

The image shows a tall, white, cylindrical tower or monument situated on a snow-covered mountain peak. The tower has a textured surface and a pointed top. The background features a clear blue sky with some light clouds and a vast, snow-covered landscape extending to the horizon. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day in a high-altitude, snowy environment.

aktiv.

Toreskyrkjavegen 163, 3660 RJUKAN

**Stor og flott familiehytte mellom
bakkene. 149 m² GUA, 2 stuer, 5
sov + hems, 2 bad. 72 m² terrasser.
Utsikt. Ski inn/ut**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Meglernavn

Mobil 473 71 031

E-post christopher.lejonberg@aktiv.no

Aktiv Nyboligmegling

Dronning Mauds gate 11 , 0250 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-

Omkostn.: Kr 163 740,-

Total ink omk.: Kr 6 663 740,-

Selger: Jan Hagen
Bente Myhre

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 2017

P-rom/BRA 130/135 kvm

Tomtstr.: 943.2 m²

Soverom: 5

Antall rom: 6

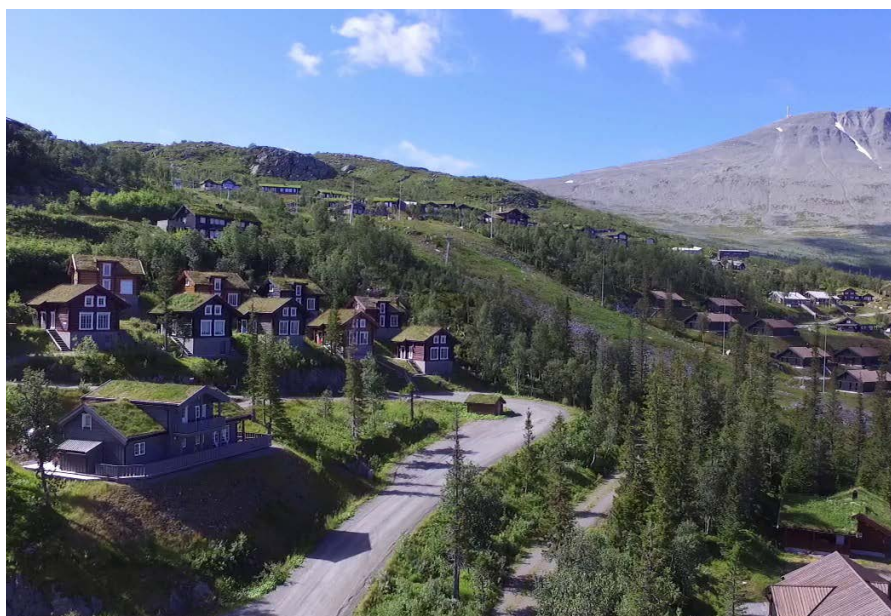
Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 115

Oppdragsnr.: 1014240019

Stor og flott familiehytte mellom bakkene. 149 m² GUA, 2 stuer, 5 sov + hems, 2 bad. 72 m² terrasser.

Stor frittstående fritidsbolig på eiet tomt ca. 972 meter over havet midt mellom skibakkene ved Gaustatoppen. Romslig oppkjørsel med plass til flere biler. Nydelig utsikt mot Gaustatoppen, Hardangervidda, milevis nordover samt til Skipsfjell og Gaustablikk. Passe kort vei ned til restauranter, på beina og på ski. Ski inn/ut rett fra hytta.

Effektiv og praktisk romløsning over 2 plan med ca. 149 kvm gulvareal. 72 kvm terrasser og balkong. Plan 1 har entré, bad med badstue, 3 soverom og storstue med flott takhøyde og åpen kjøkkenløsning. Flott plassert ildsted. 2. etasje har loftstue, en hems innredet som et 6. soverom, 2 soverom og bad. Innvendig og utvendig bod i 1. etasje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	33
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	65
Energiattest	70
Kommunale opplysninger	76
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 132 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 135 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 95 m²

BRA-e: 3 m²

2. etasje

BRA-i: 37 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

943.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt.

Skrånet naturtomt med naturlig beplantning, og synlige løsmasser omkring grunnmuren.

Beliggenhet

Stor frittstående fritidsbolig på eiet tomt ca. 972 meter over havet midt mellom skibakkene ved Gaustatoppen.

Alpint

Skianlegget på Gausta er kjent for å være snøsikkert og for å åpne tidlig hvert år. Det er investert stort i snøproduksjon i senere år, og destinasjonen har et topp moderne skianlegg med tilbud for hele familien så vel som avansert kjøring og nærhet til terreng for off piste. Skisenteret har nå 36 nedfarer og 13 heiser inkludert 2 stolheiser og 4 opplyste bakker for kveldskjøring. For snowboard og off piste er området rundt Gaustatoppen kjent som et fantastisk og særdeles

utfordrende terreng. Gaustabanan 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 Gaustabanan 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 Vestfjordalen og opp til Gaustatoppen. Gaustatoppen er en av Norges mest populære og tilgjengelige topturer. I klarvær kan man se østover til grensen til Sverige og sydover til kysten utsikten viser da over én sjettedel av Norge. Hver dag på senvinteren, og under sommer og høstsesongen, kan du kjøpe kaffe, vafler og mat i DNT:s hytte på Gaustatoppen. Se www.gaustabanan.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.

Service tilbud

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.visitjukan.com for mer info.

Bygningsakkyndig

Takstingeniør Børre Skui AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, antatt isolert etter byggetidens krav, utvendig panelt med liggende villmarkspanel øverst på gavlvegger. Langvegger og nedre del av gavlvegger av stående villmarkspanel over vindtett og lufting mellom underliggere med musebånd. Eier har etablert en ved/sportsbod av trekonstruksjoner på nordøst side.

Boligen har vinduer av tre med 2-lags isolerglass, fra byggetiden.

Terrasse og balkongdører med 2-lags isolerglass.

Hoveddør i HDF med lite glassfelt og tett boddør i HDF.

Terrasse oppført i impregnerte trekonstruksjoner på støpte betongtilfarere fundamentert på steinfylling. Terrassen har spaltegulv og rekkverk av tre. Eier opplyser at han har bygget terrassen videre på nordøst side i samme stil og oppbygging som opprinnelig terrasse.

Det er en balkong av treverk og tilkomst fra stuen i 2. etasje

Saltak av prefabrickerte trekonstruksjoner, limtretragere, vindsperre, 48mm utlekting for ventilering og finerplater som undertak. 2. etasje er etablert av prefabrickerte selvberende takstoler som danner hele etasjen med tak. Konstruksjonene er synlig luftet under tekking.

Taktekking med torv over helsveiset PVC membran. Kompakt tak som antas å være bygget opp med diffusjonsåpent undertak, merk at kompakt tak løsning gir noe mer avrenning og isdannelse i takrenner enn ved tradisjonelt luftet tak, spesielt ved værskifte.

Solide vindskier i tre og torvkroker.

Boligen har plastbelagte ståltakrenner og nedløp, takvann er ledet vekk fra bolig via rør i grunn.

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

Originalt betongdekke på grunn, med fuktsikring og isolasjon mot underliggende masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert vannmåler.

Arbeid utført av: H&H Rør AS, Oslo

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Dårlig trekk ved kald ståpipe. I følge fagfolkene er det ikke unormalt

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rettet e-verks rapport og opplegg til lading for elbil

Arbeid utført av: Av eier som er faglært elektriker

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

Svar: Ja

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Tinn EL-Tilsyn hadde kontroll i 2019

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er kontakt for å lade el-bil. Sikret med B vern som tilfredsstillte krav da den ble montert.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvidet terrasse og bygget vedbod

Innhold

Fritidsboligen er over to etasjer og består av følgende:

1. etasje: entré, stue/kjøkken, 3 soverom, bad, badstue og en innvendig og en utvendig bod.

BRA-i: 95 kvm

BRA-e: 3 kvm (utvendig bod)

TBA (terrasse og balkongareal): 65kvm

2. etasje: stue, hems som er innredet som et 6. soverom, 2 soverom og bad.

BRA-i: 37 kvm

TBA: 7 kvm

Boligens totale BRA-i: 132 kvm

Boligens totale BRA: 135 kvm

Boligens totale TBA: 72 kvm

I tillegg til ovennevnte arealer er det en hems i 2. etasjes som på grunn av takhøyde ikke er målbart areal, gulvflate her er ca. 14 kvm.

Standard

Boligene har en gjennomgående moderne og god standard.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag fra rapporten:

Kjøkken

Stilfull kjøkkeninnredning av malte profilerte MDF- fronter, og foliert base på skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt koketopp og dobbel oppvaskkum i stål med et greps batteri. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap med frysedel, komfyr og micro ovn.

Det er etablert en glassplate på veggen bak koketoppen. Kjøkkenet har montert waterguard og komfyrvakt

Det er åpen stue/kjøkken løsning. I stuen er det peisovn med montert skifertein og gipsplate på veggen bak. Pipe av isolerte stålrørselementer.

Overflater:

Gulver er hovedsakelig av parkett, samt flislagt entre med varmekabler.

Vegger og himlinger har beisete overflater av panel.

Tretrapp i hvitmalt utførelse med åpne opptrinn, rekkverk på en side og monterte trappeneser av teppe.

Bad

Badet i 1. etasje er originalt fra byggeåret i 2017. Flis på gulv med varmekabler. Fliser på vegger, og med beiset panel i himling.

Montert dører av glass i dusjhjørne, servant med helstøpt plate i innredning fra Foss bad og klosettmontert på gulvet.

Rommet er tilfredsstillende ventilert med elektrisk vifte i yttervegg og tilluft gjennom spalte ved flat terskel

Badstue i forbindelse med bad, overgang med terskel og utadslående tredør med glassfelt.

Lufteluke inn til bad og tilluft på vegg. Vegger og himling er kledd med bjørkepanel,

benker i sammeutførelse.

Lemmer av tre på gulv. Badstuen har ikke sluk.

Badet i 2. etasje er originalt fra byggeåret i 2017. Flis på gulv med varmekabler. Fliser på vegger, og med beiset panel i himling. Montert dusjkabinett, servant med helstøpt plate i innredning fra Foss bad og klosett montert på gulvet. Rommet er tilfredsstillende ventilert med elektrisk vifte i himling og tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

Teknisk anlegg, VVS

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

Elektrisk anlegg

Skapet er originalt fra byggetiden, og anlegget har automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og hovedsakelig skjult ledningsnett. Kontroll av det elektriske anlegget er gjennomført av Tinn energi AS i 2019, og det er fremvist dokumentasjon på godkjenning av utbedring av avvik.

Nedenfor følger et sammendrag over forhold som har fått TG 2

Forhold som har fått TG2:

- Yttertak - utstyr på yttertak
- Bad - overflater vegger, membran/tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Innvendige trapper
- Loft - ventilasjon (gjelder kun rom for varig opphold)
- Teknisk anlegg/VVS-anlegg - avløpsrør, ventilasjon og lufting av avløpsrør

Bygningsdeler som ikke er undersøkt:

- Grunnmur og fundamenter - fundamenter.

For nærmere beskrivelse av bygningsdeler og tilstandsgrad se tilstandsrapporten vedlagt.

Innbo og løsøre

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

Det spesifiseres at følgende løsøre og tilbehør medfølger:

- Sovesofa stue oppe + bord + teppe

- Salong stue nede + stol + bord + teppe
- Spistestue m/stole + teppe
- Vaskemaskin
- Kjøleskap i bod
- Køyesenger m/madrasser i 3 soverom
- Seng dobbel, soverom venstre nede
- Seng dobbel, soverom høyre nede
- Seng dobbel hems
- Alle nattbod
- Speil soverom oppe og gang nede
- Lamper
- Kjøkkenutstyr og dekketøy
- Kaffetrakter + vannkoker
- Tv-benk m/lydanlegg + TV stue oppe
- Glassskap stue nede, Novasolo
- Lintøyskap nede + kommode sov oppe
- Benk gang + hylle gang
- Utemøbler m/puter
- Stoler hems + kommoder

Det spesifiseres at følgende løsøre og tilbehør ikke medfølger:

- Dyner og puter
- Pynteputer, pledd og skinn
- Kobber kjøkken + stor fjøl
- Veggklokker oppe og nede
- Hjørneskap stue oppe
- Kiste stue oppe
- Bilder på vegg + pyntegenstander på vegg

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen eiendom langs inn/utkjørsel.

Forsikringselskap

Sparebank 1

Polisnummer

30575444

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

(bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner samt peisovn i stue.

Varmekabler på bad.

Info strømforbruk

I følge selger var strømforbruket 6084 kWh i 2023.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 500 000

Kommunale avgifter

Kr 11 633

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Eiendommen betaler akonto 50m3.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

Info formuesverdi

Formuesverdien for inntektsåret 2022: kr. 1 312 500

Andre utgifter

Løypebidrag 1 200,- per år.

Det må påregnes øvrige løpende kostnader til for eksempel strøm, fyring, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 6 200

Velforening

Pliktig medlemskap i Gaustatoppen Naturpark Velforening

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 115 i Tinn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4026/120/115:

30.03.2007 - Dokumentnr: 301662 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Forpliktelser ifm. stier, langrenns løypenett m.m.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2007 - Dokumentnr: 301713 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:2

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:92

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:93

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:94

Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:95
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:96
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:97
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:98
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:99
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:100
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:101
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:102
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:103
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:104
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:105
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:106
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:107
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:108
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:109
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:110
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:111
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:112
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:113
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:114
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:116
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:117
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:118
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:119
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:120
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:121
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:122
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:123
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:126
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:127
Rettighetshaver: Knr:4026 Gnr:120 Bnr:130
Med flere bestemmelser

Grunddata

2006/658047-1/200 REGISTRERING AV GRUNN

28.12.2006 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4026 GNR:120

BNR:92

2020/1020683-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0826 GNR:120 BNR:115

2024/603849-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:3818 GNR:120 BNR:115

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.01.2017.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.01.2017.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har vannmåler.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan ID: 3032 Navn: Gaustatoppen hyttegrend H28.

Formål: Fritidsbebyggelse.

