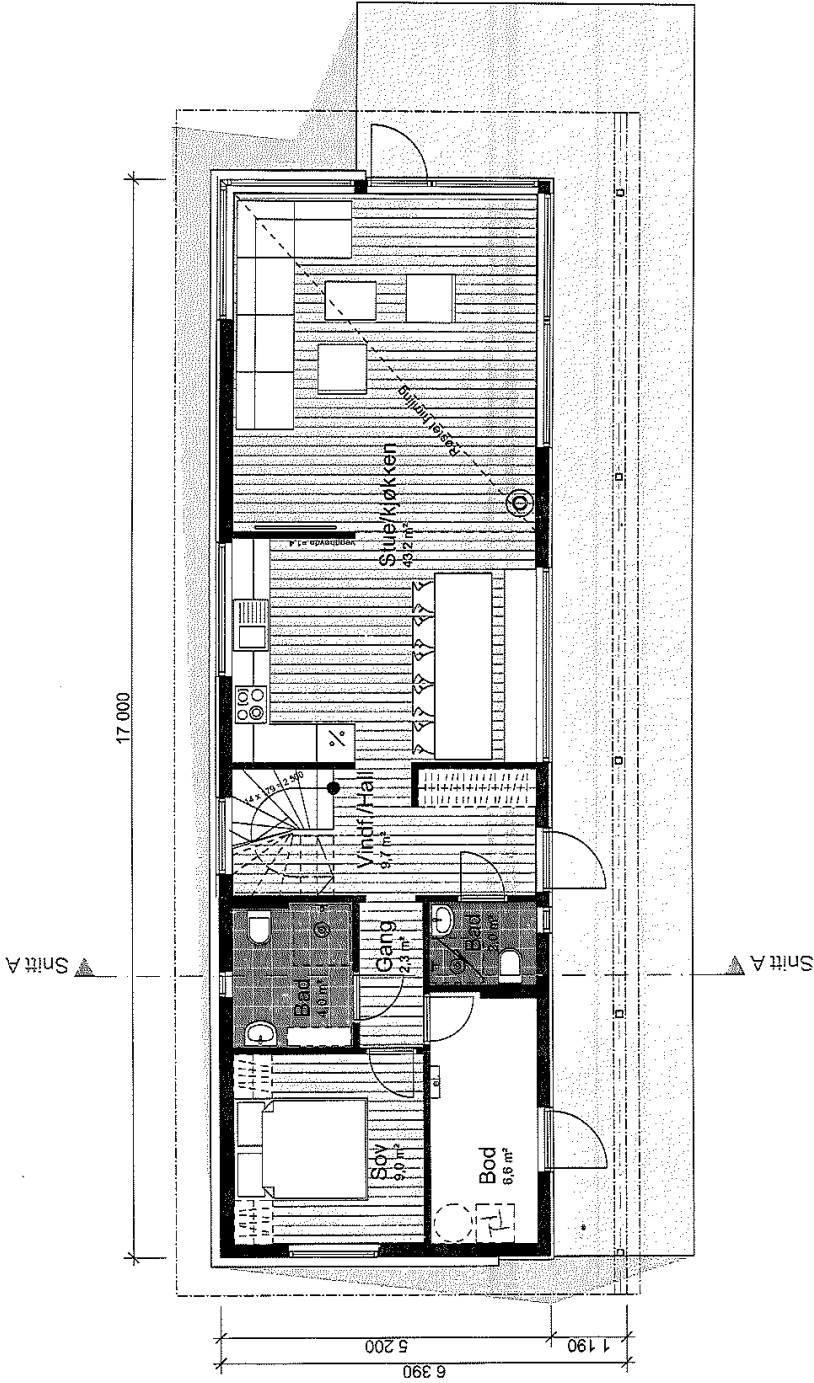
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

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: **Støren Pluss**

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

STATUS:
 Skisseprosjekt Eksisterende
 Forprosjekt Som bygget
 Detaljprosjekt Illustrasjon

