

# aktiv.



Hestegrøavegen 1, 3660 RJUKAN

**Solid fjellhytte. Usjenert tomt. Ski inn/ut. 33 m<sup>2</sup> terrasse. Separat garasje. 2 plan 2 stuer 4 sov 2 bad + separat wc**



Eiendomsmegler MNEF

## Christopher Lejonberg

**Mobil** 473 71 031

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

### Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 600 000,-  
**Omkostn.:** Kr 166 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 766 240,-  
**Selger:** Ivar Skaaltveit Olsen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2010  
**BRA-i/BRA Total** 124/151 kvm  
**Tomtstr.:** 1033.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 120, bnr. 202  
**Oppdragsnr.:** 1110240359

## Solid fjellhytte. Usjenert tomt. Ski inn/ut. 33 m<sup>2</sup> terrasse. Separat garasje.

Sentralt plassert på en stor og usjenert tomt, finner du denne romslige og solide fjellhytta med gjennomførte fasiliteter. Garasjen er isolert og holder en temperatur på +8 grader om vinteren, og hytta har et WiFi-styrt varme- og alarmsystem som gir enkel kontroll og trygghet.

Ni soveplasser fordelt på fire soverom, der to av sengene har en ekstra lengde på 220 cm, gjør fritidsboligen ideell også for de lengste gjestene. Plan 2 har en forhøyet takhøyde, som skaper en romslig atmosfære med sidevegger på 1,6 meter og 2,4 meter under takbjelken.

Kjøkkenet er praktisk innredet med heltre, keramisk koketopp og en barløsning mot stuen. Badet i første etasje har varmekabler og keramiske fliser. I tillegg er det en 33 m<sup>2</sup> stor, usjenert terrasse, perfekt for å nyte sol og utsikt i fred og ro.



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	26
Om eiendommen .....	30
Tilstandsrapport .....	43
Egenerklæring .....	77
Nabolagsprofil .....	82
Forbrukerinformasjon .....	130
Budskjema .....	131

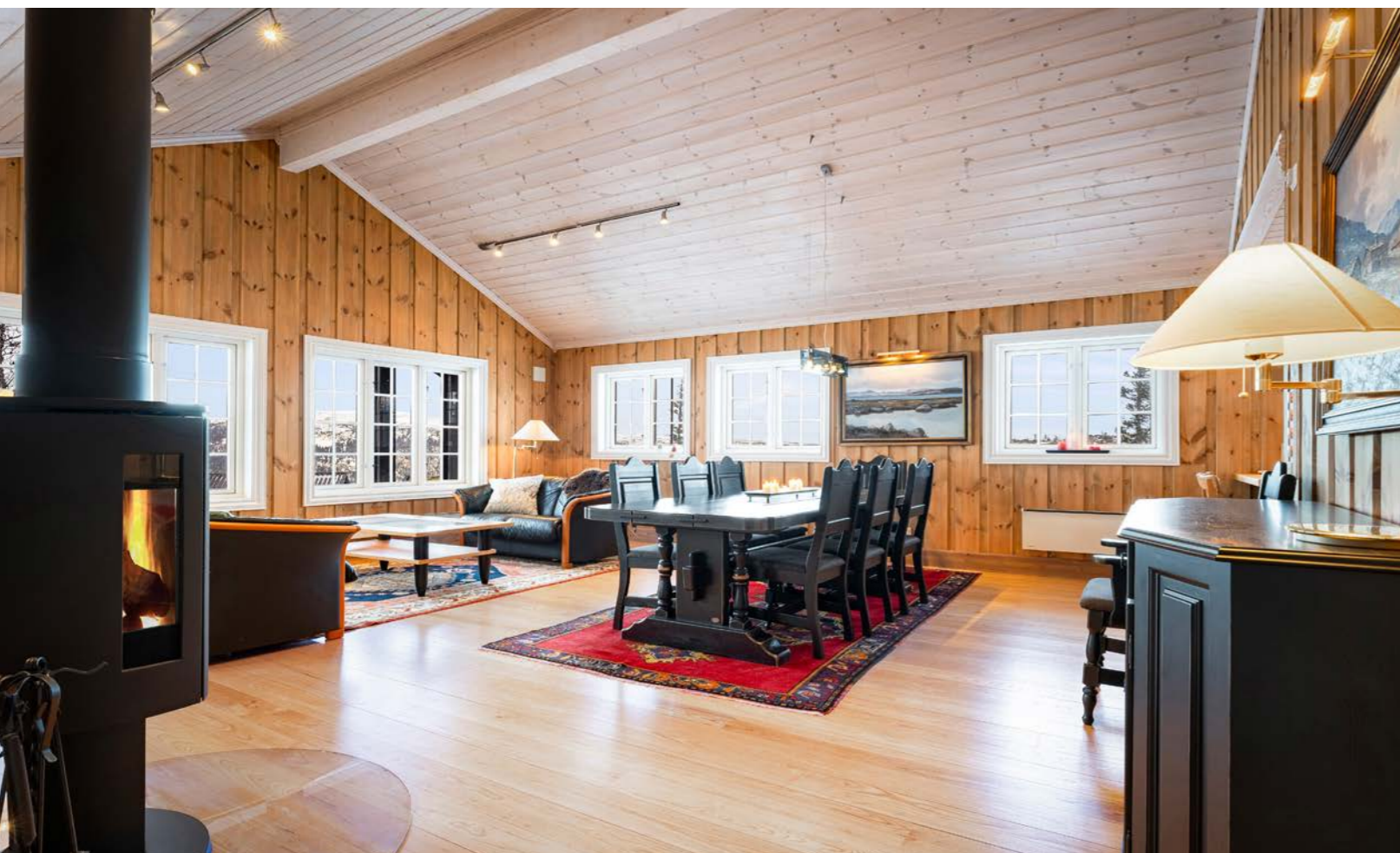
Helårsvei frem til eiendommen, som brøytes etter behov i regi av velforeningen.





Romslig og innbydende entré med gulvvarme og klesoppheng.

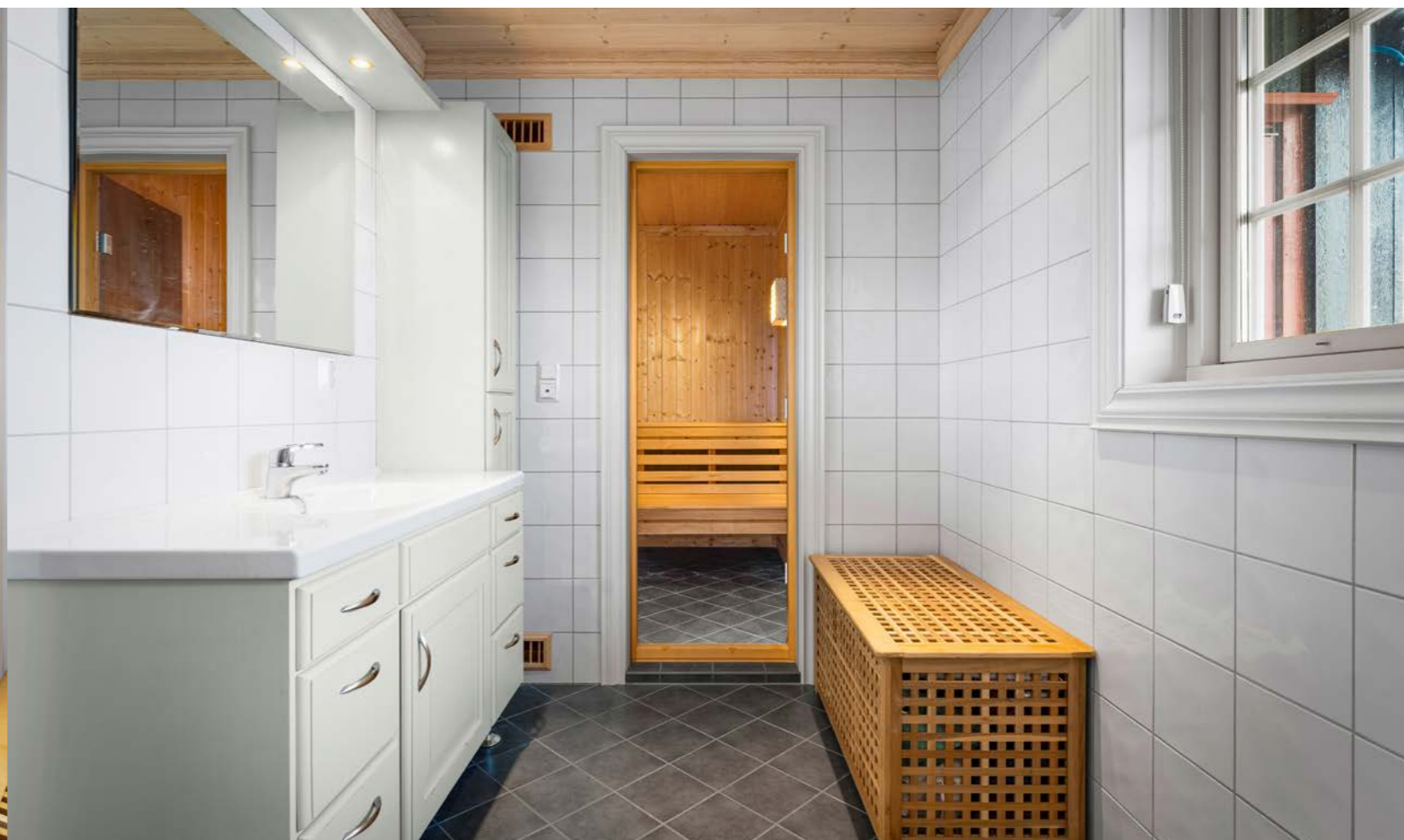
Den ekstra takhøyden og de store vindusflatene sørger for en luftig atmosfære med rikelig naturlig lysinnslipp.







Hovedsoverommet ligger i suiteløsning hvor det er videre adkomst til badstue.



Hytta har total ni soveplasser fordelt på fire soverom, der to av sengene har en ekstra lengde på 220 cm.







En ekstra stue i 2. etasje gir mer spillerom for familien og egner seg utmerket som en TV-stue.



Bad i 2. etasje med varmekabler og keramiske fliser på gulv og vegger.



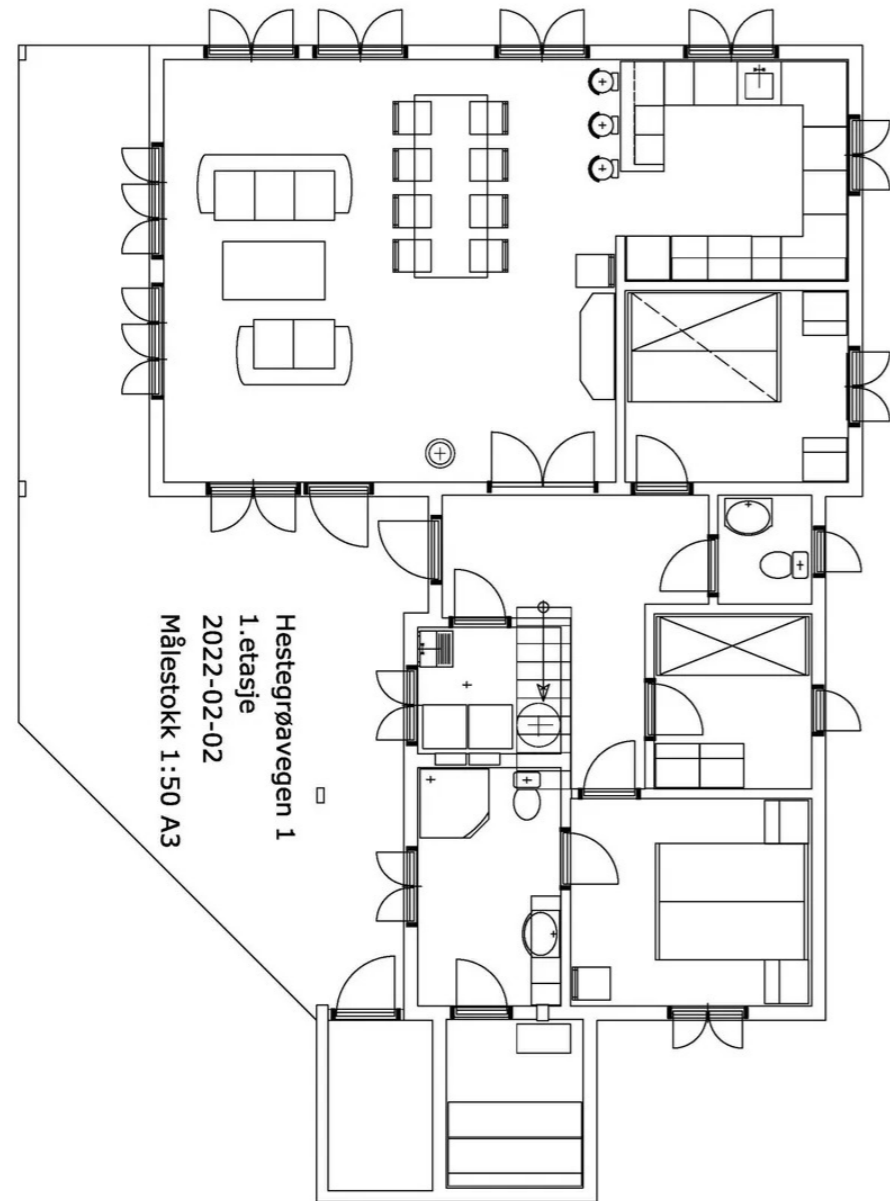




Garasjen er isolert og holder en temperatur på +8 grader om vinteren.