Kommunedelplan: ID: 3333 Navn: Gausta-Rjukan

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefordre 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 direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Om-kostninger kjøpers beskrivelse

6 500 000,- (Prisantydning)

Om-kostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

162 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 500 000,00))

163 740 (Om-kostninger totalt uten Boligkjøperforsikring)

181 640,- (Om-kostninger totalt med Boligkjøperforsikrings HELP + Pluss)

6 663 740,- Totalpris inkl. om-kostninger uten Boligkjøperforsikring)

6 681 640,- (Totalpris inkl. om-kostninger med Boligkjøperforsikring HELP + Pluss)

Om-kostninger kjøpers beløp

Kr 163 740

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

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

2 224 Kommunale opplysninger

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

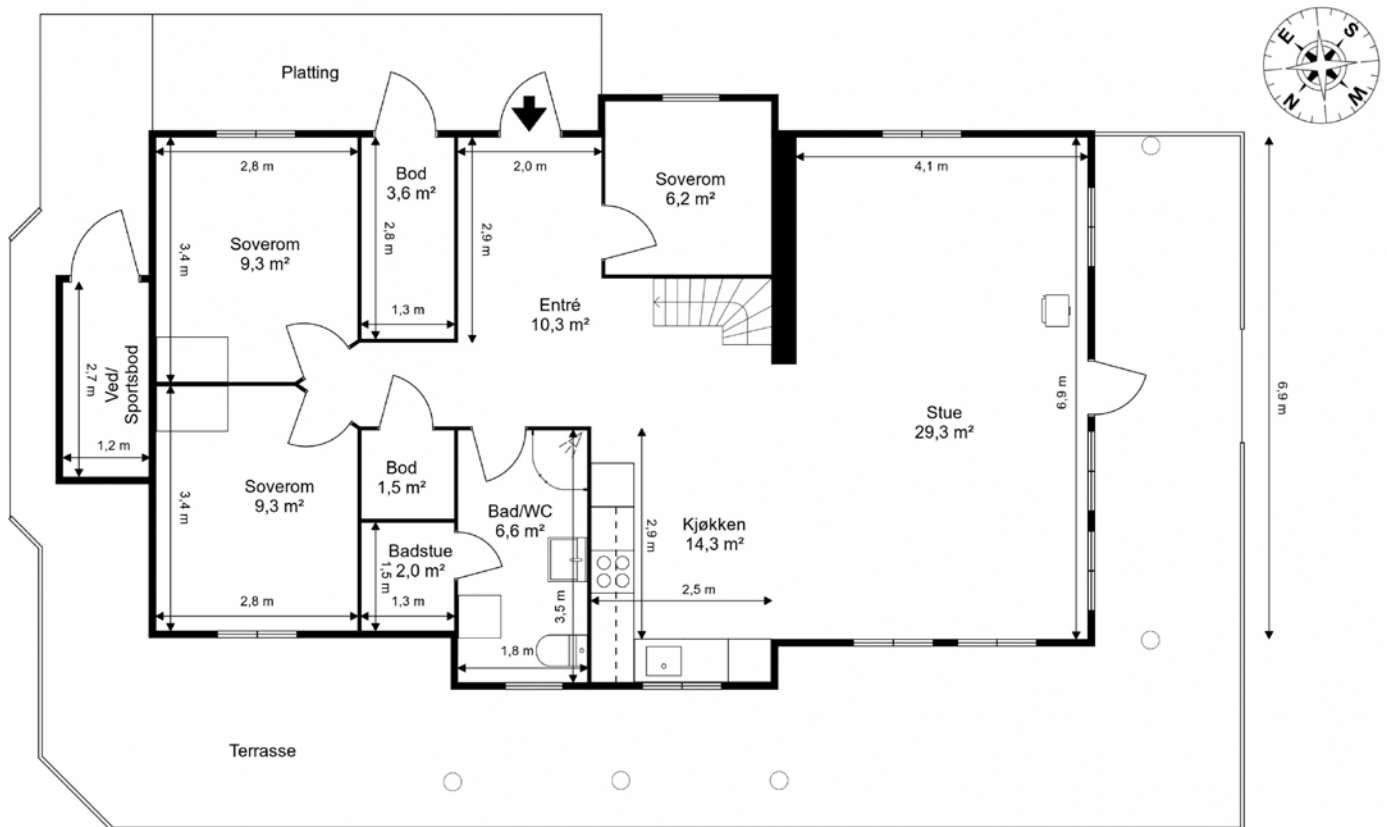
Aktiv Nyboligmegling AS, Dronning Mauds gate 11

Salgsoppgavedato

29.08.2024



Toreskyrkjavegen 163 1. Etasje











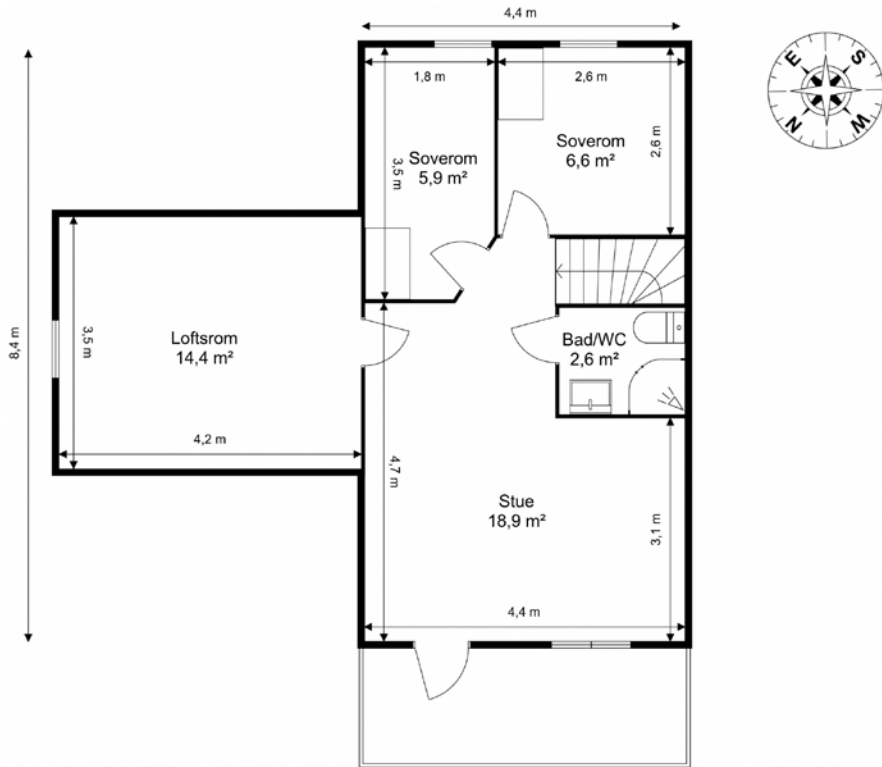






Toreskyrkjavegen 163

2. Etasje





Fjellvettreglene

1. Planlegg turen og meld fra hvor du går
2. Trosses luren etter øve- og forhold
3. Ta beredte til vær- og utrustning
4. Vær forsiktig på is og hode, selv på fast snø
5. Ta med nødvendige støtte for å kunne løse deg selv på snø
6. Ta trykke øvelser. Gjør dine utrustning forbered og sjekker ut
7. Børst hær og hærerne, til snø er på de
8. Vent i tide - det er ingen grunn å snø
9. Spør på kretsen og søk ly og reddning









Vedlegg

Nabolagsprofil

Toreskyrkjavegen 163

Høyde over havet

975 m



Offentlig transport

Dalelia Linje 185, 209	14 min	9.2 km
Mår Linje 185, 209	14 min	9.5 km

Avstand til byer

Rjukan	20 min
Notodden	1 t 10 min
Kongsberg	1 t 33 min
Drammen	2 t 10 min
Skien	2 t 11 min
Porsgrunn	2 t 22 min
Oslo	2 t 41 min

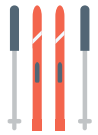
Ladepunkt for el-bil

Gaustatoppen sportell	15 min
Kvitåvatn Fjellstoge	7 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 37 m



Alpin

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



Aktiviteter

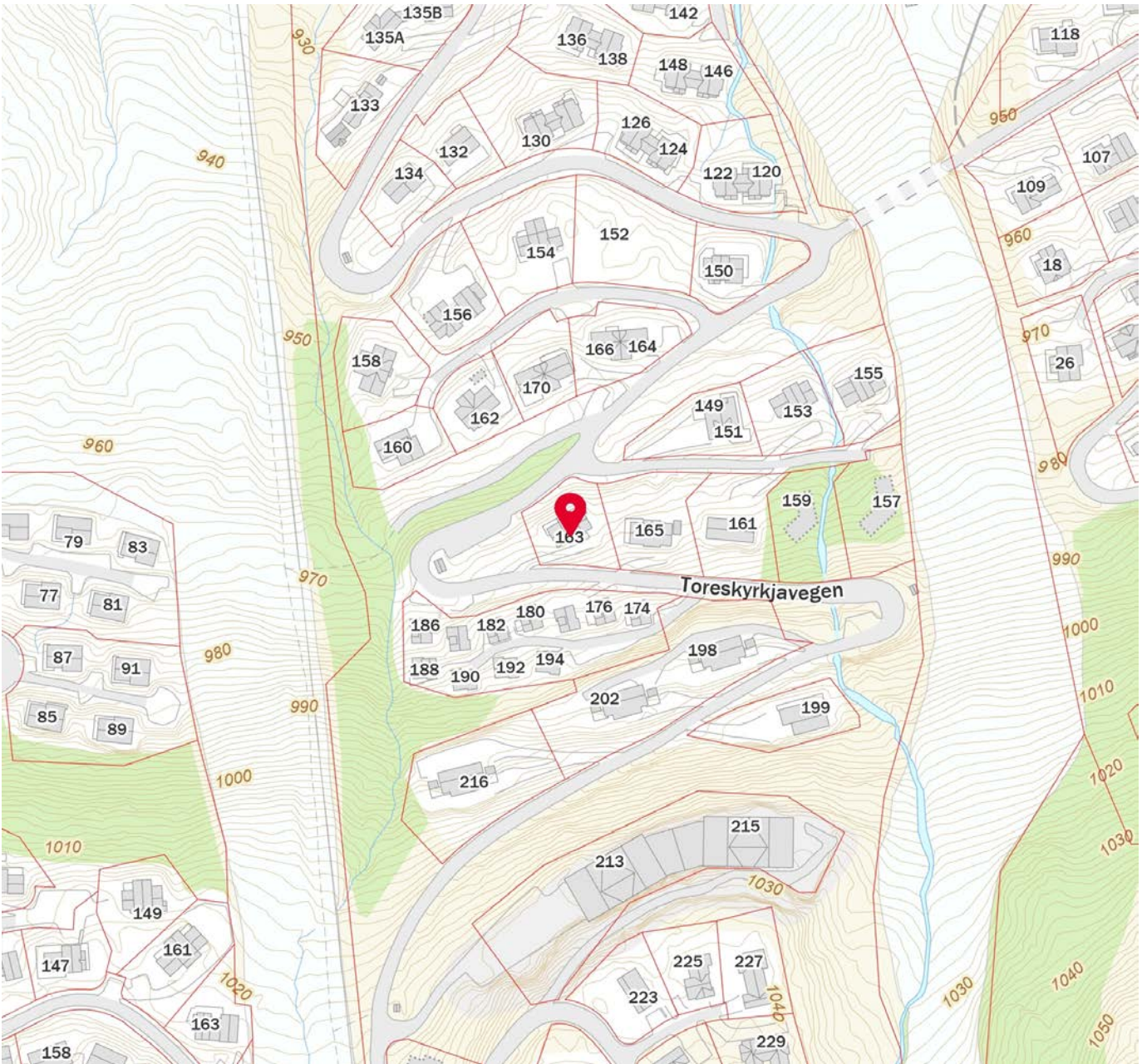
Gaustabanen	26 min
Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell	6 min
Rjukanbadet	19 min
Rjukan Golfklubb	21 min
Akebakke	25 min


Sport

Dale-bakhus - fotballbane Fotball	15 min	9.8 km
Aktivitetsområde svadde Fotball	15 min	10.3 km
Rjukanbadet/Trimrom	19 min	

Dagligvare

Kiwi Rjukan PostNord, søndagsåpent	16 min	11.4 km
Spar Rjukan Søndagsåpent	17 min	12.1 km



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

Tilstandsrapport - NS 3600

Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan

Gnr: 120 Bnr: 115



Bygningssakkyndig

Børre Skui

Rapport kode: 648528

Opprettet: 16.01.2023

Utskrift: 21.08.2024



Skui Takst ANS

Foretaksnr.: 933367363

Adresse: Bølevegen 212
3713 Skien

E-post: borre@skuitakst.no

Telefon: 47171074



Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningansvarlig: Skui Takst ANS
Foretaksnr.: 983397363
Børre Skui
Adresse: Bulvegen 212
3713 Skien
Opprettet: 16.01.2023
E-post: borre@skuitakst.no
Utskrift: 21.08.2024
Telefon: 47171671



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklærings skjema

Egenerklærings skjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år.
Oppdrags giver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningsansvarlig:

Børre Skui

Opprettet: 16.01.2023

Utakrøft: 21.08.2024

Skui Taket ANS

Foretaksnr.: 933567363

Adresse: Bolsetvegen 212

3713 Skien

E-post: borre@skuiaket.no

Telefon: 47171074



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelføende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller fell vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for straksiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningsansvarlig:

Børre Skui

Opprettet: 18.01.2023

Utskift: 21.08.2024

Skui Takst ANS

Foretaksnr.: 083367263

Adresse: Boløvsvegen 212

3710 Skien

E-post: boro@skuitakst.no

Telefon: 47171071



Bygnings-sakkyndig - Børre Skui

Bygningsansvarlig

Frem til 2006 var firmaet tilknyttet NTRF (Norges Tilstandsrapport Forbund), deretter var vi medlem i NITO-TAKST, før vi ble medlemmer i Norsk Takst som ble etablert når NITO -TAKST og Norges Takseringsforbund slo seg sammen i 2018 og frem til 2022. Fra 2023 er vi tilsluttet NITO og fagavdelingen for Takstingeniører.

Lang erfaring og regelmessig oppgradering i kunnskap og kompetanse, gjør at vi kan tilby et bredt spekter av tjenester, og våre oppdragsgivere er meglerhus, entreprenører, banker, advokater, forsikrings-selskaper, privatpersoner og andre som har behov for profesjonell hjelp og råd i forbindelse med eiendom.