AREALTABELL

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

vårdal arkitekter
 Asbjølven 19, 3170 Sem
 Tlf. 33 06 10 80 post@vardal.no

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

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



REVISJON:

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse

Rev. Sign. Dato Beskrivelse

PROSJEKT:

Støren Pluss

TEGNING:

Plan Hems

BYGGERE:

Tilur Bygg

BYGGEPLASS:

-

STATUS:

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

AREAL TABELL

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



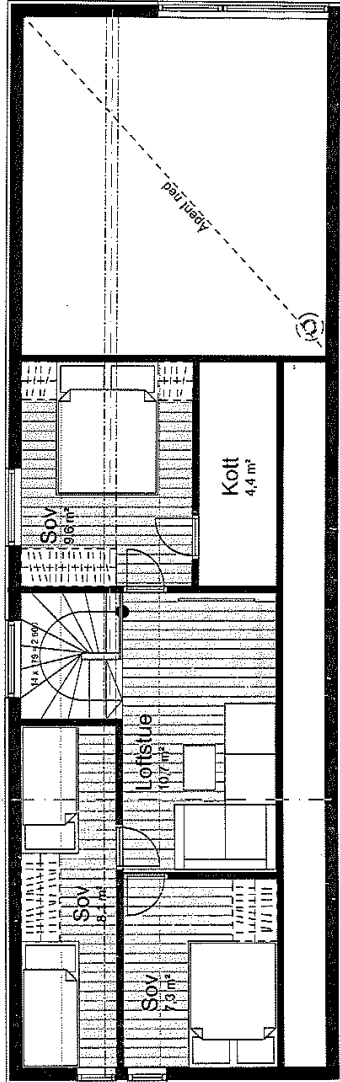
Ashvølen 19, 3170 Som
Tlf. 33 06 10 80 post@vardal.no

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

PROSJEKTNR.: 212XX

TEGNINGSNR.: E-02

▲ Snitt A



▲ 1 A

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

**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

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

2. REGULERINGSFORMÅL.

- Innenfor området er arealene regulert til følgende formål:
- Byggeområder: Privat fritidsbebyggelse

- Spesialområder: Privat veg, vegareal
Alpinområde
Friluftsområde
Område for vann- og avløpsanlegg; høydebasseng og pumpestasjon

- Fareområder: Skred

- Kombinert formål: Privat fritidsbebyggelse / næring; utleieenheter

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Skiløyper

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

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

3.2 Containerplass

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

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

4.1 Plassering av bygninger

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

Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås. Der hvor det er bratt terreng (bratthet fra ca 1:5) bør løsnings 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 Utnytting, størrelse på bygninger

Stortomter for kombinert formål: Privat fritidsbebyggelse / næring; utleieenheter

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

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) for stortomtene 2 og 3 er 35%. Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) for stortomt nr 1 er 50%. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50% av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. 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 utnyttet til, jf oversikten nedenfor. Ved inndeling av stortomtene for salg som enkelttomter gjelder de samme bestemmelsene om utnyttelse, høyder og parkeringskrav som angitt for enkelttomtene, jf nedenfor.

Tomter for frittliggende fritidsbebyggelse

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

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er 15%. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50% av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av 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 m² inntil hytta gjerdes inn med en gjerdetype som er tilpasset byggeskikken i området. Det kan ikke settes opp parabolantenner, vegbommer, flaggstenger og portaler innenfor byggeområdene.

4.6 Behandling av ubebygde arealer.

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

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

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

4.7 Krav til byggesøknaden.

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

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

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

4.8 Parkering.

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

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

Parkeringsareal under terreng inngår ikke ved beregning av utnyttingsgrad.

5. ALPINOMRÅDE

Innenfor alpinområdet kan det gjøres nødvendige terrengbearbeidelser for å oppnå gode 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 skråningsutslagene 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.