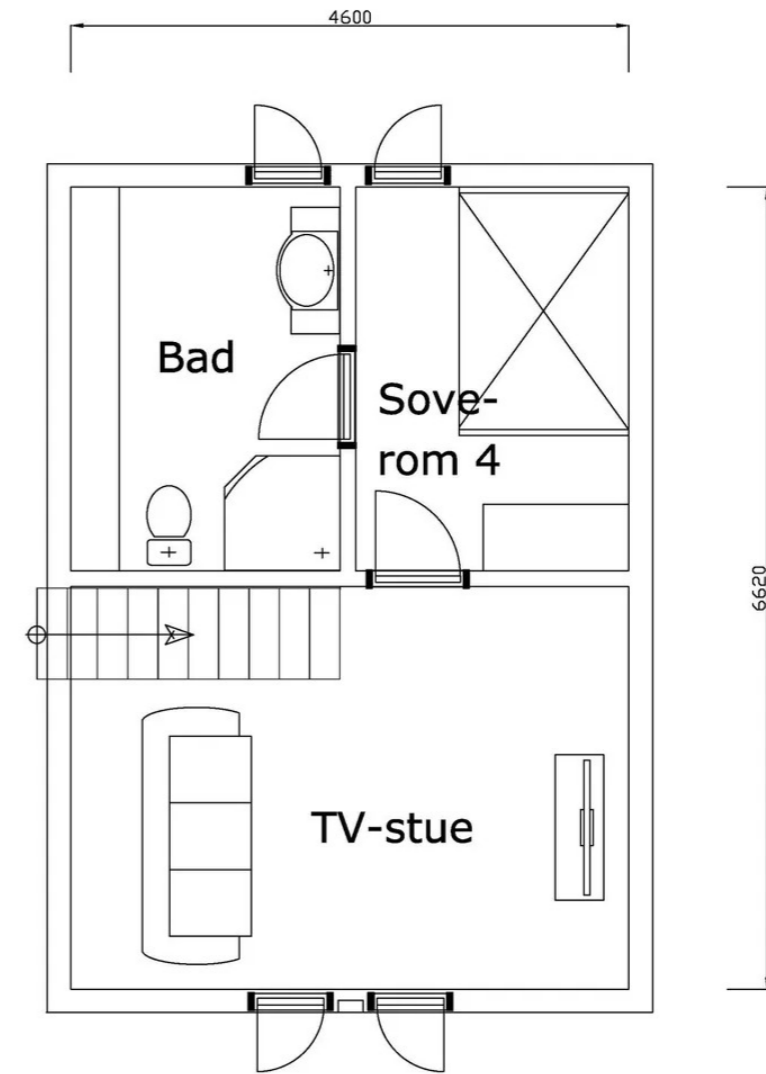
# Plantegning

## 1. etasje



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

## 2. etasje



Hestegrøavegen 1  
2. etasje  
2022-02-02

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



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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 124 m<sup>2</sup>

BRA - e: 27 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 151 m<sup>2</sup>

TBA: 33 m<sup>2</sup>

### Hovedbygg

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 99 m<sup>2</sup> Entre, kjøkken, bad, badstue, vaskerom, 3 soverom, wc og stue.

2. etasje

BRA-i: 25 m<sup>2</sup> Bad, soverom og stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m<sup>2</sup>

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1033.6 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Eiendommen har en meget god beliggenhet ca. 958 moh. i den veletablerte hyttegrenden Hestegrøa, sentralt i Gausta Skisenter, med ski inn/ut til bakkene som pleier å åpne først og stenge sist samt områdets mange langrennsløyper. Det er bare 15-20 meter fra eiendommen til nedfartsløype/skiløype. Flott utsikt mot bl. a. Gaustatoppen og Skipsfjell. Akkurat passe kort vei ned til restaurant og hotell.

### 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 nå ett topp moderne skianlegg med tilbud for hele familien så vel som avansert kjøring og off piste. Skisenteret har nå 35 nedfarter og 13 heiser inkludert 2 stolheiser samt 2 parker, 2 barneområder og 4 flombelyste bakker. For snowboard og off piste er området rundt Gaustatoppen kjent som et fantastisk og særdeles utfordrende terreng. Gaustabanen transporterer besøkende helt til toppen av Gaustatoppen, og fra toppen er det mulig å stå ned flere ulike renner med varierende vanskelighetsgrad, og ikke minst å nyte utsikten på veien ned. Det jobbes aktivt for å knytte Gausta Skisenter og Gaustabanen sammen med nye bakker og heiser. Se <https://gausta.com/no/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. Den nye Svartdalsløypa med lys strekker seg mellom Vatnedalen, Gaustablikk, Brendstaul og Gaustatoppen Naturpark binder destinasjonen sammen for både skiløpere og fotgjengere. Se <http://www.langrenngaustaomraadet.no> eller <https://gausta.com/no/segjor/vinter/langrenn-pa-gausta/> 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 meter fra Rjukan nede i Vestfjorddalen og opp til Gaustatoppen. Årlig tar over 100 000 mennesker turen opp på Gaustatoppen for å nyte den spektakulære utsikten. 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, og det jobbes med flere servicebygg ved inngangen til og utgangen fra Gaustabanen.

### Sommer og høst

Det er minst like fantastisk ved Gaustatoppen sommer og høst som det er vinter og vår. Det er variert tur- og sykkelterreng, og muligheter for å fiske, ro, padle eller bade i friskt fjellvann nede på Kvitåvatn. Du finner også de populære flytende badstuene til Gausta Fjellresort i vannkanten ved padel-banene. Krossobanen er Nord-Europas første totausbane fra 1926 og ligger kun ca. 20 km fra

Gaustaområdet, langs veien gjennom Rjukan. På toppen av banen ved Gvepseborg finner du Rjukan klatrepark, café, innfallsporten til Hardangervidda, den populære solstien og noen av de første hyttene til Den Norske Turistforening - se <http://www.krossobanen.no/> for mer info. Unescos verdensarv har listet Rjukan industrihistorie og Vemork kraftstasjon, og det finnes mengder av historie og kultur å gjøre seg kjent med via muséene og informasjonstavlene i området.

### Servicetilbud

Gaustatoppen View hotell og restaurant Bygget, Gausta Stova + The Loft, Gaustablikk Fjellresort og Den Lykkelige Sportsmann tilbyr gode og varierte menyer. Se <https://gausta.com/no/spise-og-drikke/> for mer info. Ved Gaustatoppen Sportell og Gausta skisenter er det skiutleie, og ved sistnevnte ligger det 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.gaugausta.com](http://www.gaugausta.com), [www.gaustatoppen.no](http://www.gaustatoppen.no) eller [www.visitrjukan.com](http://www.visitrjukan.com) for mer info.

### Adkomst

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

Når du har tatt av til Gaustaområdet inn på Kvitåvatnvegen og passert Bygget samt kjørt under stolheisen tar du av til høyre i Toreskyrkjavegen. Følg Toreskyrkjavegen oppover noen hundre meter, og ta av til venstre inn i Hestegrøavegen etter at du har



kjørt under den første skibakken. Se også plassering på kart i Finnannonsen eller tast inn Hestegrøvegen 1 på [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com).

### Bebyggelsen

Gaustatoppen Naturpark inneholder tradisjonell fritidsbebyggelse med frittstående hytter, tomannshytter og leiligheter i firemannsboliger.

### Bygningssakkyndig

Bjørnar Krogh

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Fritidsbolig oppført over 2 etasjer. Bygningen har fundamentering på ringmur og støpt dekke. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel samt noe liggende panel øverst i gavler. Taket er et saltak tekket med torv. Etasjeskille er et betongdekke samt trebjelkelag for 2. etasje. Vinduer med 2-lags glass.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Nye WiFi styrte panelovner, WiFi alarm system og WiFi brannvarslere. Ny kommunikasjonsenhet (Defa).

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

Tinn E-verk/kontroll seksjonen 20.1.2020.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Byggmester har i ettertid gått i konkurs, men Tinn Kommune har blitt informert om behovet for ferdigattest, og de jobber med saken.

### Innhold

1. etg: Gang, kjøkken, stue, tre soverom, bad, wc, vaskerom og badstue. Sekundærom utgjør 4 kvm som omfattes av bod.

2. etg: Stue, soverom og bad.

Garasje fra 2011 på ca. 23 kvm.

Det er innredet oppholdsrom/soverom i 2. etasje med trapp som tilkomst. Det er ikke påvist tilfredsstillende rømningsvei i 2. etasje. Vinduer i 1. etasje er ikke godkjent som rømningsvei, men eventuell rømning ved brann kan skje gjennom terrassedør. Dette er ikke en optimal løsning med tanke på sikkerhet, men en godkjent løsning i forhold til krav om sikkerhet ved brann.

### Standard

Kjøkken

Pent kjøkken med barløsning i forbindelse med stue. Kjøkkeninnredning av heltre, benkeplate med nedfelt keramisk topp og dobbel oppvaskkum i stål med ett-greps batteri. Montert integrert oppvaskmaskin og komfyr. Frittstående kjølfrys. Av merknader bør det monteres sprutsikker plate bak koketopp for å hindre merker på vegg. Benkeplate er ikke fuget i bakkant. Ventilator over komfyr med stålhette.

Bad i 1. etg.

Bad fra byggetiden i 1. etasje med støpte gulv, varmekabel, smøremembran og keramiske fliser. Platekledde vegger med keramiske fliser og beiset panel i himling. Badets sanitærutstyr er av god kvalitet, og består av dusjkabinett, frittstående toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant i helstøpt plate.

Bad i 2. etg.

Bad i 2. etasje med varmekabler og keramiske fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Rommet utstyrt med dusjhjørne, klosset og servant i innredning.

WC

Det er toalett-rom i boligens 1. etasje med klosett og servant i innredning.

Badstue

Det er oppført badstue i forbindelse med baderommet i boligens 1. etg. med trebenker og panel i himling og på vegger. Montert Tylø el. fyrt badstue ovn og utadslående dør av glass.

Vaskerom

Vaskerom under trapp i 1. etasje med varmekabler og keramiske fliser med oppkanter, over påstøp.

Veggflater og himling med trepaneler. Rommet utstyrt med stålkum, vv tank, el. skap, vannlåsskap og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater

Gulv er hovedsakelig av parkett, samt keramiske fliser i hall og på wc. Vegger og himlinger er hovedsakelig av panel. Malt rett trapp i tre med lukkede opptrinn og inntrinn med eik. Trappen har rekkverk av tre, og er noe smal. Boligen har malte tredører med speil, samt dør inn til stue/kjøkken med glass.

Peis og pipe

Boligen har montert isolert stålpipeline med tilhørende peisovn i stuen.

Tekniske installasjoner

Boligen har rør i rør system, og tilhørende montert vannlåsskap på teknisk rom/vaskerom. Avløpsrør i plast. Varmtvannstank montert på vaskerom med sluk. Boligen har ingen ventilasjon i dag, kun ventiler i vegger. Sikringsskapet er fra byggetiden og anlegget har automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og hovedsakelig skjult ledningsnett. Boligen har panelovner med WiFi kommunikasjon til Defa kontrollsystem.

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer og dører

Oppsummering: Utvendig vinduer: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det mangler beslag over/ under vinduer. Inngangsdør har et løst beslag på

terskel som ikke er montert tilfredsstillende. Videre er det noe malingsavflassing på ytterdøren.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å utføre tiltak med vanlig vedlikehold. Det bør monteres beslag på vannbrett over og under vinduene. Om ikke dette utføres bør det følges med på om det trenger inn vann i overgang karm/vannbrett.

#### Yttervegger

Oppsummering: Bindingsverk av tre som er isolert i hulrom etter byggeår. Det er ikke registrert avvik med selve veggkonstruksjonen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledning har ingen dryppkant mot blekk.

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Anbefalte tiltak: Det bør sørges for at kledningen er beiset/malt godt for å hindre at den suger vann fra blekk. Eier opplyser at kledningen er beiset i 2023-2024.

#### Renner og nedløp

Oppsummering: Takrenner har slitasje og lekkasjer, takrennesystem av tre har forholdsvis høy vedlikeholdsintervall. Forventet brukstid på takrenner av tre er 5-25 år. På befaringsdagen var takrenner fulle av is og det lakk vann ned på terrasse.

Anbefalte tiltak: Det er påkrevet med reparasjoner og vedlikehold for at takrenner skal lede mest mulig vann vekk fra yttervegger.

#### Trapp

Oppsummering: Trappen har rekkverk av tre, og er noe smal. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Anbefalte tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

#### Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering: av overflater Relativt flatt men noe fall til sluk, og med gode oppkanter. Ukjent oppkant av membran på terskel, ingen synlig oppbrett. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er vindu i våtsonen til dusj, det er ingen påviste skader i dag. Kabinett hindrer direkte vannpåkjenninger.

Anbefalte tiltak: overflater Våtrommet fungerer med dette avviket siden vann fra dusj blir ledet ned i avløp. Det er viktig å begrense fritt vann på gulvet og jevnlig rense vannlåser.

#### Våtrom: Vaskerom

Oppsummering: av ventilasjon Vaskerommet er tilfredsstillende ventilert med vifte i yttervegg.

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Anbefalte tiltak: ventilasjon Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom for eksempel luftespalte ved dør eller lignende.

#### Øvrig: Radon

Oppsummering: Boligen er oppført før krav til radonforebyggende tiltak ble gjeldende. Bygget er derfor ikke utført med radonsperre. Det er heller ikke kommet frem opplysninger om gjennomført radonmåling.

Anbefalte tiltak: Det bør utføres radonmåling av sertifisert firma for å kartlegge boligens forekomster av radon.

#### Forhold som har fått TG3:

##### Utstyr på tak

Oppsummering: Det er ikke montert takstige for adkomst til pipe til feier. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige opp forbi

pipe. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (torvstokk). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Anbefalte tiltak Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres for å lukke avviket. Utbedringskostnader: Under 10 000

#### 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 for flere biler på egen tomt samt i separat garasje.

Frittstående, isolert og oppvarmet garasje med elektriske kabler i sementgulvet og 2 ekstra panelovner. Garasjen har innlagt vann, varmtvannsbereder, og avløp til kommunalt system. Utslagsvask, arbeidsbenk, 2 stk. høyskap og 2 stk. underskap. Det er egen inngangsdør til garasjen, samt elektrisk fjernstyrt leddport. Det er LED belysning ute med lyssensor. Garasjen har plass til 1 stor/lang bil.

#### Forsikringsselskap

Gjensidige

#### Polisenummer

3089150739

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere

radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

#### 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

#### Info strømforbruk

Selger har hatt et årlig strømforbruk på ca. 23 000 kWh per år.

#### Energikarakter

D

#### Energifarge

Oransje

#### Info energiklasse

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 600 000

### Kommunale avgifter

Kr 13 166

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

VANNAVGIFT (m/mva):

Vann etter grunnlag kr. 3933,-

Fast abonnementsandel vann kr. 2951,25,-

KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Kloakk etter grunnlag kr.4275,-

Fast abonnementsandel kloakk kr. 2440,00,-

RENOVASJON (m/mva):

Hytte renovasjon kr. 2152,50,-

FEIEAVGIFT (momsfritak):

Hytte tilsyn pipe/ildsted kr.106,-

Hytte feieavgift kr. 309,-

### Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune per dags dato.

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 368 934

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Brøyting egen parkering/oppkjørsel ca. kr. 4 000,- per år.