Våre kjemeområder er tilstandsrapporter, verdi-taksering, reklamasjons-takster, nærings-takster og seksjonering/søknader.



Når du har kjøpt ny brukt bolig, så vil det normalt være behov for utbedringer/oppgraderinger.

Vi vil bistå dere på bakgrunn av vår bygge kompetanse og kjennskap til den nye boligen din/deres.

Områder som vi ser mer på, er følgende:

- * Energieffektivisering av boligen.
- * Grønne lån
- * Anbefalte håndverkere og kontrakter
- * Start med det som gir deg/dere mest verdi
- * Forhåndstakst/verditakst av tiltakene.

Godkjenningmerker / logoer



NITO

Premisser og forutsetninger

Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningansvarlig: Skui Takst ANS
Foretaksnr.: 934267393
Borre Skui
Adresse: Bafvegen 212
3713 Skien
Opprettet: 16.01.2023
E-post: borre@skuitakst.no
Utskrift: 21.08.2024
Telefon: 47171071



Premisser

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

Forutsetninger

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

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

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

Reguleringsmessig forhold er heller ikke belyst i rapporten.

Takstmann har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er oppgitt via kommunen sin kartbase og Eiendomsverdi. I vurderingen er ikke medtatt skader som takstingeniøren anser å ha mindre betydning for bygningens verdi.

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

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

Andre forhold kan også påvirke levetiden i begge retninger.

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
7 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Bad

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Radon

Radon

Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningsansvarlig:

Børre Skui

Opprettet: 16.01.2023

Utdrift: 21.08.2024

Skui Taket ANS

Foretaksnr.: 633367263

Adresse: Bolevgen 212

3710 Skien

E-post: boro@skuitaket.no

Telefon: 47171074



Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Bad

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

TG 1
50 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Innvendige overflater

Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningansvarlig:

Børre Skui

Opprettet: 16.01.2023

Utakrifi: 21.06.2024

Skui Takst ANS

Foretaksnr.: 933367263

Adresse: Bolevegen 212
3713 Skien

E-post: bore@skuitakst.no

Telefon: 47171071



Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjonsoppbygging

Statikk (ved innredet loft)

Innfelte eller gjennomgående installasjoner, for eksempel belysning, ventilasjonskanaler, høyttalere osv.

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Varmtvannsbereder

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningaansvarlig:

Børre Skui

Opprettet: 16.01.2023

Utskrift: 21.08.2024

Skui Takst ANS

Foretaksnr.: 93367363

Adresse: Bølvegen 212

3713 Skinn

E-post: borre@skuitakst.no

Telefon: 47171074



Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Terrasser og plattinger på terreng - Balkong

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilærer)

TG 2
8 stk

Yttertak

Utstyr på tak

Bad

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Loft (innredet og uinnredet)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

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

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Lufting av avløpssystemet

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningeansvarlig: Skui Takst ANS
Foretaker: 933367963
Børre Skui
Adresse: Bolkesveien 212
3713 Skien
Opprettet: 18.01.2023
E-post: borne@skuitakst.no
Utskrift: 21.08.2024
Telefon: 47171071



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:

Jan Hagen

Rekvirert dato:

13.08.2024

Besiktigelse

Til stede:

Børre Skui

Besiktigelsesdato:

Kommentarer

Om kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til og kan vederlagsfritt kontakte takstingeniøren med spørsmål om innholdet i rapporten.

Om tilleggsprodukter:

Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, iht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4026	120	115

Adresse: Toreskyrkjavegen 163, 3660 Rjukan

Kommune: Tinn

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Jan Hagen
Bente Myhre

Dokumentkontroll

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.

Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningsansvarlig: Skui Takst ANS
Børre Skui Foretaksnr.: 033367363
Opprettet: 18.01.2023 Adresse: Boljevegen 212
Utskrift: 21.08.2024 3713 Skien
E-post: borre@skuiaksj.no
Telefon: 47171074



Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Tilsynsrapport fra Tinn Energi AS	05.10.2019	Tilsynsrapport og bekreftelse av godkjent utbedring av avvik er fremvist av eier.
Feierapport.	15.06.2022.	Datoen er for siste feiing, det ble registrert at det mangler takstige for feier.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	943
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Eiendomsverdi

Bygninger på eiendommen

Bygning 1

Byggeår
2017

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Fritidsbolig

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. Etasje	98	93	5
2. Etasje	37	37	
Sum:	135	130	5

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. Etasje	Entre, stue/kjøkken, 3 soverom, bad og badstu.	Innvendig og utvendig bod.
2. Etasje	Stue, Bad og 2 Soverom.	

Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningeansvarlig:

Børre Skui

Opprettet: 18.01.2023

Utskrift: 21.08.2024

Skui Taket ANS

Foretaksnr.: 933367363

Adresse: Bøtvegen 212

3713 Skien

E-post: borre@skuitaket.no

Telefon: 47171071



Kommentarer til arealopplysninger

I tillegg til overnevnte arealer er det en hems i 2. etasje som på grunn av takhøyde ikke er målbart areal, gulvflate her er ca. 14 kvm.

Det er terrasse rundt store deler av boligen på til sammen ca. 65 kvm. Foran inngangspartiet er det en plattning på ca. 8 kvm.

I 2. etasje er det en balkong på ca. 7 kvm.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etg.	95	3		65
2. etg.	37			7
Sum:	132	3	0	72
Sum BRA:	135			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etg.	Entre, stue/kjøkken, 3 soverom, bad, badstu og bodrom	Bod		Terrasser
2. etg.	Stue, Bad og 2 Soverom.			Balkong

Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningansvarlig:

Borre Skui

Opprettet: 16.01.2023

Utskrift: 21.08.2024

Skui Takel ANS

Foretaksnr.: 033247364

Adresse: Bulvevegen 212
3713 Skien

E-post: borre@skuitakel.no

Telefon: 47171074



Kommentar til arealopplysninger

Endringene i de nye reglene er i hovedsak disse:

Begrepene «P-Rom» og «S-Rom» skal ikke lenger benyttes

Boligens areal skal oppgis i BRA (bruksareal)

BRA deles i underkategoriene BRA-i, BRA-e, BRA-b

I tillegg opplyses det om åpent areal

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

Endringen gjelder for alle nye oppdrag inngått etter 01.01.2024. Det vil si at du vil finne annonser med de gamle målene i en god periode fremover på FINN eiendom.

Slik skal arealet måles nå

BRA (bruksareal) deles opp i ulike kategorier:

BRA-i (internt bruksareal)

Er arealet innenfor boenheten.

BRA-e (eksternt bruksareal)

Er arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (innglasset balkong)

Er arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

I tillegg opplyses det om åpent terrasse/balkong, og i tilfeller der gulvareal (GUA) ikke er måleverdig eller hvor det er areal med lav himlingshøyde (ALH). GUA og ALH kommer eventuelt i beskrivelsen.

Terrasse- og balkongareal (TBA)

Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

GUA (gulvareal)

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Kan oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde)

Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Les mer på Eiendom Norges sider [her](https://www.eiendom.no).



Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Skrånet naturtomt med naturlig beplantning, og synlige løsmasser omkring grunnmuren.

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Det er skrånende terreng fra grunnmur på 3 sider, på sidene mot inngangspartiet faller terrenget mot bolig, området rundt grunnmur er relativt flatt. Det er ingen symptomer på svikt på befaringsdagen.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Oppført av prefabriserte isolerte såleelementer med armering.

Vurdering / Avvik

TG IU

Byggegrunn

Byggegrunnen antas å være fjell/komprimerte steinmasser.

Fundamenter

Fundamenter er ikke synlige og er derfor ikke vurdert.

TG 1

Grunnmur

Oppført av prefabriserte isolerte såleelementer med armering støpt og isolert plate på mark.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Naturlig drenering i løsmasser rundt boligen

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

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

Jeg registrerte ingen tegn til fuktmerker eller kalk/saltutslag på befaringsdagen, men det opplyses om at kun mindre deler av mur overflater var synlig for kontroll.

Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningsansvarlig:
Børre Skui
Opprettet: 15.01.2023
Utskrift: 21.08.2024

Skui Taket AS
Foretaksnr.: 900307813
Adresse: Balvegen 212
3713 Rjukan
E-post: bore@skuitaket.no
Telefon: 47171001



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, antatt isolert etter byggetidens krav, utvendig panelt med liggende villmarkspanel øverst på gavlvegger. Langvegger og nedre del av gavlvegger av stående villmarkspanel over vindtett og lufting mellom underliggere med museband. Eier har etablert en ved/sportsbod av trekonstruksjoner på nordøst side.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Det er ikke registrert avvik med veggkonstruksjonen.

TG 1

Kledning

Det er ikke observert værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Utvendige overflater fremstår som godt vedlikeholdt.

Det bemerkes at bare deler av fasadene er tilgjengelig for kontroll da det var mye snø på befaringsdagen.

Bilder



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre med 2 - lags isolerglass, fra byggetiden.
Terrasse og balkongdører med 2 - lags isolerglass.
Hoveddør i HDF med lite glassfelt og tett boddør i HDF.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Vinduer øverst mot gavler er montert uten beslag og vannbrett i overkant. Løsningen er noe utsatt for slagregn, men er beskyttet av takutstikk. Det er ikke påvist fuktskader på befaringsdagen.

Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningsansvarlig:

Børre Skui

Opprettet: 18.01.2023

Utskrift: 21.08.2024

Skui Takst ANS

Foretaksnr.: 933267963

Adresse: Bulevegen 212

3713 Skjøn

E-post: borre@skuiltakst.no

Telefon: 47171074



Bilder



Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Terrasse oppført i impregnerte trekonstruksjoner på støpte betongtilfarere fundamentert på steinfylling.

Terrassen har spaltegulv og rekkverk av tre. Eier opplyser at han har bygget terrassen videre på nordøst side i samme stil og oppbygging som opprinnelig terrasse.

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Det er ikke observert mangler eller symptomer på svekkelser.

Terrasser og plattinger på terreng Balkong

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Det er en balkong av treverk og tilkomst fra stuen i 2. etasje.

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Balkongen fungerer med dagens tilstand.

Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningeansvarlig:
Børre Skui
Opprøttel: 16.01.2023
Utskrift: 21.08.2024

Skui Takst ANS
Foretaksnr.: 933067363
Adresse: Salteveien 212
3713 Skien
E-post: borre@skuiakt.no
Telefon: 47171071



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Saltak av prefabrikkerte trekonstruksjoner, limtredragere, vindsperre, 48mm utteking for ventilering og finerplater som undertak.
2. etasje er etablert av prefabrikkerte selvbærende takstoler som danner hele etasjen med tak.
Konstruksjonene er synlig luftet under tekking.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Det er ikke registret symptomer på svekkelser av konstruksjonene.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget.
Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taktekking med torv over helsveiset PVC membran. Kompakt tak som antas å være bygget opp med diffusjonsåpent undertak, merk at kompakt tak løsning gir noe mer avrenning og isdannelse i takrenner enn ved tradisjonelt luftet tak, spesielt ved værskifte.
Solide vindskier i tre og torvkroker.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og ytterteking)

Taket ble inspisert visuelt fra terrengnivå, og det ble ikke registrert tegn til avvik i forhold til montasjen.
Innvendig inspeksjon gav ingen indikasjoner på at taktekkets totrinns tetting ikke oppfyller sin funksjon.
Vindskier i god materialtykkelse og kvalitet, med israft og torvstokk av tre.

TG 2

Utstyr på tak

Torvtaket har ikke stigetrinn for feier.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere trinn for feiing og kontroll av pipe.

TG 1

Skorsteiner over tak

Stålpipen er helbeslått over tak.

Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningsansvarlig:

Børre Skui

Opprettet: 18.01.2023

Utskrift: 21.08.2024

Skui Takst ANS

Foretaksnr.: 833367983

Adresse: Bolevegen 212

3713 Skien

E-post: boro@skuitakst.no

Telefon: 47171074



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har plastbelagte ståltakrenner og nedløp, takvann er ledet vekk fra bolig via rør i grunn.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Fungerer med dagens tilstand.

TG 1

Beslag

Fungerer med dagens tilstand.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet i 1. etasje er originalt fra byggeåret i 2017. Flis på gulv med varmekabler. Fliser på vegger, og med beiset panel i himling.

Montert dører av glass i dusjhjørne, servant med helstøpt plate i innredning fra Foss bad og klosett montert på gulvet.

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

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er flislagt med varmekabler, det er tilfredsstillende fall med oppkant ved terskel.

TG 2

Overflater - Vegger

Veggene har flislagte overflater over platekledd konstruksjoner, det er ikke påvist svekkelser eller mangler på befaringdagen.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Våtrommet har vært anvendt med vanlig bruk, men tilstand på materialer er stabil i sonen utenfor dusjnisje. Dusjvegger begrenser vannsøl til innenfor dusjsone.

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.

TG 1

Overflater - Himling

Beiset panel i himling, fungerer med dagens tilstand.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Våtrommet har 2 plastsluk med slukmansjett observert under klemring.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke etablert en kant på 5mm utenfor klemring for lettere kontroll av mansjett/membran.



Anbefalt tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte i himling og tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Bilder



Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningsansvarlig:
Børre Skui
Opprettet: 16.01.2023
Utskrift: 21.08.2024

Skui Taksel AS
Foretaksnr.: 931367264
Adresse: Bleikveien 212
3713 Skien
E-post: tsars@skuitaksel.no
Telefon: 47171071



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet i 2. etasje er originalt fra byggeåret i 2017. Flis på gulv med varmekabler. Fliser på vegger, og med beiset panel i himling.
Montert dusjkabinett, servant med helstøpt plate i innredning fra Foss bad og klosett montert på gulvet.
Rommet er tilfredsstillende ventilert med elektrisk vifte i himling og tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er flislagt med varmekabler, det er tilfredsstillende fall med oppkant ved terskel.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene har flislagte overflater over platekledd konstruksjoner, det er ikke påvist svekkelser eller mangler på befaringdagen.