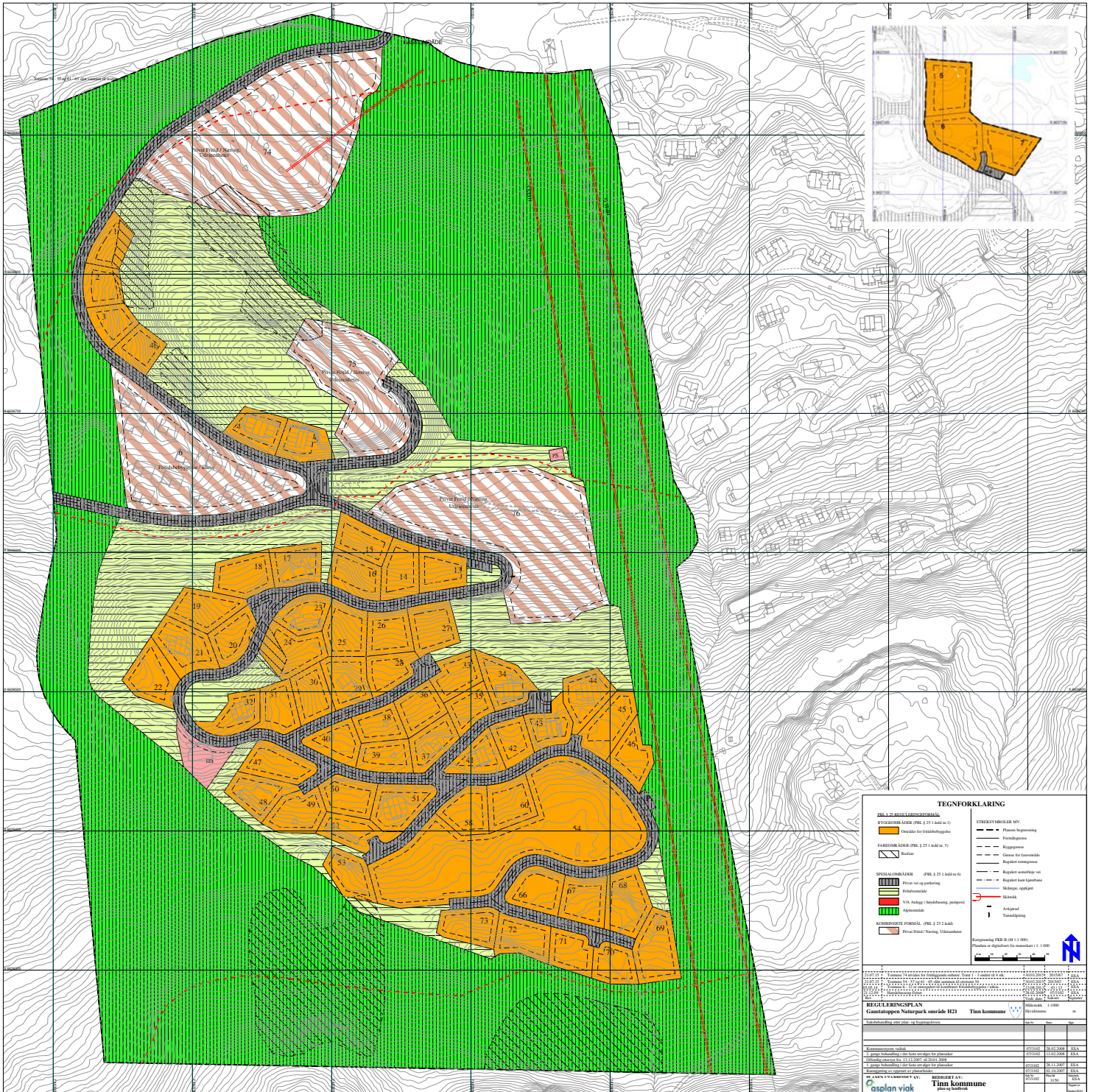
Det skal sikres brannvann til området i henhold til kommunens til en hver tid gjeldende retningslinjer for brannvannsløsninger.

9.1 Område for høydebasseng

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

10. KULTURMINNER

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





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. AVTREKKSVENTILATORER 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. Veggglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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 kontraktsgjøring 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christopher Lejonberg

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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