Bidrag til langrennsløyper kr 1 200,- per år.

"Ring hytta varm"-abonnement/DEFA fjernkontroll (internett), ca. kr 100,- per måned.

### Årlig velavgift

Kr 6 200

### Velforening

Velforeningskontingent Gaustatoppen Naturpark kr 6 200,- per år (betales halvårlig).

### 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. 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 202 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:

2008/906323-1/200 07.11.2008 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 50 000

Panthaver: GAUSTATOPPEN NATURPARK

VELFORENING

LØPENR: 8756464

4026/120/202:

19.09.2007 - Dokumentnr: 745159 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4026 Gnr:120 Bnr:184

01.01.2020 - Dokumentnr: 961127 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0826 Gnr:120 Bnr:202

01.01.2024 - Dokumentnr: 605490 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3818 Gnr:120 Bnr:202

### Ferdigattest/brukstillatelse

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Plantegning fra kommunepakke over 1. etasje stemmer med dagens bruk. Plantegning fra kommunepakke over 2. etasje (hems) stemmer ikke med dagens bruk. - 2. etasje inneholder i dag loftstue, soverom og bad.

Selger sørger for utstedelse av ferdigattest. Garasjen ligger på tomtegrensen i nordvest, og ferdigattesten

skal også omfatte garasjen. Hvis det ikke foreligger ferdigattest til overtagelse plikter kjøper allikevel å overta eiendommen.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduene på soverom i 2. etasje tilfredsstillende ikke kravene til rømning.

Toalett på bad i 2. etasje er plassert ved takhøyde under 1,9m

### Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Eiendommen har ikke vannmåler

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritid og ligger i felt H27 Gaustatoppen Naturpark med planid 3140. Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er 15%. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50% av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning. Reguleringskart med bestemmelser utgjør en del av salgsoppgaven.

Vest for alpinbakken som går over og ved siden av H28 og H21 Fyrieggvegen, i retning Gaustatoppen, er det i kommunedelplanen satt av areal til ytterligere hyttefelt, skiheis og skibakker. Utviklerne av området arbeider med planer for søknad om nytt tomtefelt, ny skiheis og videre utvikling av området, men søknadsprosessen med påfølgende kommunal og politisk behandling har p.t. ikke begynt. Kommuneplanen kan sees på eksempelvis [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com) eller planID 3333 på [https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_3818/gl\\_planarkiv](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3818/gl_planarkiv).

aspx?planid=3333

#### **Adgang til utleie**

Hele eller deler av eiendommen kan leies ut. Gausta Fritidsutleie www.gausta.com er et lokalt selskap som tilrettelegger for utleie. Selger har aldri leid ut hytta.

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik

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

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

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk

kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
165 000 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

166 240 (Omkostninger totalt)  
181 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
184 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 766 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
6 781 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 784 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 166 240

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. 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. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
3 500 Gebyr for betalingsutsettelse  
4 500 Kommunale opplysninger  
12 900 Markedspakke  
7 500 Oppgjørsvederlag  
12 900 Tilretteleggingsgebyr  
Visninger per stk. 3 500,-  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

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

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,  
Bankveien 11  
1383 ASKER

Tlf: 669 01 500

**Salgsoppgavedato**  
14.11.2024

# Hestegrøavegen 1 3660 RJUKAN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig  
Byggeår: 2010  
BRA: 128 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 124 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



 **Supertakst**

GNR: 120 BNR: 202

Bjørnar Krogh  
Skien takst AS

bjornar@skientakst.no  
47655088

Hestegrøavegen 1  
3660 Rjukan

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24168>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er ikke montert takstige for adkomst til pipe til feier.  
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige opp forbi pipa.  
Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (torvstokk).  
Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

##### Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres for å lukke avviket.

Utbedringskostnader: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Utvendig vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler beslag over/under vinduer.

Inngangsdør har et løst beslag på terskel som ikke er montert tilfredsstillende.  
Videre er det noe malingsavflassing på ytterdøren.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre tiltak med vanlig vedlikehold.

Det bør monteres beslag på vannbrett over og under vinduene. Om ikke dette utføres bør det følges med på om det trenger inn vann i overgang karm/vannbrett.

#### Yttervegger

##### Oppsummering

Bindingsverk av tre som er isolert i hulrom etter byggeår. Det er ikke registrert avvik med selve veggkonstruksjonen.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning har ingen dryppkant mot blekk.

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

##### Anbefalte tiltak

Det bør sørges for at kledningen er beiset/malt godt for å hindre at den suger vann fra blekk.  
Eier opplyser at kledningen er beiset i 2023-2024.

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering

Takrenner har slitasje og lekkasjer, takrennesystem av tre har forholdsvis høy vedlikeholdsintervall.  
Forventet brukstid på takrenner av tre er 5-25 år.  
På befaringsdagen var takrenner fulle av is og det lakk vann ned på terrasse.

#### Trapp

##### Anbefalte tiltak

Det er påkrevet med reparasjoner og vedlikehold for at takrenner skal lede mest mulig vann vekk fra yttervegger.

##### Oppsummering

Trappen har rekkverk av tre, og er noe smal. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

##### Anbefalte tiltak

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

#### Våtrom: Bad 1. etasje

##### Oppsummering av overflater

Relativt flatt men noe fall til sluk, og med gode oppkanter. Ukjent oppkant av membran på terskel, ingen synlig oppbrett.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er vindu i våtsonen til dusj, det er ingen påviste skader i dag. Kabinett hindrer direkte vannpåkjenninger.

##### Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dette avviket siden vann fra dusj blir ledet ned i avløp.

Det er viktig å begrense fritt vann på gulvet og jevnlig rense vannlåser.

#### Våtrom: Vaskerom

##### Oppsummering av ventilasjon

Vaskerommet er tilfredsstillende ventilert med vifte i yttervegg. Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

##### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom for eksempel luftespalte ved dør eller lignende.

#### Øvrig: Radon

##### Oppsummering

Boligen er oppført før krav til radonforebyggende tiltak ble gjeldende. Bygget er derfor ikke utført med radonsperre. Det er heller ikke kommet frem opplysninger om gjennomført radonmåling.

##### Anbefalte tiltak

Det bør utføres radonmåling av sertifisert firma for å kartlegge boligens forekomster av radon.



Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Plantegning fra kommunepakke over 1. etasje stemmer med dagens bruk.  
Plantegning fra kommunepakke over 2. etasje (hems) stemmer ikke med dagens bruk.  
- 2. etasje inneholder i dag loftstue, soverom og bad.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Boligen har ikke ferdigattest, men det er opplyst at det er søkt om ny ferdigattest til Tinn kommune.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduene på soverom i 2. etasje tilfredsstillende ikke kravene til rømning.

Toalett på bad i 2. etasje er plassert ved takhøyde under 1,9m.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**11.10.2024**

Rapportdato  
**21.10.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: Ivar Skaaltveit Olsen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Egenerklæring er ikke mottatt.

### Informasjon om bygningsakkyndig

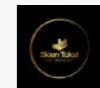
Navn: Bjørnar Krogh

Telefon: 47655088

Firma: Skien takst AS

Epost: bjornar@skientakst.no

Adresse: Luksefjellvegen 64, 3716 Skien



#### Om bygningsakkyndig:

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

#### Egne premisser:

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Hestegrøavegen 1, 3660 Rjukan

Kommunenr: 4026

Gårdsnr: 120

Bruksnr: 202

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2010 - Byggeår er opplyst av eier.

Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført over 2 etasjer. Bygningen har fundamentering på ringmur og støpt dekke. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel samt noe liggende panel øverst i gavler. Taket er et saltak tekket med torv. Etasjeskille er et betongdekke samt trebjelkelag for 2. etasje. Vinduer med 2-lags glass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	128	124	4	0	33
Garasje.	23	0	23	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>151</b>	<b>124</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>33</b>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	103	99	4	0	33
2. etasje	25	25	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>128</b>	<b>124</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>33</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	103	99	4	Entre, kjøkken, bad, badstue, vaskerom, 3 soverom, wc og stue.	Utvendig bod.
2. etasje	25	25	0	Bad, soverom og stue.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>128</b>	<b>124</b>	<b>4</b>		

## Bygning: Garasje.

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	23	0	23	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	23	0	23		Garasje.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>23</b>		

## Kommentar til arealberegning

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

TBA i 1. etasje er en terrasse hvor av ca 10 kvm er under tak.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Drenerende masser rundt grunnmuren.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

#### Oppsummering av drenering TG-1

Konstruksjonen av isolerte ringmurselementer, støpt dekke over isolasjon og fuktsperre på grunn har begrenset mulighet for fuktopptak. Det ble ikke registrert tegn til fuktmerker, kalk eller saltutslag ved befaringen, men det opplyses om at kun mindre deler av muroverflater var synlig for inspeksjon.

På baksiden av hytta ligger det noe greiner og annet organisk materiale inntil grunnmur, dette kan med fordel fjernes.

### 6.2 Grunnmur og fundament



Mindre avvik på ringmurselementer.

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av puk/stein
Noe skrånet naturtomt med synlig fjell i dagen. Byggegrunn er komprimerte steinmasser.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

#### Oppsummering av grunnmur og fundament TG-1

Oppført av prefabrikkerte isolerte ringmurselementer med armering støpt og isolert plate på mark. Det er observert liten skade på plate til ringmurselementer, avviket er ikke vesentlig og er lett å reparere.

### 6.3 Støttemur



Støttemur i naturstein.

Beskrivelse	Støttemur i naturstein mot nabotomt.
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

#### Oppsummering av støttemur TG-1

Muren fremstår som stabil. Støttemuren har ikke rekkverk, jeg anser ikke avviket som å ha nevneverdig fare for omstendighetene.

### 6.4 Balkong, terrasse, plattung



Terrasse.

Type	Terrasse
Vestvendt terrasse på ca. 33 m2 er bygd i impregneret tre, og er satt opp på stripefundament av betong som er fundamentert på steinfylling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, plattung TG-1

Terrassen fremstår som solid og fungerer med dagens tilstand.

Rekkverk mot åpning er noe skjevt, avviket har ikke vesentlig betydning. Spaltegulv kan med fordel overflatebehandles.

## 6.5 Vinduer og dører



Ytterdør og terrassedør.



Malingsavflassing og behov for vedlikehold.



### Beskrivelse

Boligen har sidehengslede utadslående vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Utgangsdør i malt tre med glassfelt, bod dør i malt tre, og terrassedør i malt tre med glassfelt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Ja

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

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

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Utvendig vinduer: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det mangler beslag over/under vinduer.

Inngangsdør har et løst beslag på terskel som ikke er montert tilfredsstillende. Videre er det noe malingsavflassing på ytterdøren.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre tiltak med vanlig vedlikehold.

Det bør monteres beslag på vannbrett over og under vinduene. Om ikke dette utføres bør det følges med på om det trenger inn vann i overgang karm/vannbrett.

Malingsavflassing på ytterdør, det er behov for vedlikehold.



Belastning ned mot vannbrett bør ha ca 8mm dryppkant. Vannbrett bør utføres med beslag.



## 6.6 Yttervegger



Type fasade Bordkledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner som er isolert etter byggetidens krav. Utvendig kledd med stående panel, samt noe liggende panel i gavl. Kledningen har en bundstokk/bord i bunn med beslag av kobber.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Ingen dryppkant ned mot beslag, noe mindre oppsprekking nederst på kledningsbord.



Stort sett hel og fungerende fasade.

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Bindingsverk av tre som er isolert i hulrom etter byggeår. Det er ikke registrert avvik med selve veggkonstruksjonen.	
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning har ingen dryppkant mot blekk. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør sørges for at kledningen er beiset/malt godt for å hindre at den suger vann fra blekk. Eier opplyser at kledningen er beiset i 2023-2024.	

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Loft med lagringsplass på baksiden av hytta.

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-1</b>
Takkonstruksjon i skråtak har høyst sannsynlig luftesjikt under undertak, innvendig er det dampspærre, nedlekting og panel. Det er ikke påvist symptomer på lekkasjer eller kondensproblematikk på befaringdagen.	



Bilde fra bod med utvendig tilkomst, det er etablert lufting i skråtak over yttervegg.

## 6.8 Renner og nedløp



Lekkasje fra takrenner over inngangspartiet.

Type	Tre
Det er tre-renner på torvtaket, og vannet blir ledet ned i grunn via kjettinger. Boligen har torvtak.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Takrenner har slitasje og lekkasjer, takrennesystem av tre har forholdsvis høy vedlikeholdsintervall. Forventet brukstid på takrenner av tre er 5-25 år. På befaringsdagen var takrenner fulle av is og det lakk vann ned på terrasse.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det er påkrevet med reparasjoner og vedlikehold for at takrenner skal lede mest mulig vann vekke fra yttervegger.	



## 6.9 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Saltak av trekonstruksjoner. Bestående av limtre, sperrer og rupanel som undertak. Loftet er innredet.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

### Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra omliggende konstruksjoner. Det er synlige luftespalter med fluenetting mellom sperrer.

Ingen negative observasjoner på befaringsdagen.

## 6.10 Taktekking



Type tekking	Torv
Taktekking med torv, platon og underlagspapp. Solide vindskier i tre og torvkroker.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

### Oppsummering av taktekking TG-1

Ingen vesentlige avvik, eier opplyser at grasset er nylig klipt. Det anbefales å jevnlig fylle på med torv ved behov. Jeg observerte at torvsstokken hadde noe mosedannelse, og kunne med fordel ha vært rensset og beiset.



Torvstokken er noe mosegrodd.

## 6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
----------------------------	-----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

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

### Oppsummering av utstyr på tak TG-3

Det er ikke montert takstige for adkomst til pipe til feier. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige opp forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (torvstokk). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres for å lukke avviket.

Utbedringskostnader	Under 10 000
---------------------	--------------

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Støpt betongdekke på grunn, antatt isolert etter byggetidens krav. Etasjeskillere av trebjelkelag til 2. etasje.	

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

### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskiller:  
Det er ved enkel nivellering i 2. etasje påvist på ca. 5mm over 2m i loftstuen, over hele rommet er det målt ca. 5mm i nivåforskjeller. På et soverom er det målt ca. 4mm over 2m og ca. 8mm over hele rommet i nivåforskjell.  
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen og tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens krav til nivå forskjeller på etasjeskillere.

Gulv på grunn:  
Det er ved enkel nivellering i 1. etasje påvist på ca. 5mm over 2m i stuen, over hele rommet er det målt ca. 10mm i nivåforskjeller. På soverom er det målt ca. 2mm over 2m og ca. 6mm over hele rommet i nivåforskjell.  
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen og tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens krav til nivå forskjeller på etasjeskillere.