TG 1

Overflater - Himling

Beiset panel i himling, fungerer med dagens tilstand.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Våtrommet har plastsluk under dusjkabinett.
Tilgjengelighet for kontroll og rengjøring er noe begrenset, det antas at slukløsning er lik badet i 1. etasje.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Rommet er ventilert med avtrekk i himling som antas å være ført opp på loft og ut gjennom yttervegg.
Tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Rommet har mekanisk vifte i himling, det er ikke påvist åpenbare symptom på punktering av tettesjikt mot kaldt loft.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningansvarlig:
Børre Skui
Opprettet: 18.01.2023
Utskrift: 21.08.2024

Skui Takst AS
Foretaknr.: 933367983
Adresse: Bjelovegen 212
3713 Skien
E-post: burre@skui.takst.no
Telefon: 47171074



Bilder



Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulver er hovedsakelig av parkett, samt flislagt entre med varmekabler.
Vegger og himlinger har beisete overflater av panel.

Vurdering / Avvik

TG 1

Pene overflater uten vesentlige skader utover normal bruksslitasje.

Bilder



Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningansvarlig:
Borre Skui
Opprettet: 16.01.2023
Utskrift: 21.08.2024

Skui Takst AS
Foretaksnr.: 900367363
Adresse: Bakveien 212
3713 Sævi
E-post: borre@skuitakst.no
Telefon: 47171074



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Stilfull kjøkkeninnredning av malte profilerte MDF- fronter, og foliert base på skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt koketopp og dobbel oppvaskkum i stål med et greps batteri. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap med frysedel, komfyr og micro ovn. Det er etablert en glassplate på veggen bak koketoppen. Kjøkkenet har montert waterguard og komfyrvakt.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulver av parkett.

Det ble på befaringdagen, ikke registrert unormale fuktverdier ved søk med prolimeter i erfaringsmessig, utsatte områder.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggflater med overflatebehandlet panel.

TG 1

Overflater - Himling

Veggflater med overflatebehandlet panel.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Over koketopp er det etablert ventilator med utlufting via yttervegg.

Bilder



Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningsansvarlig:
Børre Skui
Opprettet: 15.01.2023
Utskrift: 21.08.2024

Skui Takst ANS
Foretaksnr: 0033672565
Adresse: Båsevogen 212
3713 Skian
E-post: bsr@skuitakst.no
Telefon: 47171074



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller er bygd opp av tradisjonelt tre-bjelkelag med bærende gulvbord/plater.
Originalt betongdekke på grunn, med fuktsikring og isolasjon mot underliggende masser.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen og tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens krav til nivå forskjeller på etasjeskiller.

TG 1

Gulv på grunn

Det ble ikke registrert skjevheter eller skader som har betydning for konstruksjonens sikkerhet.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Tretrapp i hvitmalt utførelse med åpne opptrinn, rekkverk på en side og monterte trappeneser av teppe.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Det er manglende håndløper på veggen.
Trappen er nokså bratt, har store åpninger mellom inntrinn og har mangler som ikke tilfredsstillers dagens krav.
Trappen er levert i denne utformingen av hytteleverandør og er vanlig på denne type hytter.

Bilder





Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Pipe av isolerte stålrørselementer, peisovnen er i stuen og på veggen bak er det montert skiferstein og gipsplate på vegg.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Ved bruk av ildsted ble reagert på overflatetemperatur på vegg bak ovn. Eier har selv montert gipsplate og skiferstein på veggen for å hindre oppvarming av brennbart materiale. I produktbeskrivelsen til peisovnen skal det være 5 cm avstand fra bakside ovn til ubrennbart materiale.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipeløp er ikke kontrollert innvendig, men ovn og pipe virker i god stand. Det er fremlagt feierrapport etter tilsyn med ukjent dato. Registrert avvik er manglende takstige.

Bilder



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Innredet soverom på loft/hems med skråtak og under 1,9m takhøyde. Lite loftsrom over 2. etasje uten tilkomst.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulver med parkett på soverom.

TG 1

Overflater - Vegger

Vegger av beiset panel.

TG 1

Overflater - Himling

Himling av beiset panel.

Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningensvarlig: Skui Takst ANS
Børre Skui
Opprettet: 18.01.2023
Utskrift: 21.08.2024

Foretaksnr.: 933367303
Adresse: Bulevengen 212
3713 Skien
E-post: takst@skuitakst.no
Telefon: 47171071



TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Takkonstruksjon i skråtak antas å være etablert med forenklet diffusjonsåpent undertak, innvendig er det dampsperre, nedlekting og panel.

Konstruksjonen over 2. etasje er lukket men er bestående av prefabrikkerte takstoler, diffusjonsåpen duk og lufting under tekkingen av duk og torv.

Det er ikke ingen mulighet for inspeksjon av kryperom, loftsrom bør ha mulighet for inspeksjon.

Det er ikke påvist symptomer på lekkasjer eller kondensproblematikk på befaringdagen.

TG 1

Statikk (ved innredet loft)

Ingen deformasjoner eller svekkelser observert på innredet loftsrom.

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Rom for varig opphold har kun spalte i vindu og åpning av vindu som mulighet for ventilering.

Årsak / Konsekvens:

Rommet har ingen tilgang på luft, utover åpning av vinduer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere klaffventiler i oppholdsrom som ikke har det.

TG 1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner, for eksempel belysning, ventilasjonskanaler, høyttalere osv.

Ingen observerte lekkasjer av dampsperre mot kald side.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Rom for varig opphold er stuer, kjøkken og soverom.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rommene i begge etasjer har tilstrekkelig rømningsvei.

Dagslysflate

Rommene har tilstrekkelig dagslysflate

Takhøyde

Soverom i innredet loftsrom har ikke tilstrekkelig takhøyde.

Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningeansvarlig:

Borre Skui

Opprettet: 18.01.2023

Utskrift: 21.08.2024

Skui Takst ANS

Føretaknr.: 900067283

Adresse: Bulvøgen 212

3713 Skien

E-post: janro@skuiakt.no

Telefon: 47171074



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.

Vurdering / Avvik

TG 0

Radon

Eier har fremlagt arbeidsbeskrivelser fra entreprenør hvor radonsperre står beskrevet.

Rør for radonbrønn stikker opp av betongdekke i bod for senere montering av avsug ved behov for utlufting over tak.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Bygningen ligger i et skrånende terreng.

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan men det er gjort tiltak av kommunen for å rassikre eiendommen. Opplysningen om tiltaket er gitt av Tinn kommune.

TG 0

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område iht. kommuneplan.

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.)

NS 3600 - Pkt. 8

Beskrivelse

Badstue i forbindelse med bad, overgang med terskel og utadslående tredør med glassfelt.

Lufteluke inn til bad og tilluft på vegg. Vegger og himling er kledd med bjørkepanel, benker i samme utførelse.

Lemmer av tre på gulv. Badstuen har ikke sluk.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Betonggulv med lem av tre.

TG 1

Overflater - Vegger

Vegger og himling er kledd med bjørkepanel, benker i samme utførelse.

TG 1

Overflater - Himling

Himling av bjørkepanel.

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Konstruksjonsoppbygging er ukjent, det er ikke registrert noe negativt med utførelsen.

Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningseier: Skui Takst ANS
Foretaknr.: 933367363
Adresse: Bolevegen 212
3713 Skien
E-post: bore@skuiakst.no
Telefon: 47171074



TG 1

Tekniske anlegg

Tylø ovn med elektrisk tilkobling.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

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

TG 2

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

De fleste avløpsrør er skjult men det er observert plast i avløp til påkoblet utstyr.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.

Anbefalt tiltak:

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

TG 1

Varmtvannsbereder

Varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggetid plassert på badet i 1. etasje med fast tilkobling til el-nettet.

Fungerer med dagens tilstand.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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

Årsak / Konsekvens:

Ved kontroll er det observert kondensering på vindusflater i 2. etasje, dette er et symptom på mangelfull luftgjennomstrømming.

Anbefalt tiltak:

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

TG 2

Lufting av avløpssystemet

Lufting av kloakksystemet er via vakuumentil plassert inne i vegg på badet i 2. etasje.

Anbefalt tiltak:

Avløpssystemet er anbefalt å være luftet over tak.

Toreskyrkjavegen 163

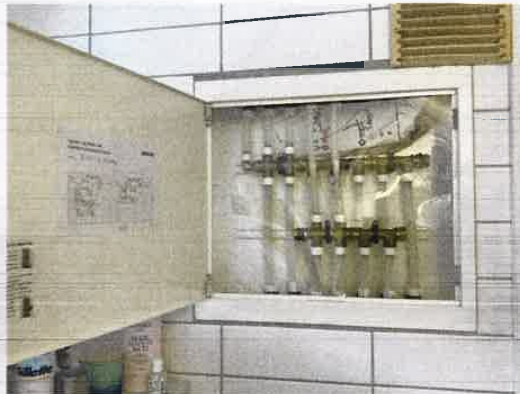
3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningeansvarlig:
Børre Skui
Opprettet: 18.01.2023
Utskrift: 21.08.2024

Skui Taket ANS
Foretaksnr.: 9332973063
Adresse: Bulevegen 212
3713 Skien
E-post: bomo@skuitaket.no
Telefon: 47171074



Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

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

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2016	Anlegget er installert i 2016.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	Samsvarserklæring for installasjon er fremvist og datert 07.12.2016.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2019	Montering av elbil lader. Samsvarserklæring er ikke fremvist.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2019	Rapport fra el-kontroll av Tinn energi AS er fremvist og datert 05.10.2019. Det ble funnet 2 avvik: Defekt jordfeilautomat i sikringsskap og ikke godkjent kurs og kontakt for lading av el-bil.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	

Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningseier:

Børre Skui

Opprettet: 16.01.2023

Utkrift: 21-08.2024

Skui Takst ANS

Foretaksnr.: 933067363

Adresse: Bolevsjon 212
3713 Skinn

E-post: borre@skulakst.no

Telefon: 47171074



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Anlegget er ved visuelle observasjoner vurdert til å være i grei stand.

Sikringsskapet er plassert i innvendig bod.

Eier av boligen er selv elektriker og har lagt opp kontakt og kurs for lading av el-bil.

Kontroll av det elektriske anlegget er gjennomført av Tinn energi AS i 2019, og det er fremvist dokumentasjon på godkjenning av utbedring av avvik.

Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningseier:

Børre Skui

Opprettet: 18.01.2023

Utskrift: 21.08.2024

Skui Takst ANS

Foretaknr.: 933067363

Adresse: Bolevegen 212
3713 Skien

E-post: borre@skuiakt.no

Telefon: 47171074



Brann tekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere i hver etasje.

Sjekkliste for det brann tekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det brann tekniske anlegget

Alle brann tekniske forhold er funnet tilfredsstillende ved boligen.

Toreskyrkjavegen 163

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 115

Bygningsansvarlig:

Børre Skui

Opprettet: 16.01.2023

Utskrift: 21.08.2024

Skui Takst ANS

Føretaknr.: 933397363

Adresse: Balevegen 212
3713 Skien

E-post: borme@skui.takst.no

Telefon: 47171074



Lovlighet

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova:
"Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygnings sakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Bygning

Det er fremvist ferdigattest datert 16.01.2017. I ferdigattesten står det at ansvarlig for utførelsen og uavhengig kontroll har sørget for nødvendig dokumentasjon av tiltaket. Gjennom dette har ansvarlige erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik at gjeldene krav og lover er fulgt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er ikke observert ulovligheter ved boligen.

Signatur

Signatur

Skien - 21.08.2024

Sted - Dato

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Nyboligmegling	
Oppdragsnr.	
1014240019	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bente Myhre	Jan Hagen
Gateadresse	
Toreskyrkjavegen 163	
Poststed	Postnr
RJUKAN	3660
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Bente Myhre og Jan Hagen
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	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Sparebank 1
Polise/avtalenr.	30575444

Document reference: 1014240019

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BM, JH

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert vannmåler.
Arbeid utført av	H&H Rør AS, Oslo

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Dårlig trekk ved kald stålpipeline. I følge fagfolkene er det ikke unormalt.
-------------	--

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rettet e-verks rapport og opplegg til lading for elbil
Arbeid utført av	Av eier som er faglært elektriker

Filer

[Samsvarserklæring Elektro.pdf](#)

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

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse	Tinn EL-Tilsyn hadde kontroll i 2019
-------------	--------------------------------------

Filer

[02-Tinn EL-Tilsyn rapport71131359317_inr.pdf](#)

[04- Tinn EL-Tilsyn godkjenning71131388256.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Det er kontakt for å lade el-bil. Sikret med B vern som tilfredsstilte krav da den ble montert.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utvidet terrasse og bygget vedbod

Filer

[Bygget etterpå..pdf](#)

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

Document reference: 1014240019

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.

Document reference: 1014240019

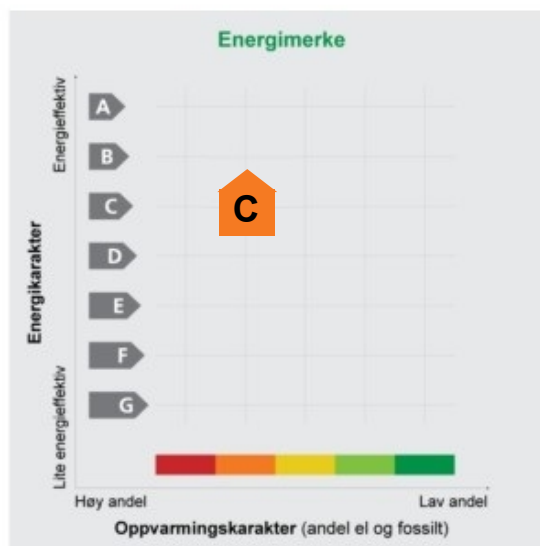
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Myhre	4222a77264a461470e4af99 a647b717d83671ef2	26.08.2024 17:17:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Hagen	8a6f4c249c8a389a63d681 5109fd310c5c62c8ab	26.08.2024 17:18:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1014240019

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

Adresse	Toreskyrkjavegen 163
Postnr	3660
Sted	RJUKAN
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	120
Bnr.	115
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300555764
Bolignr.	H0101
Merkenr.	e1c1ebd0-f687-4ddf-bbaf-068ebfcbbe96
Dato.	12.01.2023



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 8,225 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6,238 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1,500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

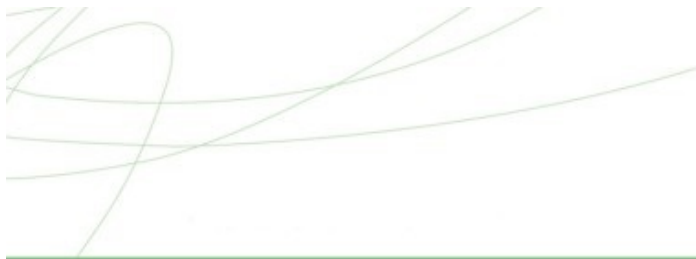
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Montere urbryter på motorvarmer

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 2017

Bygningsmateriale: Tre

BRA: Tre

Ant. etg. med oppv. BRA: 134

Detaljert vegger: 2

Detaljert vindu: Nei

Nei

Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ved

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon





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**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Toreskyrkjavegen 163
Postnr/Sted: 3660 RJUKAN
Bolignr: H0101
Dato: 12.01.2023 15:30:21
Energimerkenr: e1c1ebd0-f687-4ddf-bbaf-068ebfcbbe96

Gårdsnr: 120
Bruksnr: 115
Seksjonsnr: 0
Festnr: 0
Bygningsnr: 300555764

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 varmelementer 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

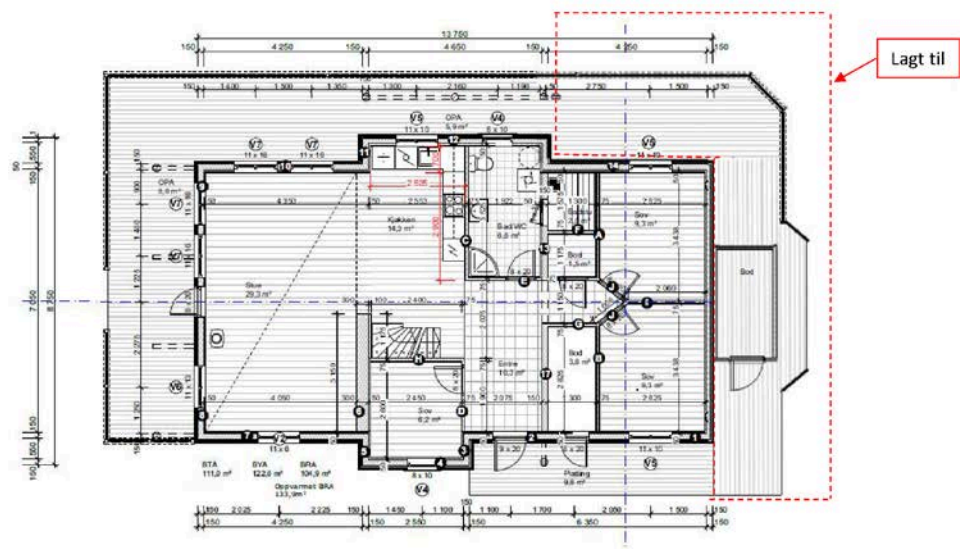
Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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.

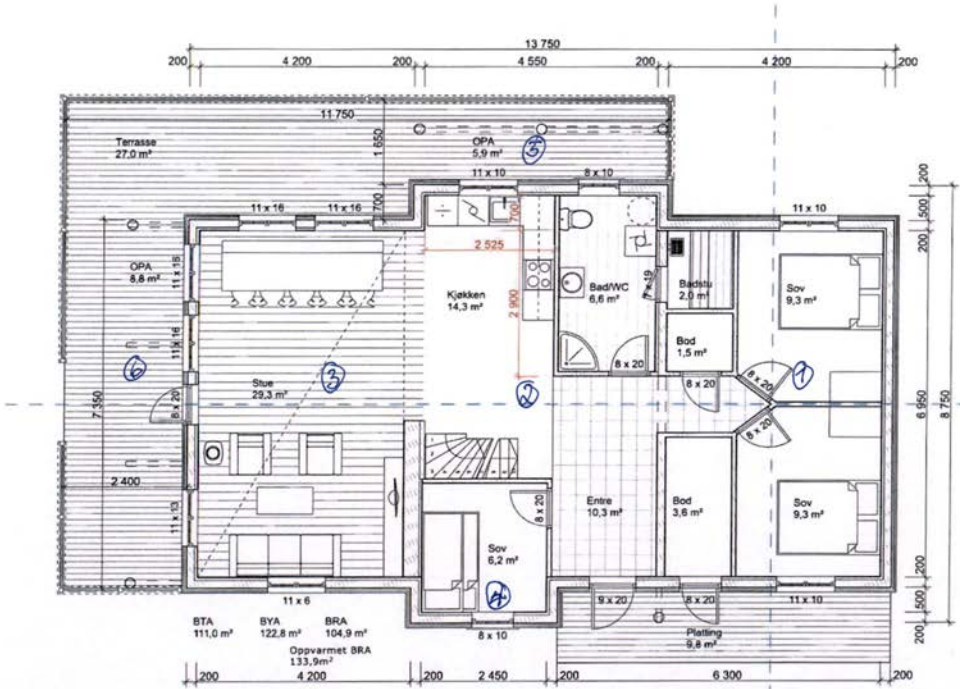
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.



MOTTATT
14 APR 2016
TINN KOMMUNE



Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent.

Oppdragsgiver:
Jan Hagen

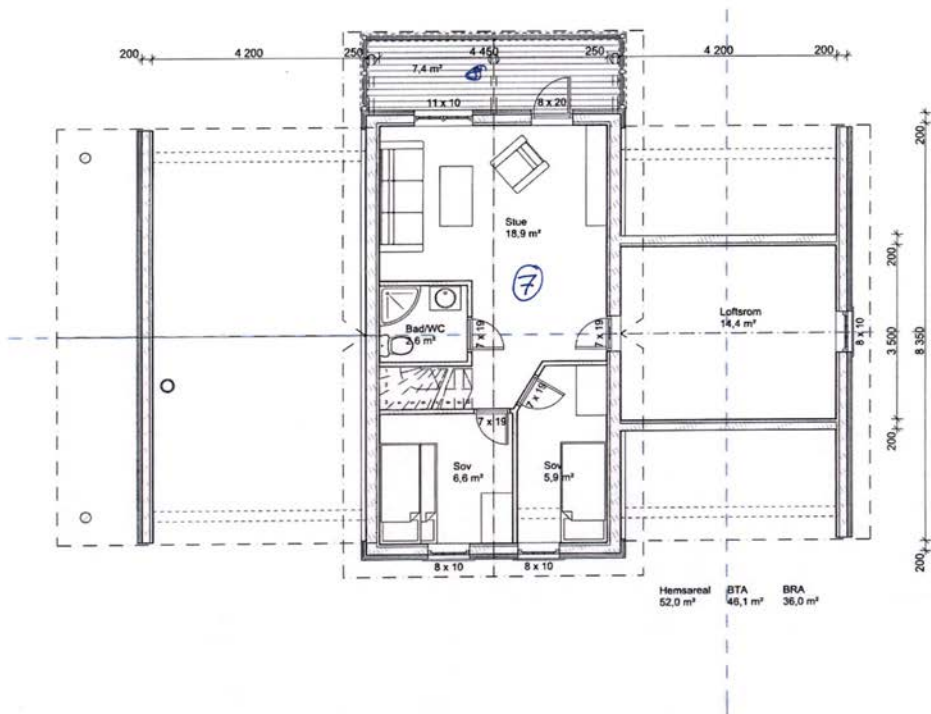


Adr
Kragervollveien 140
2013 Skjoten
Tlf: 22163500
www.familiehytta.no

FH 163 HAFJELL

Rev.		Dato		Rev. gjelder		Tegn.		Kontr.		Tegn. OS.	Gnr./bnr.: 120/115	Dato:	Fag:
										Saksbh.	Gaustatoppen	11.11.2015	ARK
										Kontr.	Tinn kommune	Tegningnr.:	Rev.
											Plan 1 etasje	A-101	
												Målestokk	mm
												1:100	

MOTTATT
14 APR 2016
TINN KOMMUNE



Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent.

Oppdragsgiver:
Jan Hagen

Adr

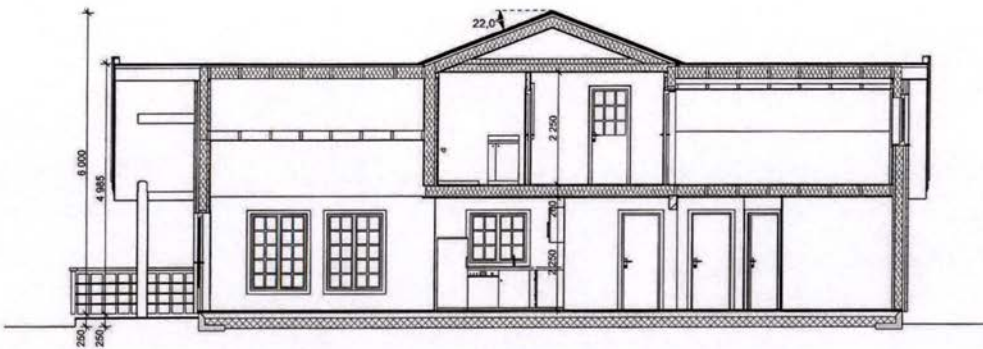
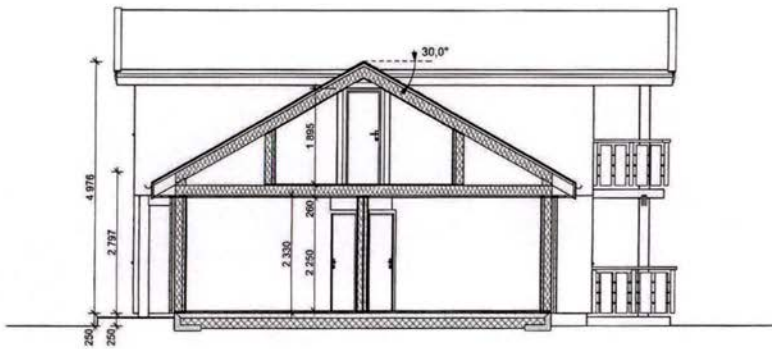


Kragerudveien 140
2013 Skjethun
Tlf: 22163000
www.familiehytta.no

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.	Tegn. OS. Saksh.	Gnr./bnr.: 120/115 Gaustatoppen Tinn kommune	Dato: 11.11.2015	Fag: ARK
					Kontr.	Plan 2 etasje	Tegningsnr.: A-102	Rev.
							Målestokk: 1:100	mm

FH 163 HAFJELL

MOTTATT
14 APR 2016
TINN KOMMUNE



Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent.

Oppdragsgiver:
Jan Hagen



Adr

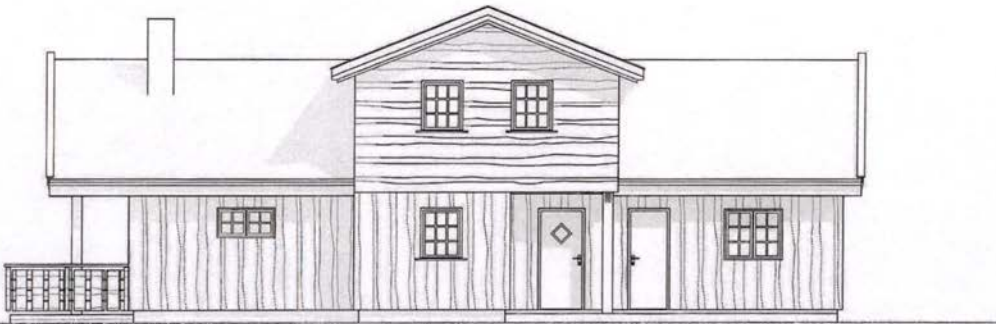
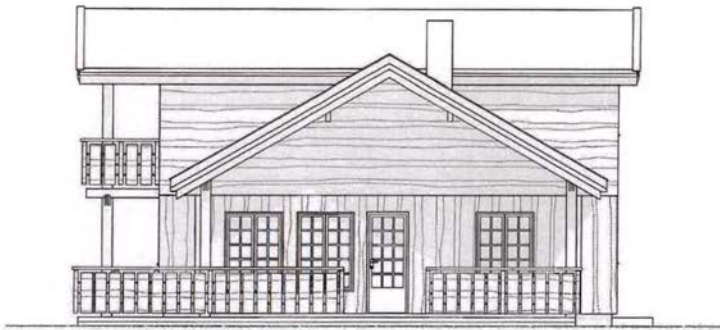
Kragerushallen 140
2013 Skjerveien
TE: 22153500
www.familiehytta.no

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

Tegn. OS.	Gnr./bnr.: 120/115	Dato:	11.11.2015	Fag:	ARK
Saksbh.	Gaustatoppen	Tegningnr.:	A-103	Rev.	
	Tinn kommune	Målestokk:	1:100	mm	
Kontr.	Snitt A og B				

FH 163 HAFJELL

MOTTATT
14 APR 2016
TINN KOMMUNE



Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent.

Oppdragsgiver:
Jan Hagen

Adr

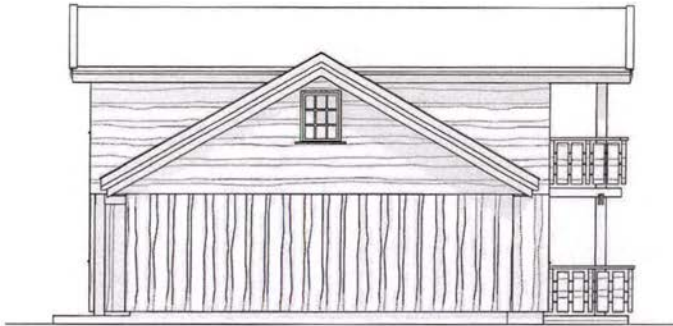


Kragensvålen 140
2013 Skjerve
Tlf: 22163000
www.familiehytta.no

FH 163 HAFJELL

						Tegn. OS.	Gnr./bnr.: 120/115 Gaustatoppen Tinn kommune	Dato: 11.11.2015	Fag: ARK
						Saksh.		Tegningnr.: A-104	Rev.
Rev.	Dato	Rev. gjelder		Tegn.	Kontr.	Kontr.	Fasade 1 og 2	Målestokk: 1:100	m.m

MOTTATT
14 APR 2016
TINN KOMMUNE



Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent.