## 6.13 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Stål
Boligen har montert isolert stålpipe med tilhørende peisovn i stuen.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>
I stuen er det montert en peisovn, det er ikke observert mangler i henhold til forskrift. Pipeløp er ikke kontrollert innvendig, men ovn og pipe virker i god stand. Ingen kjente pålegg.	
Fra kommunale opplysninger er siste feiing utført 27.08.2018. Det er ukjent når siste tilsyn er utført.	



## 6.14 Kjøkken



<b>Overflater og innredning</b>	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Flislagt gulv med varmekabel. Panel på vegg og malt panel i himling med monterte downlights.	
Kjøkken med barløsning i forbindelse med stue. Kjøkkeninnredning av heltre, benkeplate med nedfelt keramisk topp og dobbel oppvaskkum i stål med ett- greps batteri. Montert integrert oppvaskmaskin og komfyr. Frittstående kjølfrys.	

### Avtrekk



Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Ventilator over komfyr med stålhette. Utlufting via yttervegg. Fungerer ved enkel test med papir.	

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Plantegning fra kommunepakke over 1. etasje stemmer med dagens bruk. Plantegning fra kommunepakke over 2. etasje (hems) stemmer ikke med dagens bruk. - 2. etasje inneholder i dag loftstue, soverom og bad.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Boligen har ikke ferdigattest, men det er opplyst at det er søkt om ny ferdigattest til Tinn kommune.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduene på soverom i 2. etasje tilfredsstillende ikke kravene til rømning. Toalett på bad i 2. etasje er plassert ved takhøyde under 1,9m.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.16 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Badet er ventilert med el-vifte, det er tilluftspalte under dørbblad.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-1</b>
Det er toalettrom i boligens 1. etasje med klosett og servant i innredning. Flislagte overflater med varmekabel. Panel på vegger og i himling.	

## 6.17 Trapp



Beskrivelse	
Malt rett trapp i tre med lukkede opptrinn og intrinn med eik.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Trappen har rekkverk av tre, og er noe smal. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.	

## 6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Røropplegg i boligen er skjult men er etter byggetiden av plast hovedstrek, og plast på påkoblet utstyr inne i boligen. Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr. Det er påvist lufting av kloakkssystem over tak. Avløpssystemet fungerer med dagnes tilstand.	

## 6.19 Vannledninger



Vannfordelerskap.



Stoppekran for vann med påført varmekabel.

Type anlegg	Rør i rør system
Boligen har rør i rør system, og tilhørende montert vannlåsskap på teknisk rom/vaskerom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Ved enkle tester utført på befaringsdagen og visuelle observasjoner er rør i rør system vurdert som velfungerende. Stoppekran er montert på vanninntak av plast og fungerer som tiltenkt.	



## 6.20 Elektrisk



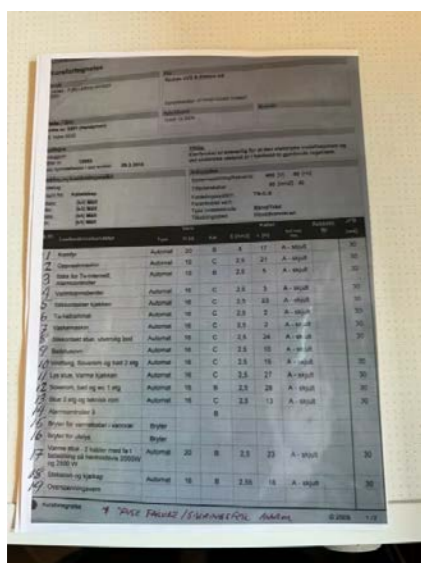
Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år Ja

### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Sikringsskapet er fra byggetiden og anlegget har automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og hovedsakelig skjult ledningsnett. Boligen har panelovner med WiFi kommunikasjon til Defa kontrollsystem. Det er varmekabler i entre, toalettrom og på kjøkken.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av Tinn Energi sin el kontroll den 11.01.2020. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon av kontrollen men eier opplyser om at anlegget ikke har mangler eller avvik som trenger utbedring.



## 6.21 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2007.

Størrelse

Ca 200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2007 på vaskerom. Fungerer med dagens tilstand.

## 6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler montert i yttervegg og ventiler i vinduer på oppholdsrom. På befaringsdagen er det ikke observert vesentlige symptomer på manglende luftgjennomstrømming.

## 6.23 Våtrom: Bad 1. etasje



## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Bad fra byggetiden i 1. etasje med støpt gulv, varmekabel, smøremembran og keramiske fliser. Platekledde vegger med keramiske fliser og beiset panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Oppsummering av overflater TG-2

Relativt flatt men noe fall til sluk, og med gode oppkanter. Ukjent oppkant av membran på terskel, ingen synlig oppbrett.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er vindu i våtsonen til dusj, det er ingen påviste skader i dag. Kabinett hindrer direkte vannpåkjenninger.

### Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dette avviket siden vann fra dusj blir ledet ned i avløp. Det er viktig å begrense fritt vann på gulvet og jevnlig rense vannlåser.

## Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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



Membran er synlig i sluk.



Oppkant ved terskel, oppbrett av membran er ikke påvist.



Vindu i våtsonen har ingen synlige skader.



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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Badet har påvist slukmansjett og klemring. Kabinett må dras til side for å kontrollere, samt å rense sluk.

Det er ikke påvist at membran har oppkant ved terskel, dette bør kontrolleres.

Til opplysning: Gjennomsnittlig brukstid er 20 år, badet er blitt 14 år og dette bør tas i betraktning.

## Sanitærutstyr

### Beskrivelse

Badets sanitærutstyr er av god kvalitet, og består av dusjkabinett, frittstående toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant i helstøpt plate.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

### Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ingen skader eller vesentlige avvik.

## Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

### Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har mekanisk vifte i vegg med egen bryter. Utlufting via yttervegg, fungerer ved enkel test.

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

### Oppsummering av fukt TG-0

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

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

## 6.24 Våtrom: Bad hems



### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad i 2. etasje med varmekabler og keramiske fliser på gulv og vegger. Panel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Relativt flatt gulv, men 25mm lokalt fall samt oppkant ved terskel. Veggene har flislagte overflater over platekleddede konstruksjoner, det er ikke påvist svekkelser eller vesentlige mangler på befaringsdagen.	
Det er dør i våtsonen til dusj, det er ingen påviste skader i dag. Glassdør hindrer direkte vannpåkjenninger.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei



Synlig oppbrett av membran på terskel.



Membran i sluk.



Stedvis noe mindre kalkutslag i flisfuger på gulv.



<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Badet har påvist slukmansjett og klemring. Det er ingen påviste mangler på våtrommets tettesjikt.	
Til opplysning: Gjennomsnittlig brukstid er 20 år, badet er blitt 14 år og dette bør tas i betraktning.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet utstyrt med dusjhjørne, klosset og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitærutstyr og innredning har ikke skader eller vesentlige avvik og fungerer med dagens tilstand.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte i yttervegg og tilluft gjennom spalte ved flat terskel.	

### Fuktmåling

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

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Jeg har målt etter fukt med fuktighetsmåler og pigg via hull i tilstøtende soveromsvegg ved dusjsone. Målingen ga ingen utslag på fukt, noe som betyr at den er tørr. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.25 Våtrom: Vaskerom



Vaskerom/teknisk rom.



Membran i sluket.

## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Vaskerom under trapp i 1. etasje. med varmekabler og keramiske fliser med oppkanter, over påstøp. Veggflater og himling med trepaneler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

### Oppsummering av overflater TG-1

Gulvet er relativt flatt, men har gode oppkanter slik at eventuelt lekkasjevann vil gå til sluk. Det er påvist oppkant av membran bak eiketerskel.

Panel på vegger og i himling fungerer med dagens bruk.

## Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Vaskerommet har påvist slukmansjett og klemring i sluk og oppbrett av membran på terskel. Jeg observerte noe mangelfull silikonfuge ved avløp til stålkum, fugen kan med fordel legges på ny.

## Sanitærutstyr



Det er ikke målt fukt i veggen.

### Beskrivelse

Rommet utstyrt med stålkum, vv-tank, el. skap, vannlåsskap og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

### Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ingen skader eller vesentlige avvik.

## Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

### Oppsummering av ventilasjon TG-2

Vaskerommet er tilfredsstillende ventilert med vifte i yttervegg. Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom for eksempel luftespalte ved dør eller lignende.

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

### Oppsummering av fukt TG-0

Jeg har målt i hull med protimeter (fuktmåler) i vegg i rommet. Jeg målte ingen fukt i svill, noe som betyr at den er tørr. Jeg registrert heller ingen eldre fuktmerker.

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

## 6.26 Øvrig: Innvendige overflater



### Beskrivelse

Gulv er hovedsakelig av parkett, samt keramiske fliser i hall og på wc. Vegger og himlinger er hovedsakelig av panel. Boligen har malte tredører med speil, samt dør inn til stue/kjøkken med glass.

Overflater i stue 1. etasje.



Glassdør bør justeres.



Overflater på hems.

## 6.27 Øvrig: Badstue

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Hele og fungerende overflater og dører uten større avvik.  
Av merknader:

Tregulv i stue er glidd noe fra hverandre i skjøtene og har noen bord som er kurvet/ujevne.

Glassdør tar i karm, denne døren kan enkelt justeres.



### Beskrivelse

Det er oppført badstue i forbindelse med baderommet i boligens 1. etg. med trebenker og panel i himling og på vegger.  
Montert Tylø el. fyrst badstue ovn og utadslående dør av glass.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

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

## 6.28 Øvrig: Garasje



### Beskrivelse

Garasjen fra 2009-2010 er bygget i samme stil som boligen, med isolasjon, varmekabler i gulvet, innlagt vann med varmtvannstank, tilkoblet avløp og elektrisk fjernstyrt leddport.  
Det er vindu og boddør. Taket er tekket med torv.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser.

### Av merknader:

Det er observert en noe slitt port som er reparert med hengsler utvendig.  
Port og dør har malingsavflassing, normalt vedlikehold er påkrevet.



Slitasje på dør.



Porthar en mindre skade som er reparert.



Godt utstyrt garasje.

## 6.29 Øvrig: Radon

### Beskrivelse

Bygning bygd etter TEK 10/17 skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Boligen er oppført før krav til radonforebyggende tiltak ble gjeldende. Bygget er derfor ikke utført med radonsperre. Det er heller ikke kommet frem opplysninger om gjennomført radonmåling.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør utføres radonmåling av sertifisert firma for å kartlegge boligens forekomster av radon.

## 6.30 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Nyboligmegling	
Oppdragsnr.	
1014240037	
Selger 1 navn	
Ivar Skaaltveit Olsen	
Gateadresse	
Hestegrøvegen 1	
Poststed	Postnr
RJUKAN	3660
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	3089150739

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ISO

Document reference: 1014240037

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

Document reference: 1014240037

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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: 1014240037



## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

## E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ivar Olsen	fd87364f73ee64337f7195a7 1bd2ea6a0ac9a8ba	16.10.2024 08:40:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1014240037

Document reference: 1014240037

- 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>

# Nabolagsprofil

Hestegrøavegen 1

## Høyde over havet

963 m



## Offentlig transport

Dalelia	13 min	
Linje 185, 209	9.3 km	
Mår	13 min	
Linje 185, 209	9.5 km	

## Avstand til byer

Rjukan	19 min	
Notodden	1 t 13 min	
Kongsberg	1 t 32 min	
Drammen	2 t 11 min	
Skien	2 t 20 min	
Oslo	2 t 43 min	

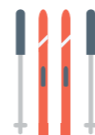
## Ladepunkt for el-bil

Gaustatoppen sportell	17 min	
Kvitåvatn Fjellstoge	6 min	

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 181 m
- 42 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