Oppdragsgiver:
Jan Hagen



Adr
Kragensvålen 140
2013 Sjøen
Tlf: 32463000
www.familiehytta.no

FH 163 HAFJELL

					Tegn. OS.	Gnr./bnr.: 120/115	Date:	Fag:
					Saksh.	Gaustoppen	11.11.2015	ARK
					Kontr.	Tinn kommune	Tegningnr.:	Rev.
Rev.	Data	Rev. gjelder		Tegn.	Kontr.	Fasade 3 og 4	A-105	
							Målestokk:	mm
							1:100	



TINN KOMMUNE

Enhet for plan, landbruk og miljøvern

Ferdigattest

b.

Tiltakshaver (navn og adresse): Jan Hagen Kilsveien 3 3148 Hvasser	Ansvarlig søker (navn og adresse): SIGVARTSEN DESIGN AS Kragerudveien 140 2013 SKJETTEN
---	--

Godkjent ferdigattest for 120/115- Ny fritidsbolig

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

Eiendom/adresse: Felt H28, tomt 22, 3660 RJUKAN	Gnr: 120	Bnr: 115	Fnr:	Snr:	Vår ref.: 2016/1760-6
--	-------------	-------------	------	------	--------------------------

Spesifikasjon: Tiltaket gjelder: Nytt bygg - beboelsesformål - over 70 m ²		
Vedtaks i saken Vedtaks gjort av:		
Delegert myndighet plansjefen	Vedtaks dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen	27.04.2016	46/16
Ferdigstillelse Dato kontroll		
09.01.2016	Kontrollansvarlig: Brødrene Alseth A/S, RJUKAN VVS & ELEKTRO AS, SIGVARTSEN DESIGN 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: 16.01.2017	Stempel/underskrift: Nils Gjelstad ingeniør

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

Kopi til:

Brødrene Alseth A/S	Atråvegen 568	3656	ATRÅ
RJUKAN VVS & ELEKTRO AS	Svaddevegen 147	3660	RJUKAN
SIGVARTSEN DESIGN AS	Kragerudveien 140	2013	SKJETTEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

30.01.2004

Vedtatt i kommunestyret i sak 016/04 den 26.02.04, opphevet i sak 047/04 den 29.04.2004

Revidert til Samfunnsutvalget 13.10.04. Vedtatt i kommunestyret sak 140/04 - 25.11.2004

Mindre vesentlig endring 18.12.2006

Presisering av parkering og grad av utnytting 25.08.2023

OBS!

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

Dette innebærer at % - BRA skal leses som % TU

1. AVGRENSNING AV OMRÅDET

Avgrensning av området er vist på plankartet med plangrense.

2. REGULERINGSFORMÅL.

- Innenfor området er arealene regulert til følgende formål:
- Byggeområder: Fritidsbebyggelse, Hytter
Fritidsbebyggelse, hytter i kjede – leiligheter
- Fellesområder: Felles adkomstveg
Felles parkering
- Spesialområder: Friluftsområde.
Frisiktsone
- Fareområder: Skred

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Adkomstveg.

Når nåværende veg til Gaustablikk blir omlagt, skal dette område (H-28) ha adkomst via veg fra området på østsiden (H-25) med kulvert under planlagt alpin-nedfart. Nederste del av vei 1 blir da stengt for bilkjøring.

3.2 Illustrasjonsplan.

Som vedlegg til reguleringsplanen skal det lages en retningsgivende illustrasjonsplan for det enkelte delområde i H28 som viser plassering av bebyggelse, avkjørsler, tomtgrenser etc. Hensikten med illustrasjonsplanen er å få overført informasjon om intensjoner og muligheter til den enkelte tomtkjøper/utbygger og dermed bidra til gode helhetsløsninger i de enkelte naboskap og hytte"grupper". Illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for saksbehandling av byggesaker.

3.3 Skredsikring

Før tomtene med tomtenummer fra og med 22 til og med 37 i område 2 kan utbygges, må område 2b være utbygd med en bebyggelse som hindrer at skred løsner fra skrenten mellom område 2 og 3. Alternativt at det er satt opp skredsikrings"gjerd" i område 2b etter anvisning fra skredkyndige fagfolk.

Før område 2b utbygges skal det foreligge en skredfaglig uttalelse som dokumenterer at bebyggelsen i område 2b er skredforebyggende.

4. BYGGEOMRÅDER FOR HYTTER.

4.1 Plassering av bygninger.

For områdene 1, 2 og 3 skal hytteplasseringen markertes med nummererte peler i terrenget. Dette merket bør ligge innenfor bygningenes "grunnmur". Den på plankartet viste plassering av bygninger og tomteinndeling er veiledende og skal endelig fastsettes ved utarbeidelse av situasjonsplan ved byggesøknad.

Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås. Der hvor det er bratt terreng, bør løsning med underetasje benyttes framfor store inngrep og forandringer i terrenget, alternativt at bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.

Det er anledning til å bygge separat anneks og uthus under forutsetning av at disse plasseres inntil, eller i sammenheng med hytta. Evnt. carport plasseres fortrinnsvis på samme måte. Der hvor det er spesielt vanskelig terreng kan det gjøres unntak fra dette. Frittliggende garasjer tillates ikke. Garasjer må bygges som fellesanlegg for flere tomter, eller bygges inn i annen bebyggelse.

4.2 Utnytting, størrelse på bygninger.

Tillatt bruksareal (T-BRA) pr tomt er 15%.

Parkering på bakkeplan inngår ikke ved beregning av utnytting.

4.3 Høyde på bygninger.

I områdene 1 og 2 er maks mønehøyde 6 m målt fra topp grunnmur/sokkel. Der hvor terrenget gjør det naturlig, kan underetasje benyttes. Grunnmurshøyde, eller høyde på pilarer, må i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,3 m i flatt terreng og 1,0 m. i skrånende terreng.

I område 3 skal mønehøyde ikke overstige 4,5 meter.

4.4 Utforming, farge og materialbruk.

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men utformes 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 og brukes naturstein. Det skal benyttes mørke tjære- eller jordfarger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, kan ikke godkjennes. Det skal opplyses om farge ved byggemelding.

Bygningene skal ha skråtak, med takvinkel mellom 18 og 30 grader. Taktekking i det øvre området (Område 3) skal være torv. I de nedre områdene 1 og 2 bør også torv benyttes, men taktekking kan og utføres med materialer som gir en matt og mørk fargevirkning. Blanke metallplater kan ikke brukes som taktekking i området. Der hvor det er naturlig med underetasje skal denne ha en materialbruk som gjør at underetasjen både form- og materialmessig henger sammen med hytta.

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

Der hvor terrenget er bratt skal bygningene underdeles/ trappes, og legges godt inn i terrenget. Bygninger på bratte tomter skal som hovedregel ikke ha større bredde enn 5 meter. Eventuelt kan bygninger underdeles slik at det enkelte plan ikke har større bredde enn 5 meter og bygningen dermed avtrappes på tomta. Det tillates oppført flere bygninger på tomta eller oppdeling av bygning på flere nivåer.

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

4.5 Gjerder og utstyr

Hyttetomtene skal ikke gjerdes inn. For vern mot beitefe 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.

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 unngåes og skal i tilfelle bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng.

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

Adkomstveger til den enkelte tomt skal fortrinnsvis utformes som grusete hjulspor som det såes til mellom og inntil.

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 skal plasseringen av bebyggelsen på nabotomtene være inntegnet, eventuelt slik den er vist på illustrasjonsplanen.

4.8 Parkering.

På hver tomt eller hver enhet skal opparbeides minst 2 parkeringsplasser. I tillegg skal det opparbeides felles parkeringsplasser langs veg 1 til bruk ved spesielt vanskelige føreforhold og som reserve ved mye trafikk.

5. BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSLEILIGHETER – HYTTER I KJEDE. OMRÅDE 2b.

5.1 Plassering av bygninger

En forutsetning for en utbygging av dette området er at bebyggelsen gjennom sin plassering og konstruksjon skal hindre at det løsner skred. Sammen med rammetillatelse skal det foreligge en uttalelse til det aktuelle prosjekt av skredkyndige fagfolk. Bebyggelsen må være sammenbygd og utføres samlet.

5.2 Utnytting, størrelse på bygninger.

På grunn av at "tomtearealet" er meget bratt og spesielt, er tillatt bebygd areal (BYA) er 80%.

5.3 Høyde på bygninger.

Bebyggelsen skal avtrappes etter terrenget med maks. én etasje over terreng i tomtas overkant, dvs. at maks gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 3,0 m og 5,5 m målt fra topp grunnmur/sokkel på øverste plan. Bebyggelsen kan ha flere underetasjer som følger terrenget.

5.4 Tilpasning til terreng. Behandling av ubebygde arealer.

Da området 2b er meget bratt og kartgrunnlaget ikke har tilstrekkelig nøyaktighet, må det gjøres innmålinger av reelt terreng som grunnlag for detaljprosjektering av bebyggelse. Ved rammetillatelsen skal det framgå av snitt hvorledes bebyggelsen er plassert i forhold til reelt terreng.

Anleggsarbeidet med en bebyggelse på arealet 2b, spesielt med sprengningsarbeid av byggegrube, må utføres på en slik måte at tilgrensende arealer på nedsiden ikke blir ødelagt.

6. FRILUFTSAREAL.

I friluftsarealene skal vegetasjon bevares slik at landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi opprettholdes. Det kan allikevel utføres tynning på enkelte steder for å bedre framkommelighet på ski ut til tiliggende alpinområder. Under anleggsarbeid må skiløypa mellom område 1 og 2 ikke blokkeres, evt må det finnes alternativ framkommelighet.

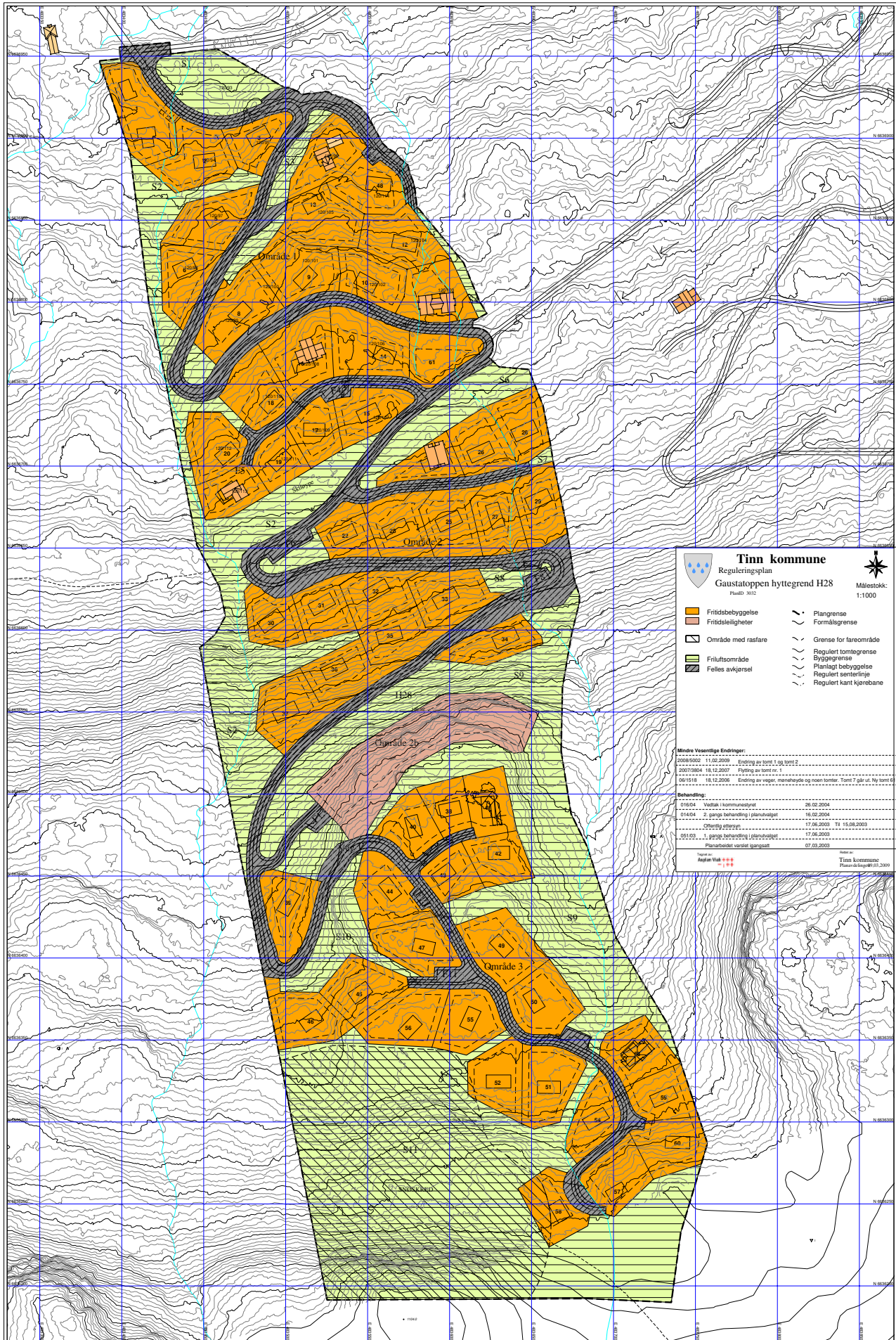
7. VANN, AVLØP, STRØMTILFØRSEL

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

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

8. UNNTAK.

Når særlige grunner taler for det kan teknisk hovedutvalg gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammene av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Tinn kommune.