## Aktiviteter

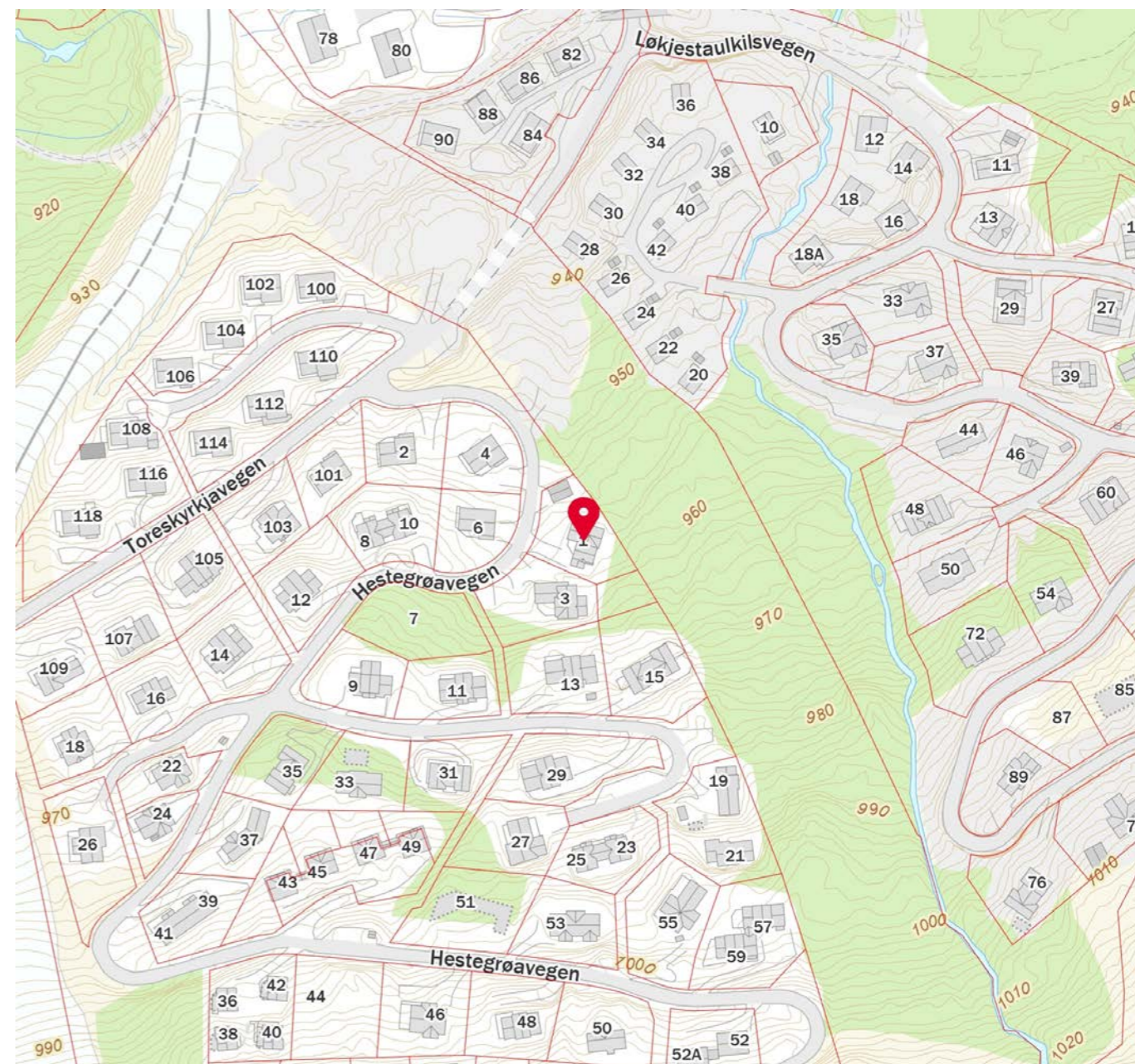
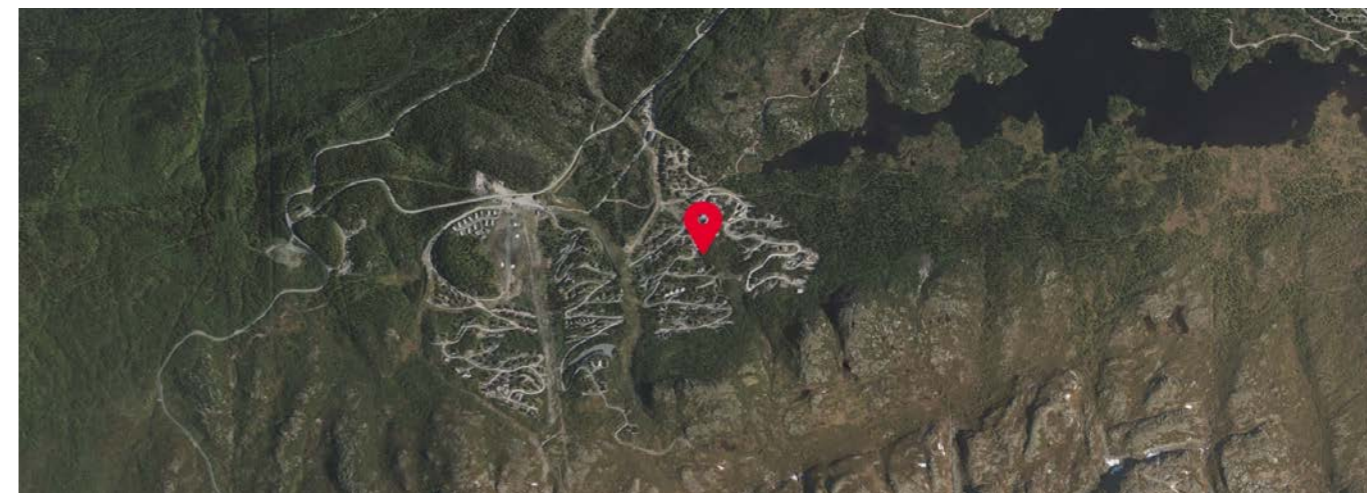
Gaustabanen	27 min	
Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell	5 min	
Rjukanbadet	19 min	
Rjukan Golfklubb	21 min	
Akebakke	24 min	

## Sport

Dale-bakhus - fotballbane	14 min	
Fotball	9.8 km	
Aktivitetsområde svadde	15 min	
Fotball	10.4 km	
Rjukanbadet/Trimrom	19 min	

## Dagligvare

Kiwi Rjukan	16 min	
PostNord, søndagsåpent	11.4 km	
Spar Rjukan	17 min	
Søndagsåpent	12.2 km	





## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 120, Bruksnr 202	<b>Kommune:</b>	4026 Tinn
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	316 Svineroi
Veiadresse:	Hestegrøvegen 1, gatenr 2027	<b>Valgkrets:</b>	6 Rjukan
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Kirkesogn:</b>	5140401 Rjukan

### Eiendomsopplysninger

<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Tomt 17 Felt H27	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	30.08.2007	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 033,6 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4026/120/202	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4026/120/202	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.08.2017	Avgiver	4026/120/2	-34 215,2
	Matrikkelført:	05.02.2018			
			Berørt	0826/120/339	0,0
			Berørt	0826/120/340	0,0
			Berørt	0826/120/341	0,0
			Berørt	0826/120/425	0,0
			Berørt	3818/120/2/1	0,0
			Berørt	4026/120/2/4	0,0
			Berørt	4026/120/2/7	0,0
			Berørt	4026/120/2/8	0,0
			Berørt	4026/120/2/9	0,0
			Berørt	4026/120/2/10	0,0
			Berørt	4026/120/183	0,0
			Berørt	4026/120/186	0,0
			Berørt	4026/120/187	0,0
			Berørt	4026/120/188	0,0
			Berørt	4026/120/189	0,0
			Berørt	4026/120/190	0,0
			Berørt	4026/120/191	0,0
			Berørt	4026/120/192	0,0
			Berørt	4026/120/193	0,0
			Berørt	4026/120/194	0,0
			Berørt	4026/120/195	0,0
			Berørt	4026/120/196	0,0
			Berørt	4026/120/197	0,0
			Berørt	4026/120/198	0,0
			Berørt	4026/120/199	0,0
			Berørt	4026/120/200	0,0
			Berørt	4026/120/201	0,0
			Berørt	4026/120/202	0,0
			Berørt	4026/120/203	0,0
			Berørt	4026/120/204	0,0
			Berørt	4026/120/205	0,0
			Berørt	4026/120/206	0,0
			Berørt	4026/120/207	0,0
			Berørt	4026/120/208	0,0
			Berørt	4026/120/209	0,0
			Berørt	4026/120/210	0,0
			Berørt	4026/120/211	0,0
			Berørt	4026/120/212	0,0
			Berørt	4026/120/213	0,0
			Berørt	4026/120/214	0,0
			Berørt	4026/120/215	0,0
			Berørt	4026/120/216	0,0
			Berørt	4026/120/218	0,0
			Berørt	4026/120/219	0,0
			Berørt	4026/120/220	0,0
			Berørt	4026/120/221	0,0
			Berørt	4026/120/222	0,0
			Berørt	4026/120/223	0,0
			Berørt	4026/120/224	0,0
			Berørt	4026/120/225	0,0
			Berørt	4026/120/226	0,0
			Berørt	4026/120/227	0,0
			Berørt	4026/120/228	0,0
			Berørt	4026/120/229	0,0
			Berørt	4026/120/230	0,0
			Berørt	4026/120/231	0,0
			Berørt	4026/120/237	0,0
			Berørt	4026/120/238	0,0

			Berørt	4026/120/239	0,0
			Berørt	4026/120/240	0,0
			Berørt	4026/120/247	0,0
			Berørt	4026/120/248	0,0
			Berørt	4026/120/249	0,0
			Berørt	4026/120/252	0,0
			Berørt	4026/120/337	0,0
			Berørt	4026/120/338	0,0
			Berørt	4026/120/342	0,0
			Berørt	4026/120/343	0,0
			Berørt	4026/120/344	0,0
			Berørt	4026/120/363	0,0
			Berørt	4026/120/391	0,0
			Berørt	4026/120/424	0,0
			Berørt	4026/120/426	0,0
			Berørt	4026/120/430	0,0
			Mottaker	4026/120/184	34 215,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.08.2017	Avgiver	4026/120/2	-55 825,0
	Matrikkelført:	19.02.2019	Berørt	0826/120/425	0,0
			Berørt	4026/120/2/7	0,0
			Berørt	4026/120/26	0,0
			Berørt	4026/120/183	0,0
			Berørt	4026/120/184	0,0
			Berørt	4026/120/186	0,0
			Berørt	4026/120/188	0,0
			Berørt	4026/120/202	0,0
			Berørt	4026/120/208	0,0
			Berørt	4026/120/221	0,0
			Berørt	4026/120/225	0,0
			Berørt	4026/120/252	0,0
			Berørt	4026/120/391	0,0
			Berørt	4026/120/424	0,0
			Berørt	4026/120/426	0,0
			Berørt	4026/120/430	0,0
			Berørt	4026/300/1	0,0
			Mottaker	4026/120/2/10	55 825,0
Annen forretningstype	Forretning:	19.06.2013	Avgiver	4026/120/202	0,0
	Matrikkelført:	19.06.2013			
Kartforretning	Forretning:	09.07.2009	Avgiver	4026/120/184	-1 033,5
	Matrikkelført:	20.01.2010	Berørt	4026/120/203	0,0
			Mottaker	4026/120/202	1 033,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.08.2007	Avgiver	4026/120/184	-1 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4026/120/202	1 000,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hestegrøavegen 1	Fritidsbolig	114,0	Kjøkken	8	2	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	114,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	17.10.2008
Energikilde:		BRA annet:	114,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	114,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300021931			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				114,0	114,0				

**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Gaustatoppen Hyttegrend AS	990482136

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Fritidsbolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.05.2010
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300144512			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

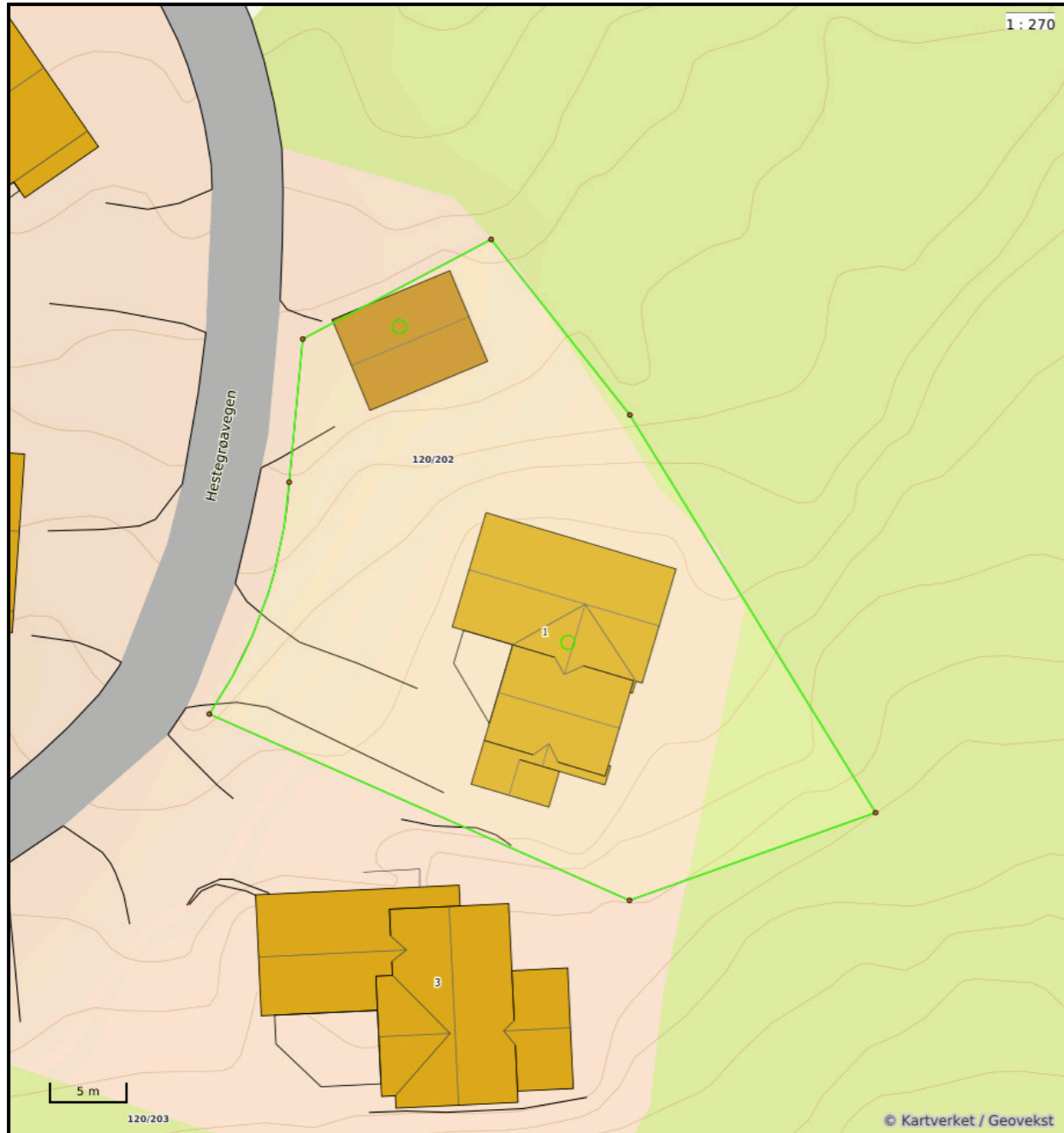
**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Gaustatoppen Hyttegrend AS	990482136

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

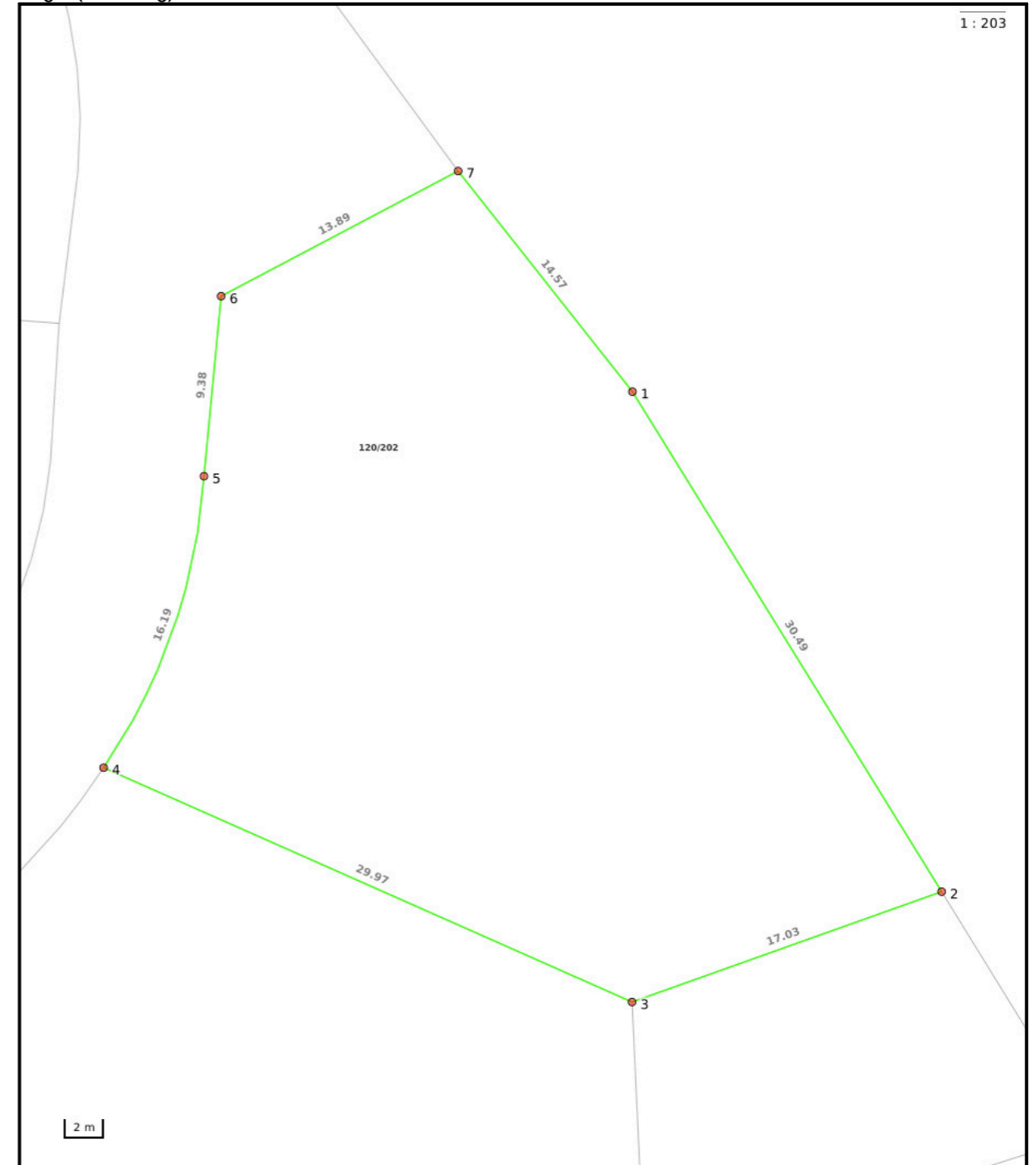
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

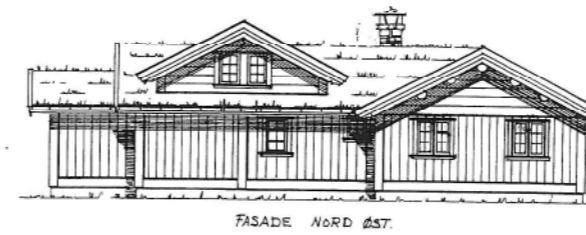
**Areal og koordinater**

**Areal:** 1 033,60m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 891,34	483 910,07	30,49m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 636 866,96	483 928,38	17,03m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 636 859,81	483 912,92	29,97m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 636 869,43	483 884,54	16,19m	Terrengmålt	10	-30,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 636 884,96	483 888,36	9,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 894,34	483 888,40	13,89m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 636 901,91	483 900,04	14,57m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



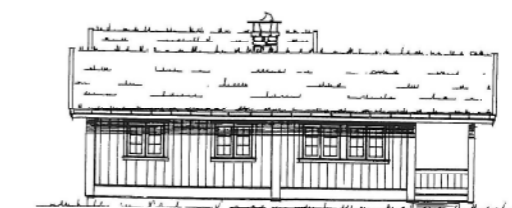
FASADE NORD ØST.



FASADE SYD ØST



FASAD SYD VEST



FASADE NORD VEST

*Ferdigstøllig. Målestokk 1:100. Tegnet av Olav Brønckes Tinn husbygg juli 2008.*





Kommunale avgifter for eiendom gnr.120 bnr.202 Hestegrøavegen 1. Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 114 m2.

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

### KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2024

#### VANNAVGIFT (m/mva):

Vann etter grunnlag kr. 3933,-

Fast abonnementsandel vann kr. 2951,25,-

#### KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Kloakk etter grunnlag kr.4275,-

Fast abonnementsandel kloakk kr. 2440,00,-

#### RENOVASJON (m/mva):

Hytte renovasjon kr. 2152,50,-

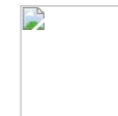
#### FEIEAVGIFT (momsfritak):

Hytte tilsyn pipe/ildsted kr.106,-

Hytte feieavgift kr. 309,-

**Årlige kommunale avgifter er kr.16166,75,-**

Hilsen Servicetorget



### Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 09.10.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Tinn kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4026 **Gårdsnr.:** 120 **Bruksnr.:** 202

**Adresse:** Hestegrøavegen 1, 3660 RJUKAN

**Referanse:** 1014240037

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### Kommentar

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

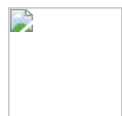
#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

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

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

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





## Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660  
Telefon

Utskriftsdato: 09.10.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Tinn kommune

#### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 120 Bruksnr.: 202

Adresse: Hestegrøavegen 1, 3660 RJUKAN

Referanse: 1014240037

Vedlegg
3 vedlegg

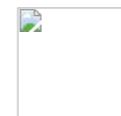
Kommentar
Reguleringsplan ID;3140 NAVN; H27 og H36b i Gaustatoppen Naturpark <a href="https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4026/gl_planarkiv.aspx?planid=3140">https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4026/gl_planarkiv.aspx?planid=3140</a>

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

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

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

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



## Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660  
Telefon

Utskriftsdato: 09.10.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Tinn kommune

#### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 120 Bruksnr.: 202

Adresse: Hestegrøavegen 1, 3660 RJUKAN

Referanse: 1014240037

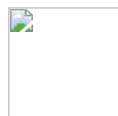
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

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

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

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

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



## Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 09.10.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Tinn kommune

#### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 120 Bruksnr.: 202

Adresse: Hestegrøavegen 1, 3660 RJUKAN

Referanse: 1014240037

#### Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

#### Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

#### Kommentar

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

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

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

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

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



## TINN KOMMUNE

Enhet for brann

14.10.2024

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/120/202

Adresse: Hestegrøavegen 1, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 8096964

Ingen registrerte avvik. Det er ikke utført tilsyn så det kan være avvik som ikke er avdekket.

Merknader:

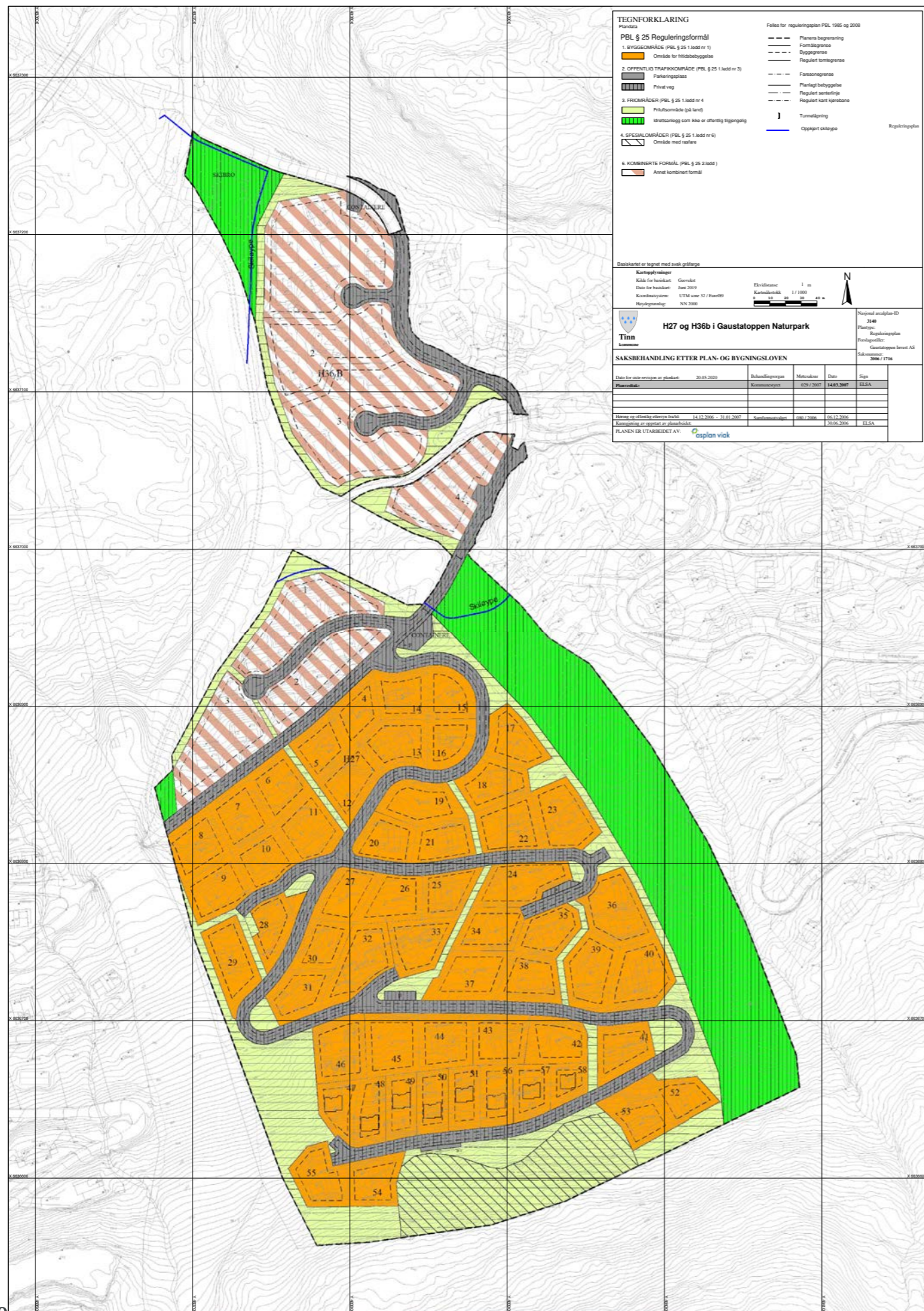
- Takstige mangler

Siste skorsteinsfeing: 27.08.2018

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen

Torgeir Ø. Bjørtuft  
Feier



**GAUSTATOPPEN NATURPARK, GAUSTA Del av eiendom Gnr 120/2, 4. Felt H27 og H36b**

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

18.09.2006  
 Rev 29.11.2006  
 Rev 05.02.2007

Rev til Samfunnsutvalgets behandling 07.03.2007  
 Vedtatt i kommunestyret 14.03.07

Kommunestyret forutsetter at det inngås avtale om opparbeiding av ny trase for blå løype fra Kvitåvatn til oversiden av byggeområdet.

**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**

Avgrensing av området er vist på plankartet datert 21.02.07 med plangrense.

**2. REGULERINGSFORMÅL.**

- Innenfor området er arealene regulert til følgende formål:
- Bygeområder: Privat fritidsbebyggelse
- Spesialområder: Privat veg  
 Alpinområde  
 Friluftsområde.  
 Frisiktsone
- Fareområder: Skred
- Kombinert formål: Privat fritidsbebyggelse / næring; utleieenheter

**3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

**3.1 Adkomstveg**

Inntil alpinnefarten øst for H27 skal opparbeides kan vegen mellom H36b og H27 legges i dagen over planlagt alpintrasè. Når alpinnefarten skal realiseres legges vegen i kulvert.

Kulverten mellom felt H28 og H27 kan realiseres over to etapper i takt med utviklingen av alpinanlegget.

### 3.2 Skiløyper

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

Opparbeiding av skiløypene innenfor planområdet skal ferdigstilles samtidig med veier og alpinløypene innenfor planområdet.

### 3.3 Containerplass

Containerplass skal opparbeides samtidig som veganlegg.

### 3.4 Skibro

Det skal etableres skibro for langrennsløypa over adkomstveien inn i området samtidig som atkomstveien inn i området ferdigstilles. Alternativ til etablering av skibro er at eksisterende løypetrasè øst for Kvitåvatn opparbeides som en fullverdig erstatning for løypetraseen som skibroa skal betjene.

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

### 4.1 Plassering av bygninger.

Plasseringen av bygninger på plankartet er veiledende og skal fastsettes endelig 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 (bratthet fra ca 1:5) bør løsning med underetasje benyttes, ev at gulvnivået avtrappes etter terrenget ("halvetasje") framfor store inngrep og forandringer i terrenget. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.

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

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

### 4.2 Utnyttning, størrelse på bygninger

I felt H36b er det 4 stortomter hvor det tillates tettere utbygging i kjede / rekke, ev leiligheter i inntil to etasjer.

I felt H27 er det 52 tomter for frittstående fritidsboliger og 3 stortomter hvor det tillates tettere utbygging i kjede / rekke, ev leiligheter i inntil to etasjer.

Stortomtene i H36b og H27 tillates utbygd både med privat fritidsbebyggelse og med utleieenheter. Det tillates både å kombinere disse formålene og å velge bare det ene formålet for hele området.

Hver av fritidsboligene i felt H27 nr 4-55 kan inneholde inntil to boenheter, forutsatt at de ligger i samme bygg, og terrenget på tomta muliggjør at parkeringskravet oppfylles, jf 4.8.

Ev fastsetting av tomteinndeling innenfor stortomtene gjøres i situasjonsplan ved byggesøknad. Hver av stortomtene tillates da delt i tilsvarende antall tomter som antall enheter de minimum skal utnyttes til, jf oversikten nedenfor. Ved inndeling av stortomtene for salg som enkelttomter gjelder de samme bestemmelsene om utnyttelse og parkeringskrav som angitt for enkelttomtene i H27, jf nedenfor.

#### Felt H27 tomtene nr 4 -55

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

#### Felt H36b og

Felt H27 stortomtene nr 1 – 3 Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er 35%. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50% av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning.

Stortomtene i felt H36b skal minimum utnyttes med følgende antall enheter:

Tomt 1: 4 enheter  
Tomt 2: 3 enheter  
Tomt 3: 4 enheter  
Tomt 4: 3 enheter

Stortomtene i felt H27 skal minimum utnyttes med følgende antall enheter:

Tomt 1: 3 enheter  
Tomt 2: 2 enheter  
Tomt 3: 3 enheter

### 4.3 Høyde på bygninger

#### Felt H27 tomtene nr 4 - 55

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

#### Felt H36b

Fritidsboliger i kjede / leiligheter skal ha maks mønehøyde på 8,5 m målt fra topp grunnmur/sokkel. Grunnmurshøyde, eller høyde på pilarer, må i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,3 m i flatt terreng og 1,0 m. i bratt terreng.