Tinn kommune
 Reguleringsplan
 Gaustatoppen hyttegard H28
 Planid 302

Målestokk:
 1:1000

	Fritidsbebyggelse		Plangrense
	Fritidsleiligheter		Formålsgrense
	Område med rasfare		Grense for fareområde
	Friluftsområde		Regulert tomtegrense
	Felles avkjørsel		Byggegrense
			Planlagt bebyggelse
			Regulert santerfinge
			Regulert kart kjørebane

Mindre Vesentlige Endringer:

2008/5002	11.02.2009	Endring av tomt 1 og tomt 2
2007/3804	18.12.2007	Fylling av tomt nr. 1
06/1518	18.12.2006	Endring av vegger, murebygging og noen tomter. Tomt 7 går ut. Ny tomt 8

Behandling:

016/04	Valtak i kommunestyret	26.02.2004
014/04	2 gangs behandling i planutvalget	16.02.2004
	Offisiell utsegn	17.06.2003 til 16.08.2003
001/03	1 gangs behandling i utvalget	16.06.2003
	Planarbeidet varslert utgitt	07.03.2003

Utarbeidet av: **Applan Vek**

Skala: Tinn Kommune
 Planid: 302/02-2009

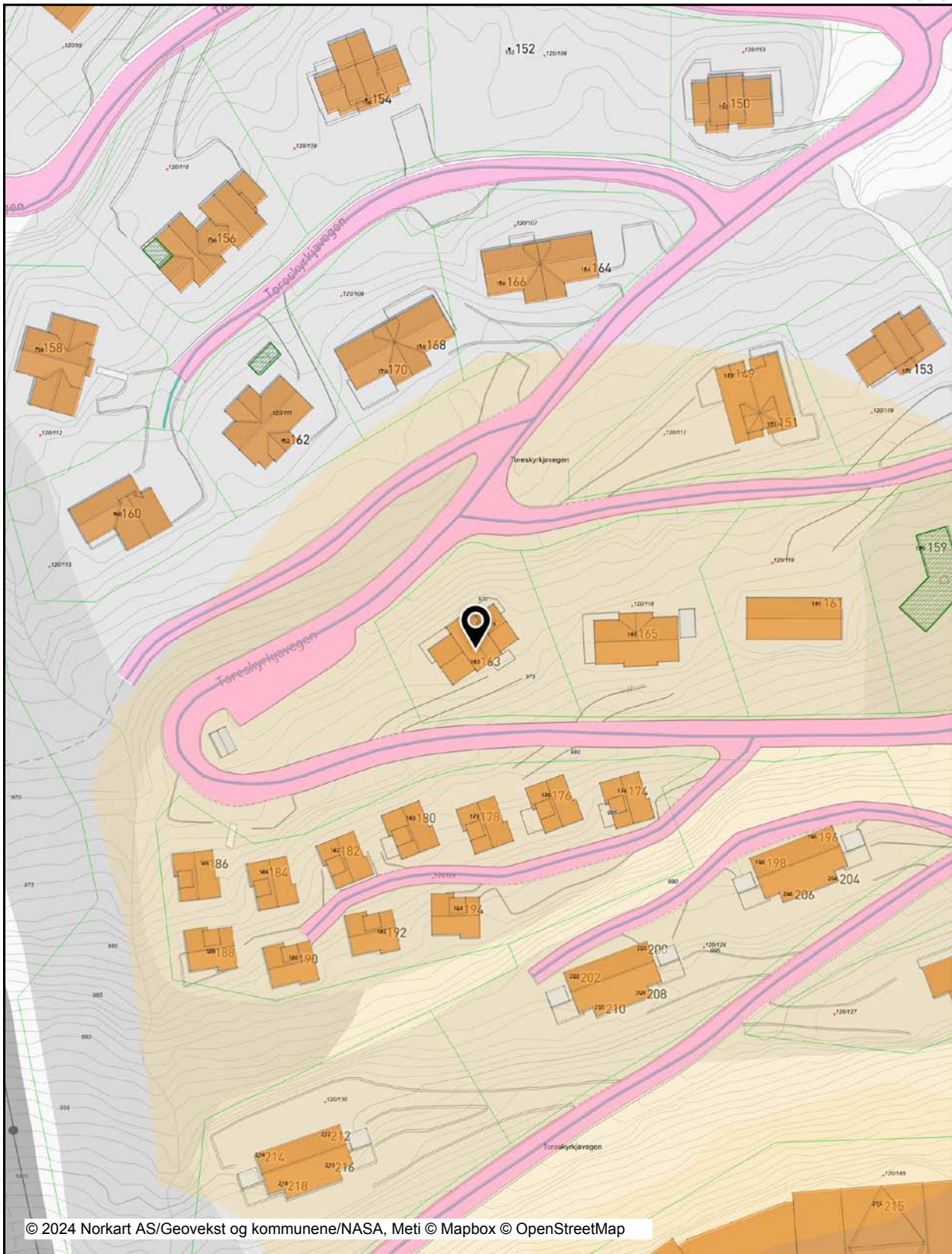


Fareområder 120/115

Dato: 26.08.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Skredfare



Område fare for skred 100 år

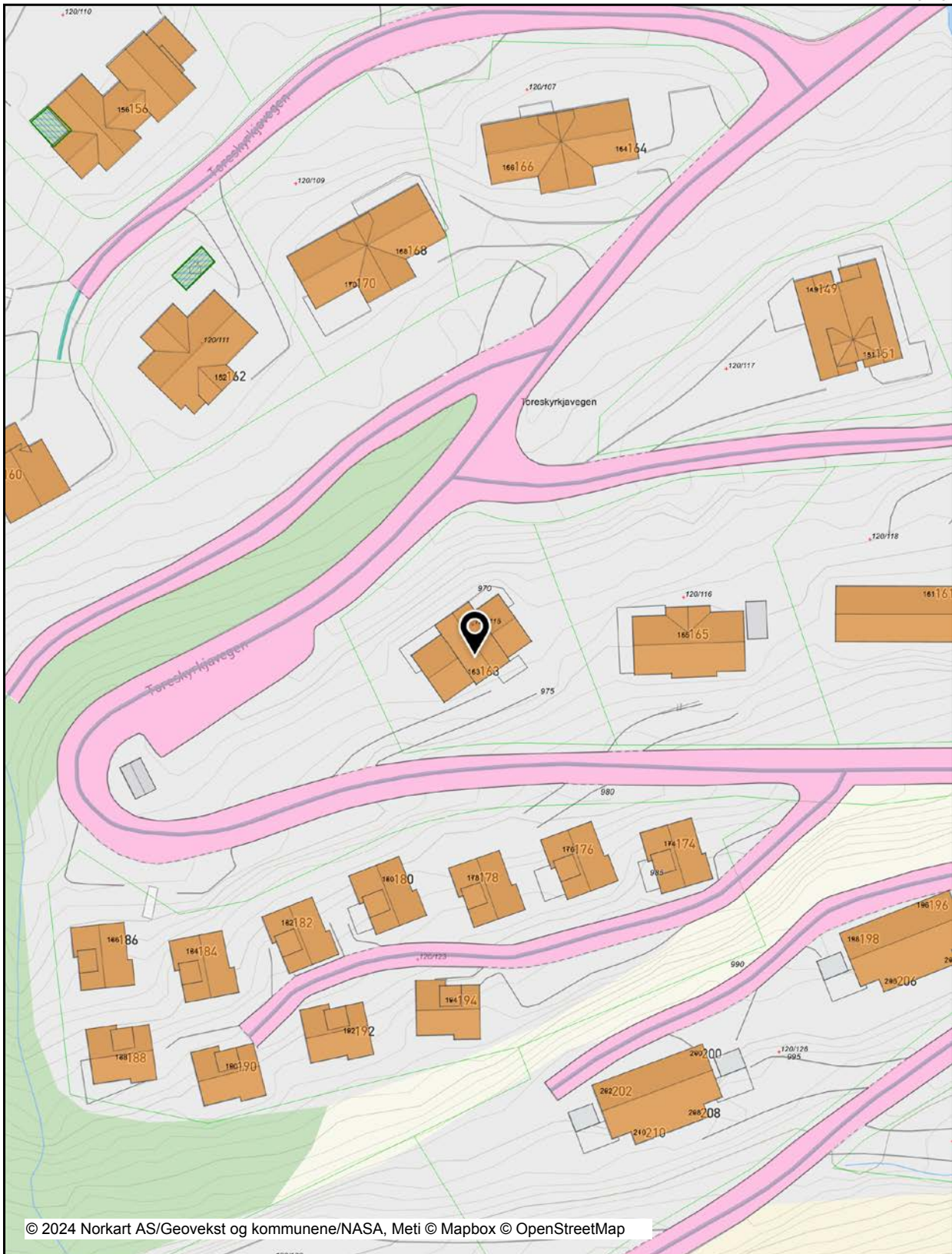


Situasjonskart 120/115

Dato: 26.08.2024

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

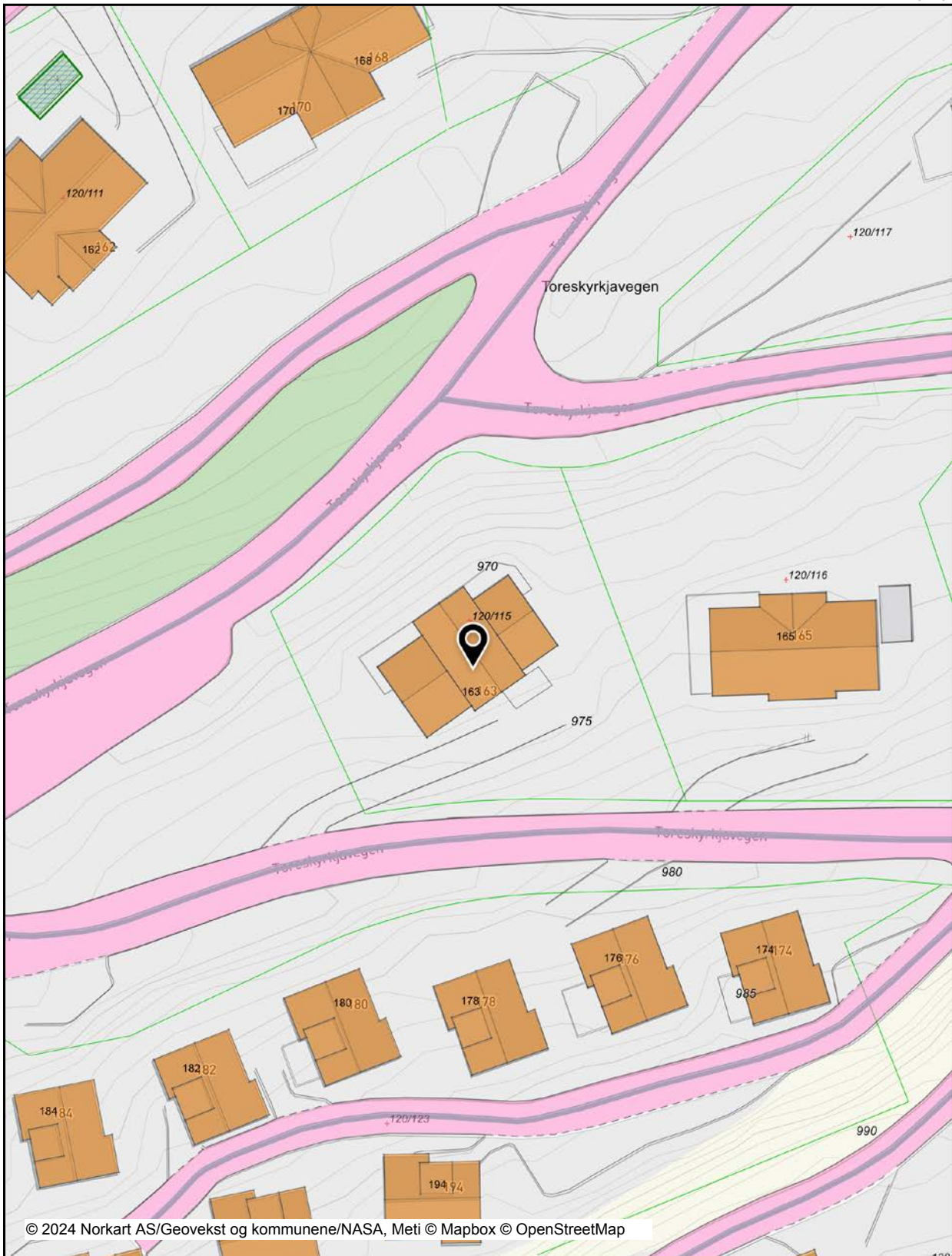


Situasjonskart 120/115

Dato: 26.08.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4026 - TINN
Gårdsnummer: 120
Bruksnummer: 115

Utskriftsdato/klokkeslett: 26.08.2024 kl. 14:35
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: TOMT 22 FETL H28
Etableringsdato: 29.06.2006
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 120 / 115	943,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010852	HAGEN JAN	H0101	KILSVEIEN 3 3148 HVASSER	1 / 2
Hjemmelshaver		141154	MYHRE BENTE	H0101	KILSVEIEN 3 3148 HVASSER	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6636662	483537		943,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
							Omnummerert til:	4026 - 120/115				
							Omnummerert fra:	3818 - 120/115				
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
							Omnummerert til:	3818 - 120/115				
							Omnummerert fra:	0826 - 120/115				

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	29.06.2006					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0826 - 120/92		-800	
		Mottaker	0826 - 120/115		800	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Kartforretning	18.06.2009 2007/3744 Tomt 22					0826chs 05.02.2010
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0826 - 120/92		-943,4	
		Mottaker	0826 - 120/115		943,4	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Kartforretning	18.06.2009 2007/3754 Tomt 23					0826chs 09.02.2010
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0826 - 120/92		-1 295,7	
		Mottaker	0826 - 120/116		1 295,7	
		Berørt	0826 - 120/115		0	

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	10.01.2017				0826mie	10.01.2017
	08/2321					
	Jnr. 91/06					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0826 - 120/2		-82 453,8	
		Mottaker	0826 - 120/92		82 453,8	
		Berørt	0826 - 120/2/7		0	
		Berørt	0826 - 120/93		0	
		Berørt	0826 - 120/94		0	
		Berørt	0826 - 120/95		0	
		Berørt	0826 - 120/96		0	
		Berørt	0826 - 120/97		0	
		Berørt	0826 - 120/98		0	
		Berørt	0826 - 120/99		0	
		Berørt	0826 - 120/100		0	
		Berørt	0826 - 120/101		0	
		Berørt	0826 - 120/102		0	
		Berørt	0826 - 120/103		0	
		Berørt	0826 - 120/104		0	
		Berørt	0826 - 120/105		0	
		Berørt	0826 - 120/106		0	
		Berørt	0826 - 120/107		0	
		Berørt	0826 - 120/108		0	
		Berørt	0826 - 120/109		0	
		Berørt	0826 - 120/110		0	
		Berørt	0826 - 120/111		0	
		Berørt	0826 - 120/112		0	
		Berørt	0826 - 120/113		0	
		Berørt	0826 - 120/114		0	
		Berørt	0826 - 120/115		0	
		Berørt	0826 - 120/116		0	
		Berørt	0826 - 120/117		0	
		Berørt	0826 - 120/118		0	
		Berørt	0826 - 120/119		0	
		Berørt	0826 - 120/120		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 - 120/121	0
Berørt	0826 - 120/122	0
Berørt	0826 - 120/123	0
Berørt	0826 - 120/126	0
Berørt	0826 - 120/127	0
Berørt	0826 - 120/130	0
Berørt	0826 - 120/131	0
Berørt	0826 - 120/132	0
Berørt	0826 - 120/133	0
Berørt	0826 - 120/134	0
Berørt	0826 - 120/135	0
Berørt	0826 - 120/136	0
Berørt	0826 - 120/137	0
Berørt	0826 - 120/138	0
Berørt	0826 - 120/139	0
Berørt	0826 - 120/140	0
Berørt	0826 - 120/141	0
Berørt	0826 - 120/142	0
Berørt	0826 - 120/143	0
Berørt	0826 - 120/144	0
Berørt	0826 - 120/145	0
Berørt	0826 - 120/146	0
Berørt	0826 - 120/147	0
Berørt	0826 - 120/148	0
Berørt	0826 - 120/149	0
Berørt	0826 - 120/150	0
Berørt	0826 - 120/151	0
Berørt	0826 - 120/152	0
Berørt	0826 - 120/153	0
Berørt	0826 - 120/185	0
Berørt	0826 - 120/346	0