#### Felt H27 stortomtene nr 1 - 3

Fritidsboliger i kjede / leiligheter skal ha maks mønehøyde på 8,5 m målt fra topp grunnmur/sokkel. Grunnmurshøyde, eller høyde på pilarer, må i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,3 m i flatt terreng og 1,0 m. i bratt terreng.

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

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

Bygningene skal ha skråtak, med takvinkel mellom 18 og 30 grader. Taktekking skal være torv, skifer eller tre, ev andre materialer som gir en matt og mørk fargevirkning. Blanke metallplater kan ikke brukes som taktekking.

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).

#### H36b og H27 tomt 1-3

I tillegg til bestemmelsene over, gjelder følgende:

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

#### **4.5 Gjerder og ustyr**

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

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

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

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

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

#### **4.7 Krav til byggesøknaden.**

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

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

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

#### **4.8 Parkering.**

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

På stortomtene i H36b og 1-3 i H27 skal det settes av 1 parkeringsplass pr 45 kvm bruksareal.

Parkeringsareal under terreng inngår ikke ved beregning av utnyttingsgrad.

#### **5. ALPINOMRÅDE**

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

I de områdene hvor løypetrasè for langrennsski går langs, eller krysser alpinbakker skal det legges særlig til rette for å sikre god sambruk. Skiløypa skal der det er mulig skilles fysisk fra alpinbakken, eksempelvis ved at den legges noe høyere i terrenget.

#### **6. FRILUFTSAREAL**

I friluftsansrealene 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 tilliggende alpinområder. All hogst skal godkjennes av kommunen.

#### **7. PRIVAT VEG**

Det er satt av plass til opparbeidelse av 2 parkeringsplasser til hver av de to eksisterende hyttene som ligger mellom ny adkomstveg og Kvitåvatn.

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

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

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



Det skal monteres tilstrekkelig antall brannhydranter etter brannteknisk risikovurdering.

**9. KULTURMINNER**

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

**Reguleringsplan for H27 og H36b i - Gaustatoppen Naturpark**

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
016/07	Samfunnsutvalget	07.03.07
029/07	Kommunestyret	14.03.07

**Rådmannens innstilling:**

Reguleringsplan for H27 og H36b, Gaustatoppen Naturpark, sendes tilbake til forslagsstiller for omarbeiding.

**Behandling i Kommunestyret - 14.03.2007:**

Samfunnsutvalgets innstilling ble enst. vedtatt.

**Vedtak i Kommunestyret - 14.03.2007:**

1. Reguleringsplan for H27 og H36B, Gaustatoppen Naturpark med bestemmelser datert 29.11.06, ble vedtatt etter plan og bygningslovens paragraf 27-2.1, i Tinn kommunestyre den 14.03.2007.
2. Kommunestyret forutsetter at det inngås avtale om opparbeiding av ny trase for blå løype fra Kvitåvatn til oversiden av byggeområdet.

**Behandling i Samfunnsutvalget 07.03.2007:**

Brynjulf Einungbrekke fremmet flg. forslag:

- ” 1. Samfunnsutvalget oversender reg.plan for H 27 og H 36B til kommunestyret for endelig behandling, jfr. Pbl.§ 27.2.1.
2. Samfunnsutvalget forutsetter at det inngås avtale om opparbeiding av ny trase for blå løype fra Kvitåvatn til oversiden av byggeområdet.”

Einungbrekkes forslag ble enst. anbefalt.

**Vedtak i Samfunnsutvalget - 07.03.2007:**

1. Samfunnsutvalget oversender reg.plan for H 27 og H 36B til kommunestyret for endelig behandling, jfr. Pbl.§ 27.2.1.
2. Samfunnsutvalget forutsetter at det inngås avtale om opparbeiding av ny trase for blå løype fra Kvitåvatn til oversiden av byggeområdet.

**Dokumenter i saken**

I	Reguleringsplan for H27, H36b og H21i - Gaustatoppen Naturpark - oppstart	Asplan Viak AS
I	Reguleringsplaner for utbygging av hytteområder Gaustatoppen Naturpark - Avklaring av hvorvidt planen har	Asplan Viak AS
U	Svar ang. reguleringsplan for H27, H36b og H21i - Gaustatoppen Naturpark - oppstart	Asplan Viak AS
I	Resultat av arkeologisk registrering i Gaustatoppen Naturpark - Område H21 - H27 og H36b - Tinn kommune	Telemark Fylkeskommune, Administrasjonen
I	Reguleringsplan for Gaustatoppen Naturpark, felt H36B og H27. Innsending av planforslag	Asplan Viak AS
I	Skredfarevurderinger	Asplan Viak AS, Industritunet
I	Reguleringsplan for Gaustatoppen Naturpark, felt H36B og H27. Justering av reguleringsbestemmelse	Asplan Viak AS
S	Reguleringsplan for H27 og H36b - Gaustatoppen Naturpark. 1 gangs behandling	
I	Merknader til reguleringsplan H27 og H36b	Gausta-Kvitåvatn turistservice AS
I	Oversendelse av endringer	Asplan Viak AS
I	Merknader til reguleringsplan H27 og H36b	Gausta-Kvitåvatn turistservice AS
I	Kommentarer til reguleringsutkast Gaustatoppen Naturpark felt H27 og H36b	Jostein Thomassen
U	Særutskrift: Reguleringsplan for H27 og H36b - Gaustatoppen Naturpark. 1 gangs behandling	Flere registrerte mottakere
U	Reguleringsplan for H27 og H36b i - Gaustatoppen Naturpark	Parter i saken
U	Annonse	RA - Varden
I	Merknader til forslag til reguleringsplan Gaustatoppen Naturpark, felt H27 og H36B	Gaustatoppen Utmarkslag BA
I	Merknader til reguleringsplan for H27 og H36b i - Gaustatoppen Naturpark	Brannvesenet v/Ken Espen Drager
I	Svar- Gaustatoppen naturpark - hytteområdene H27 - H36b - offentligettersyn	Telemark Fylkeskommune, Administrasjonen
I	Kommentar til merknader til	Gaustatoppen Utmarkslag BA

	reguleringsplan fra Gaustatoppen Naturpark, felt H27 og H36B	
I	Kommentarer til reguleringsplan for H27 og H36b i Gaustatoppen Naturpark	Håvard Hoel
I	Kommentar til reguleringsplan h27 og h36b Gaustatoppen naturpark	Lars Stormoen
I	Innspill Reguleringsplan H27 og H36b	Gaustatoppen Skisenter AS
U	Svar ang. kommentar til reguleringsplan h27 og h36b Gaustatoppen naturpark	Lars Stormoen
I	Reguleringsplan for H27 og H36b i Gaustatoppen Naturpark- Revisjoner planforslaget	Asplan Viak AS
S	Reguleringsplan for H27 og H36b i - Gaustatoppen Naturpark	
I	Uttalelse til reguleringsplan for Gaustatoppen naturpark	Fylkesmannen i Telemark
I	Plankart for H27 og H36b	Asplan Viak
I	tilbakemelding merkand i høringsperioden	Asplan Viak

**Vedlegg:**

- 1 plankart
- 2 bestemmelser
- 3 beskrivelse
- 4 merknader fra Brannsjefen
- 5 Telemark Fylkeskommune, brev av 020107
- 6 Gaustatoppen utmarkslag, 140107 og 141206
- 7 Håvard Hoel, 210107
- 8 Lars Stormoen, 050207
- 9 Gaustatoppen Skisenter, 050207
- 10 Fylkesmannen i Telemark, 290107
- 11 Asplan Viak, 230207
- 12 saksframstilling 1. gangs behandling

**Innledning**

Samfunnsutvalget skal behandle forslag til reguleringsplan for område H27 og H36B i kommunedelplan Gausta – Rjukan og oversende planforslaget til kommunestyret for behandling i henhold til plan og bygningslovens § 27-2.1 dersom utvalget anbefaler planforslaget.

**Fakta**

Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS, for Gaustatoppen Invest. Grunneier er Gaustatoppen Utmarkslag BA.

**Dagens plansituasjon**

Området inngår i kommunedelplan Gausta – Rjukan. Avgrensning av området er justert ut i forhold til avgrensingen i kommunedelplanen etter planlagte endringer av alpinområder.

Bakgrunn og formål for planforslag er å legge til rette for utbygging av fritidsboliger og leiligheter med tilhørende anlegg.

Planforslaget er endret i henhold til det Samfunnsutvalget la til ettersyn.

Endringer på plankartet er:

- Adkomstveg, traseen er justert ved eksisterende kommunal veg/grense mot Brendstaulsameiet.
- Adkomstveg til naboområdet H25 er tatt ut
- H36B, adkomstveger og bebyggelsens plassering og form er endret.
- Skiløypetraseer er lagt om

Endringene i bestemmelsene er:

- Samtidighetskrav i forhold til opparbeiding av skiløyper og øvrige tiltak.
- Endring av målereglene for utnyttingsgrad og høyder

Ingen av endringene vurderes som så vesentlige at planen bør til nytt offentlig ettersyn. De angår rent interne forhold innenfor planområdet, eller kommer som følge av innspill i planprosessen.

Det har kommet inn følgende merknader til planen i høringsperioden:

**Telemark Fylkeskommune, brev av 02.01.07:**

Fylkeskommunen har ikke innvendinger mot reguleringsplanen.

**Brannsjefen, notat av 19.12.06**

Brannsjefen peker på behov for slokkevann for brannvesenet og mener at det bør settes opp brannhydranter. Brannvesenet bør kontaktes før utbygging av store byggeprosjekter. Ved prosjektering av vei- vann- og avløpsnett i området bør det utarbeides branntekniske risikovurderinger som grunnlag for beslutning om sikkerhetsnivå.

Kommentar: Bestemmelsene til planen sier at det skal monteres hydranter etter det behov som framkommer av risikovurdering. Det arbeides med bedre rutiner for kommunikasjon i plan og byggesaker.

**Gaustatoppen utmarkslag BA, brev av 14.01.07 og 14.12.06:**

Utmarkslaget kommenterte først planen i desember, og har etter avklaringer med Gaustatoppen Invest supplert merknadene i brev av 14.01.07. Merknadene omhandler at

- adkomstveg i høringsforslaget berørte naboeiendommen. Dette er nå rettet opp.
- adkomstveg til H25 burde få annen trase. Denne adkomstvegen er tatt ut av planforslaget og avklares i plan for H25.
- Gausta-Kvitåvatn turistservice AS (GKT) sine merknader støttes av utmarkslaget.
- Heistrase for heis B bør tegnes inn og vurderes. Denne ble lagt inn før planen ble lagt ut til ettersyn
- ”Stortomtene” er diskutert særskilt mellom grunneier og utbygger. Avtalemessige forhold ligger utenfor det kommunen skal vurdere i plansaken. Utnyttingsgrad for ”stortomtene” er redusert i forhold til høringsforslaget, og er nå innenfor det grunneierne kan akseptere.

**Håvard Hoel, brev av 21.01.07:**

Hoel spør om det er vanlig at rydding av vegtrase blir gjort før planen er ferdigbehandlet. Plansjefen har godkjent skogrydding ut fra en vurdering om at det er svært sannsynlig at det ikke ville bli endringer på foreslått hovedvegtrase i området. Hoel støtter merknader fra Samfunnsutvalget om at det bør legges inn vesentlig større grønne områder.

Område H27 er utvidet i forhold til det arealet som er satt av i kommunedelplanen. Hoel ber om en forklaring på dette. Utvidelsen har bakgrunn i at heis C i kommunedelplanen er besluttet tatt ut og planlegges erstattet ved at heis B forlenges. Dette gir større bredde på byggeområdet. Forskyvninger på alpintrase øst for planområdet vil redusere arealet på

område H25. Det henvises til planbeskrivelsen fra Asplan Viak for ytterligere redegjørelse. Kommunedelplanen sier at endringer for alpinområder unntatt plankrav kan gjøres i reguleringsplan. Endringene her er så vidt store at de burde vært avklart ved revisjon av kommunedelplanen, men dette arbeidet er ikke igangsatt. Revisjonsarbeidet skal starte opp i første halvdel av 2007.

Hoel mener videre at det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til den gamle stien fra Løkjestaul til Kvitåvatn i planen. Denne ligger i området mellom stortomt nr 3 og nr 4 i H36B. Dersom byggeområdene får justert avgrensning slik nytt forslag nå foreligger, vil stien bli berørt. Stortomt nr 4 bør reduseres slik at merknaden i noen grad blir tatt hensyn til. Om område H36A sier Hoel at det ser ut til at Løkjestaul er lagt inn i dette. I Asplan Viak sin illustrasjonsskisse i planbeskrivelsen er område H36 utvidet vesentlig i forhold til kommunedelplanen slik at staulen som Hoel sier ligger inne i dette området. I kommunedelplanen ligger Løkjestaul som byggeområde fritidsbebyggelse og grenser mot senterområde og alpinområde. (Heis B krysser det østre hjørnet av eiendommen) Det kan selvsagt ikke gjøres inngrep på en eiendom uten at grunneier/rettighetshaver tillater det.

Asplan Viak AS har kommentert merknader fra Hoel i vedlagt notat av 23.02.07.

**Lars Stormoen, brev av 05.02.07**

Stormoen har merknader til handels- og næringsvirksomhet i Gausta-området. Stormoen mener at butikker og serviceanlegg ikke skal kunne drives i området, med henvisning til reguleringsplan for område S2.

Planavdelingen presiserer at reguleringsplanvedtak er juridisk bindende for de arealene som den enkelte reguleringsplanen omfatter.

”Tilhørende anlegg” som er beskrevet i dette planforslaget (H27 og H36B) er veg og annen infrastruktur. Det er ikke foreslått regulert for handels- eller serviceformål i planen.

**Gaustatoppen Skisenter AS, brev av 05.02.07**

Skisenteret prosjekterer en mulig forlengelse av heis B i forhold til det som er vist i kommunedelplanen. Heisen får en trase som er noe avvikende fra gjeldende plan og Skisenteret ber om at kommunen legger inn bestemmelse om at tomtene 3, 8, 9, 29 og 55 i H27 avventes utnyttet/solgt inntil prosjekteringen er ferdig.

Dette forholdet bør avtales mellom Gaustatoppen Skisenter AS og Gaustatoppen Invest AS.