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Toreskyrkjavegen	2028	163		Grunnkrets: 0316 Svineroi Stemmekrets: 6 Rjukan Kirkesokn: 05140401 Rjukan Postnr.område: 3660 RJUKAN Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6636655	483537		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 555 764	Bebygd areal:	114,6	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	133	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	27.04.2016
Nord: 6636661 Øst: 483540	Bruksareal totalt:	133	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendningskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	133			Ferdigattest:	16.01.2017
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	133				
Bygningsstatus: Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:						

Etasjer

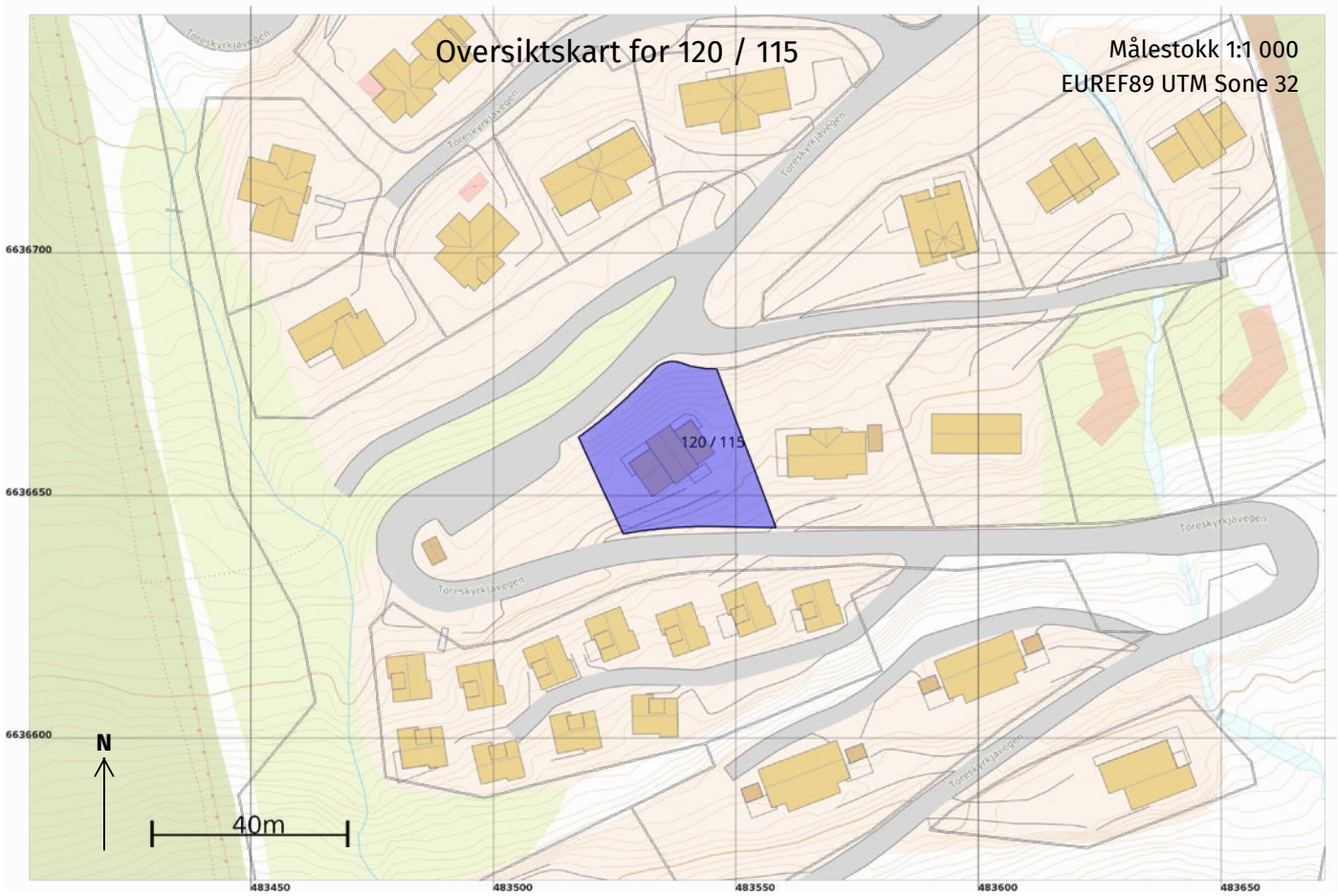
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	36,1	36,1	0	36,1	36,1	0	0
H01	0	0	96,9	96,9	0	96,9	96,9	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2028 Toreskyrkjavegen 163	H0101	Fritidsbolig	133	9	Kjøkken	2	2	120/115

Kontaktpersoner

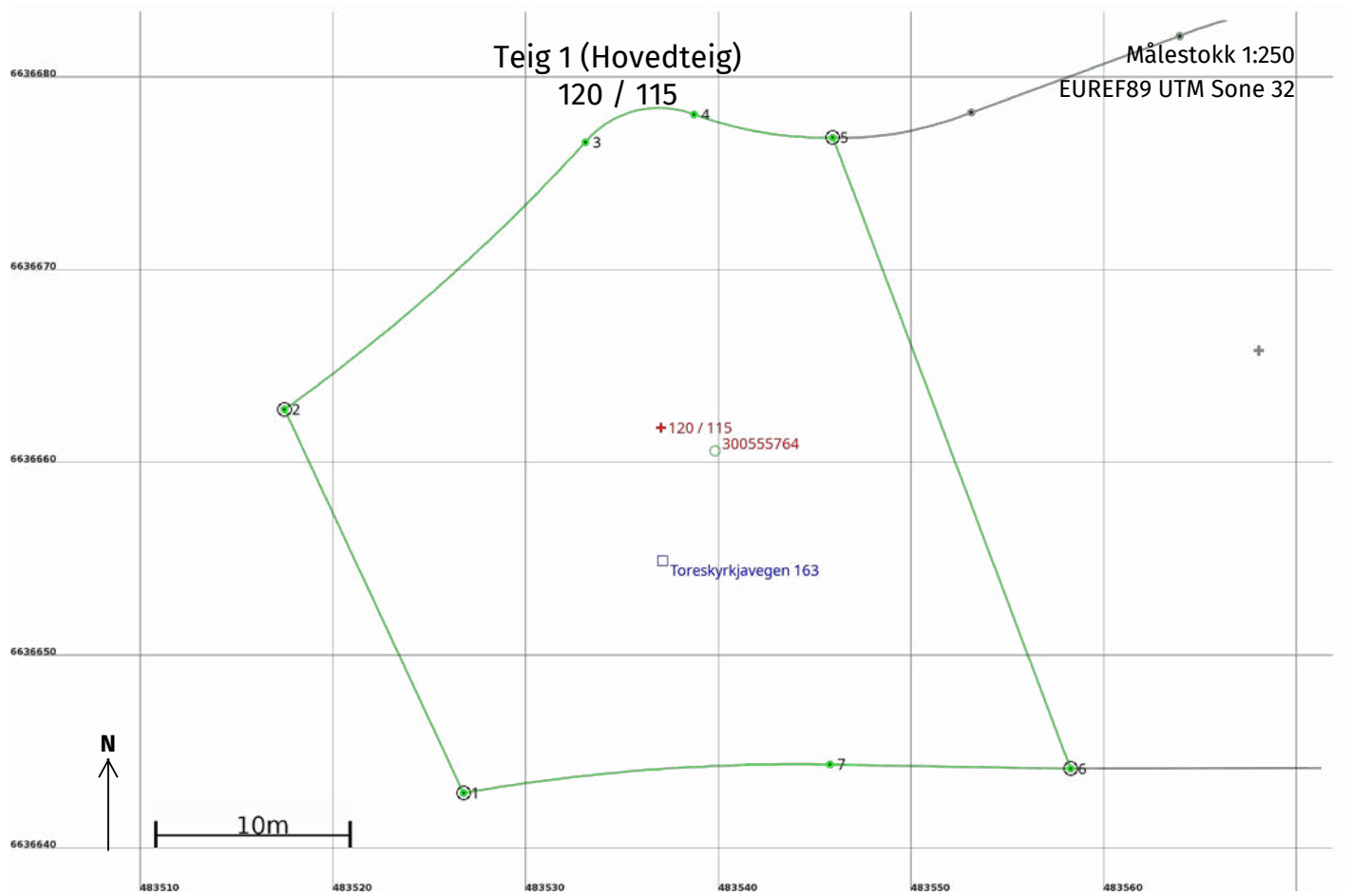
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	010852	HAGEN JAN	H0101	KILSVEIEN 3 3148 HVASSER



26.08.2024 14:35

Matrikelbrev for 4026 - 120 / 115

Side 7 av 9



26.08.2024 14:35

Matrikelbrev for 4026 - 120 / 115

Side 8 av 9

Areal og koordinater

Areal: 943,2

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6636662 Øst: 483537

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6636643,07	483526,77	21,94	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
2	6636662,95	483517,49	20,89	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	-100,00
3	6636676,80	483533,08	6,21	Annen terrengdetalj Vegkant	10 Terrengmålt	10	5,00
4	6636678,24	483538,72	7,33	Annen terrengdetalj Vegkant	10 Terrengmålt	10	-20,00
5	6636677,04	483545,91	34,95	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
6	6636644,34	483558,24	12,48	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
7	6636644,55	483545,76	19,08	Annen terrengdetalj Vegkant	10 Terrengmålt	10	-100,00

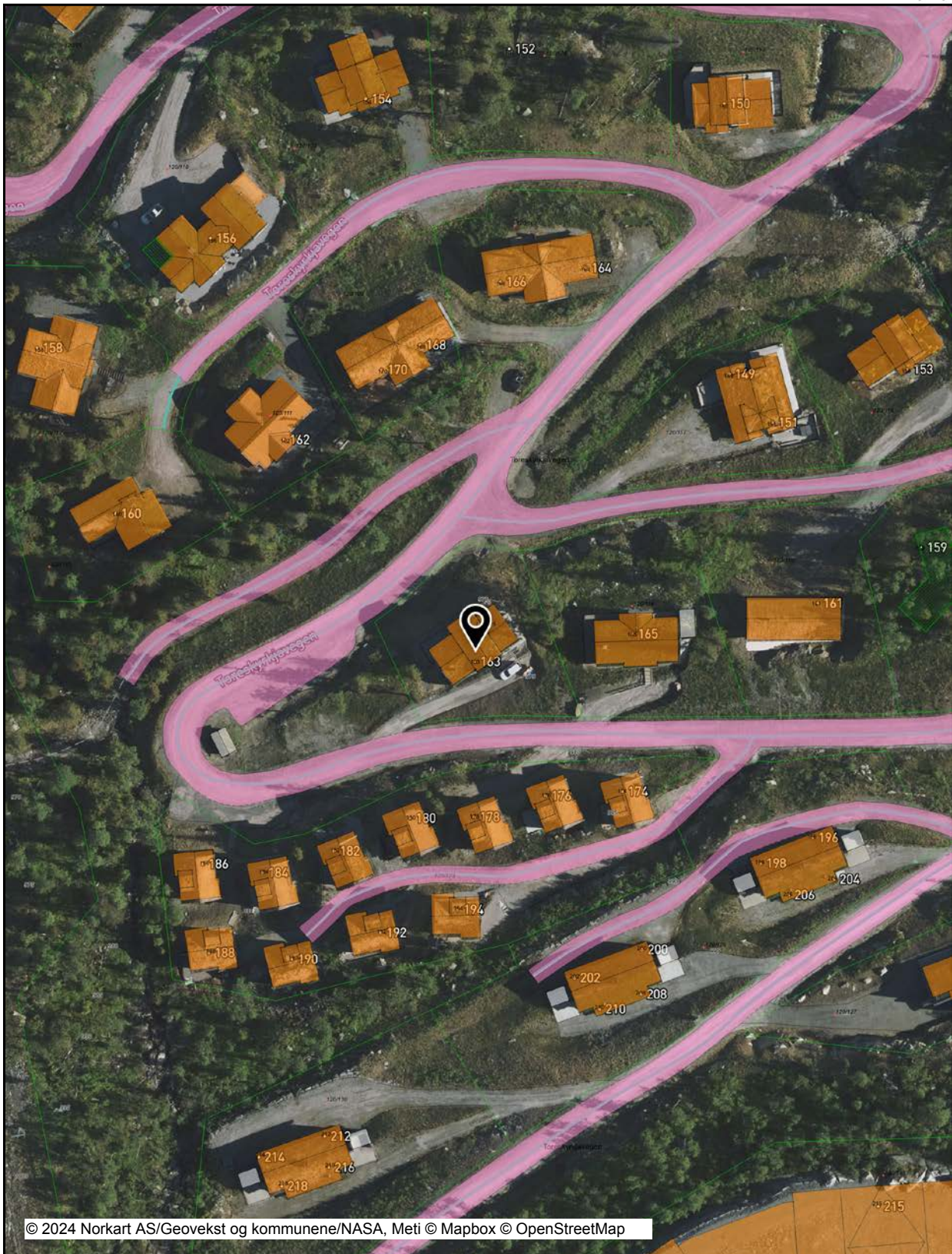


Fotokart 120/115

Dato: 26.08.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, 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 eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Toreskyrkjavegen 163
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