**Fylkesmannen i Telemark, brev av 29.01.07, mottatt 23.02.07**

Fylkesmannen peker på vurderingene i saksframstillingen til 1. gangs behandling av planen om grønn infrastruktur m.v. og råder kommunen til å følge opp krav og intensjoner i kommunedelplan Gausta – Rjukan i videre arbeid med reguleringsplanen.

**Vurdering**

Utnyttingsgraden for et område styrer hvor tett det tillates bygd ut og hvilket preg området skal ha. Planforslaget legger opp til ”stortomter” med høy utnytting i nedre del av planområdet. Dette grepet vurderes å være i samsvar med kommunedelplan Gausta – Rjukan. Ved å legge områder med høy utnytting i deler av et planområde, kan man la andre deler av området ha noe lavere utnytting, og gjøre plass til interne grønne områder. Slike grønne områder vil virke positivt både funksjonelt og estetisk.



Kommunedelplanen legger opp til høye kvalitetskrav for detaljplanene. Dette samsvarer ikke med at planforslaget legger opp til et tett utbyggingsmønster. Ved siden av bebyggelse skal det innpasses adkomster og parkeringsareal på den enkelte tomt, slik at summen av inngrep blir stor.

Samfunnsutvalget pekte på dette forholdet ved 1. gangs behandling av planforslaget. Forslagsstiller har ikke tatt merknadene fra kommunen til følge. Det vises for øvrig til notat av 23.02.07 fra Asplan Viak, der utnyttingen er kommentert.

Kommunedelplanen angir en utnyttning på 15% for område H27 og H36. Stortomtene foreslås med utnyttingsgrad %BRA = 35%. BRA er bruksareal. Stortomtene har til sammen et areal på ca 25 daa, noe som gir et utbyggingspotensiale på 8750 kvm BRA. Med 15% utnyttning ville tilsvarende areal tillatt 3750 kvm BRA.

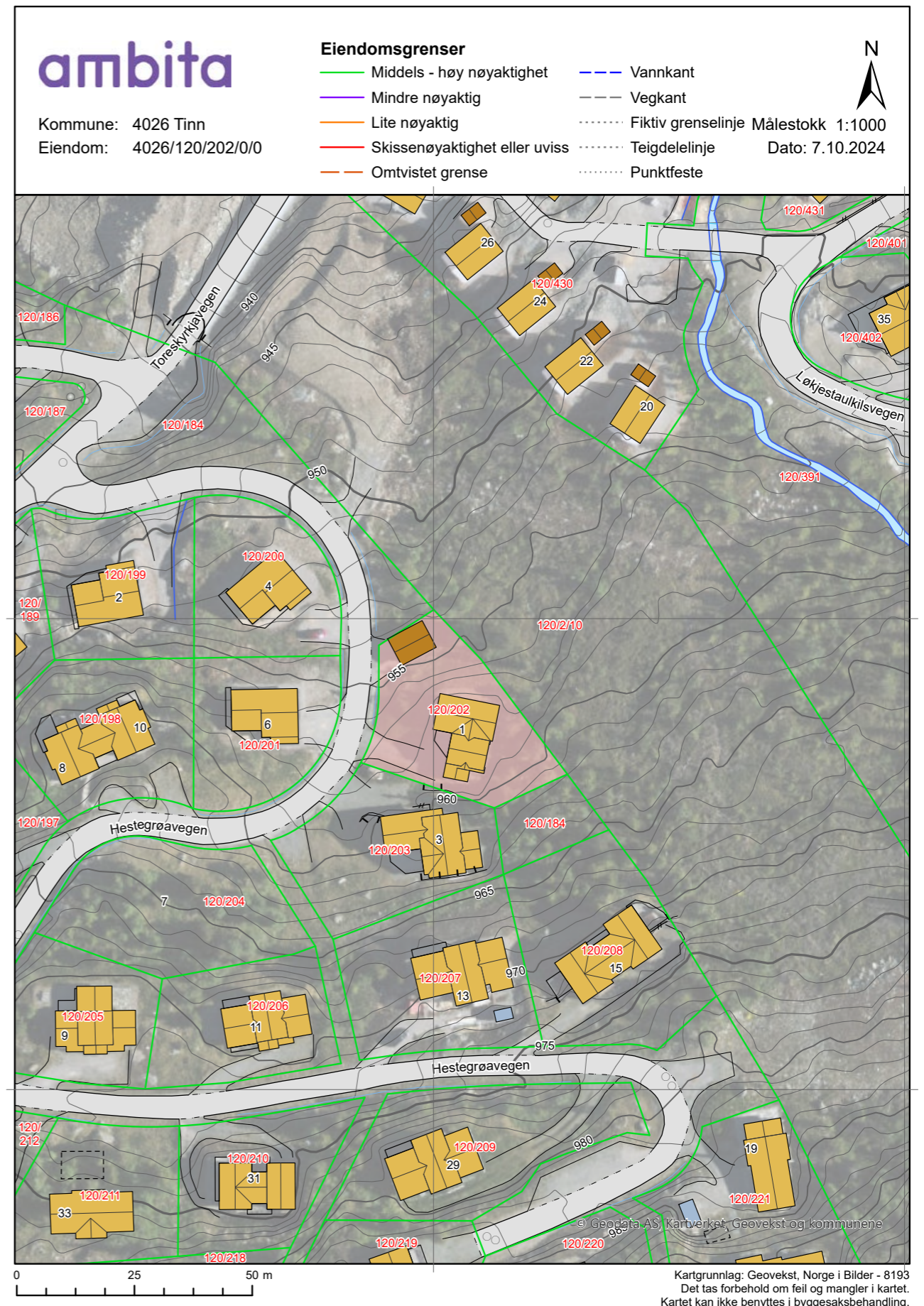
Den økte utnyttningen for ”stortomtene” bør ha som konsekvens at de øvrige delene av planområdet blir noe lettere utnyttet. 5000 kvm BRA tilsvarer for eksempel 25 fritidsboliger med 200 kvm bruksareal. Det er lagt inn enkelte grønne områder innenfor H27, men ikke tilstrekkelig til at utnyttningen er innenfor det kommunedelplanen krever.

Det innstilles på at planforslaget sendes tilbake til forslagsstiller for omarbeiding. Det må legges inn friluftsområder i område H27 tilsvarende det økt utnyttning for stortomtene tilsier. Det henvises også til saksframstilling fra 1. gangs behandling av planen.

### Konklusjon

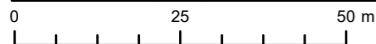
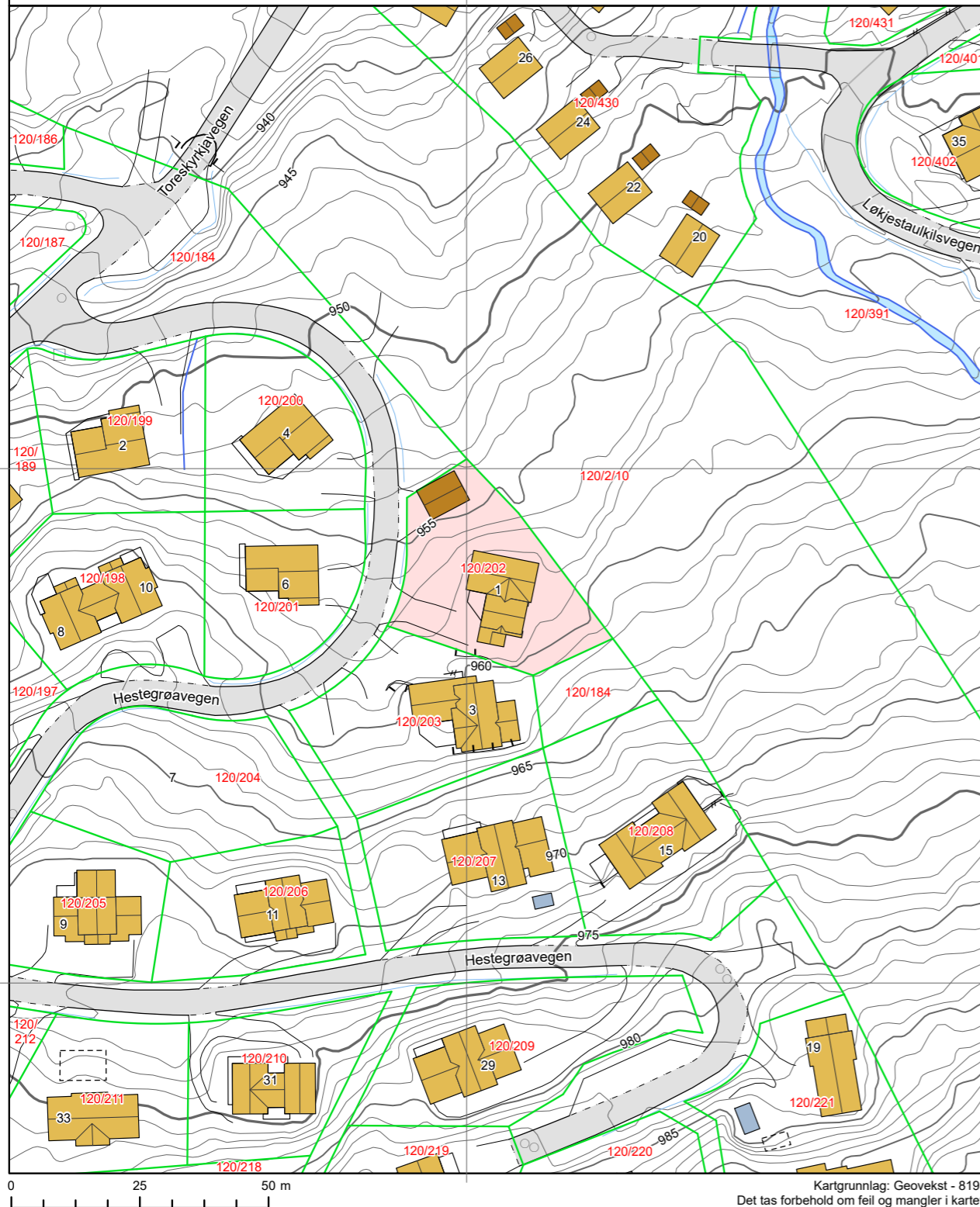
Planforslaget anbefales sendt tilbake til forslagsstiller for omarbeiding slik det framgår av saksframstilling og Samfunnsutvalgets merknader ved 1. gangs behandling av saken.

Særutskrift sendes:



**Eiendomsgrenser**

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

**Tegnforklaring**

- Adressepunkt
- ✕ Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- ▨ Kulturminne - flate
- ▨ Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - Sti
- = = = = Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- - - Forsenkning terreng
- - - Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- ▨ BygningTiltak, endring
- ▨ BygningTiltak, nybygg
- ▨ BygningTiltak, riving
- ▨ SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

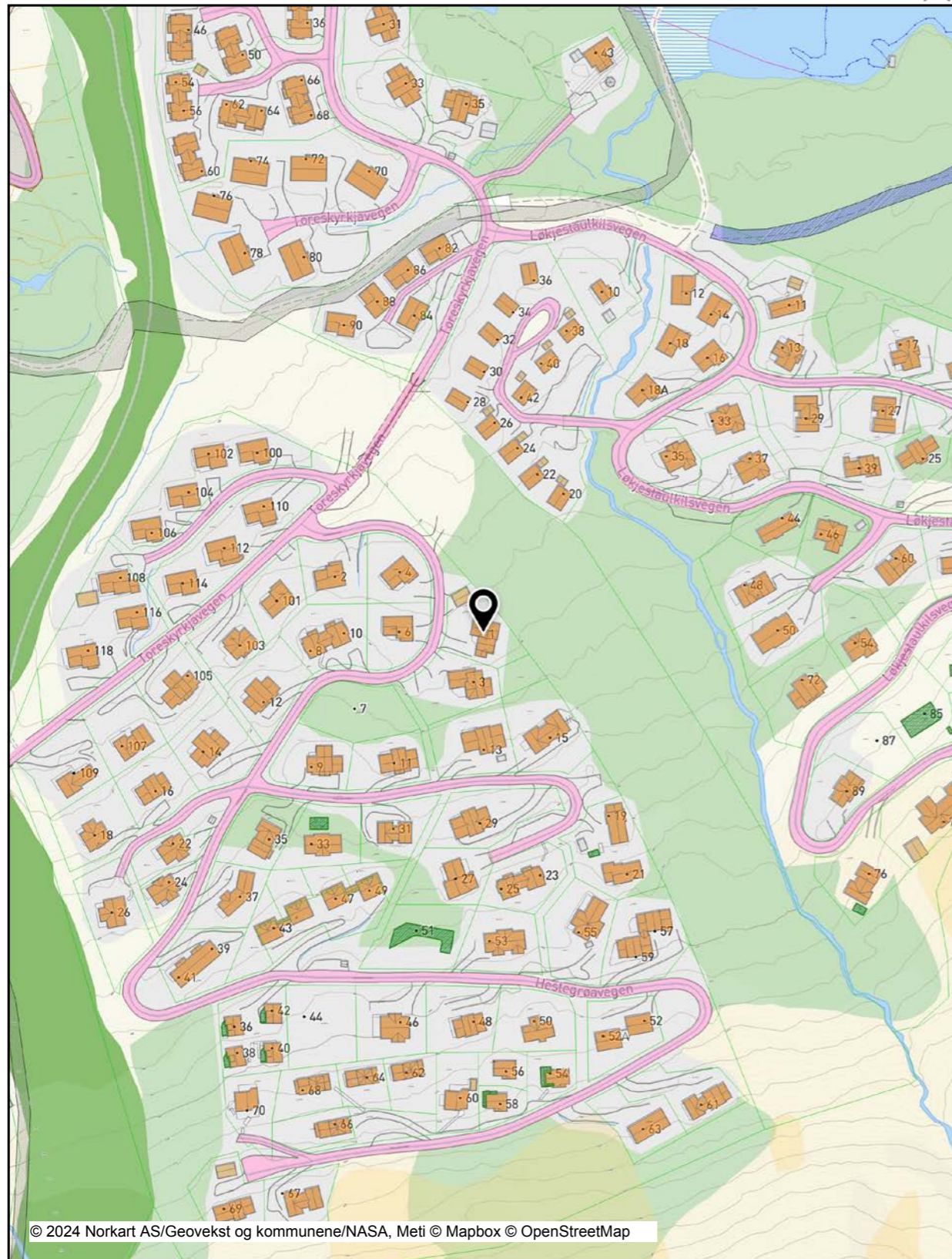


# Farekart Hestegrøvegen 1

Dato: 09.10.2024

Målestokk: 1:2500

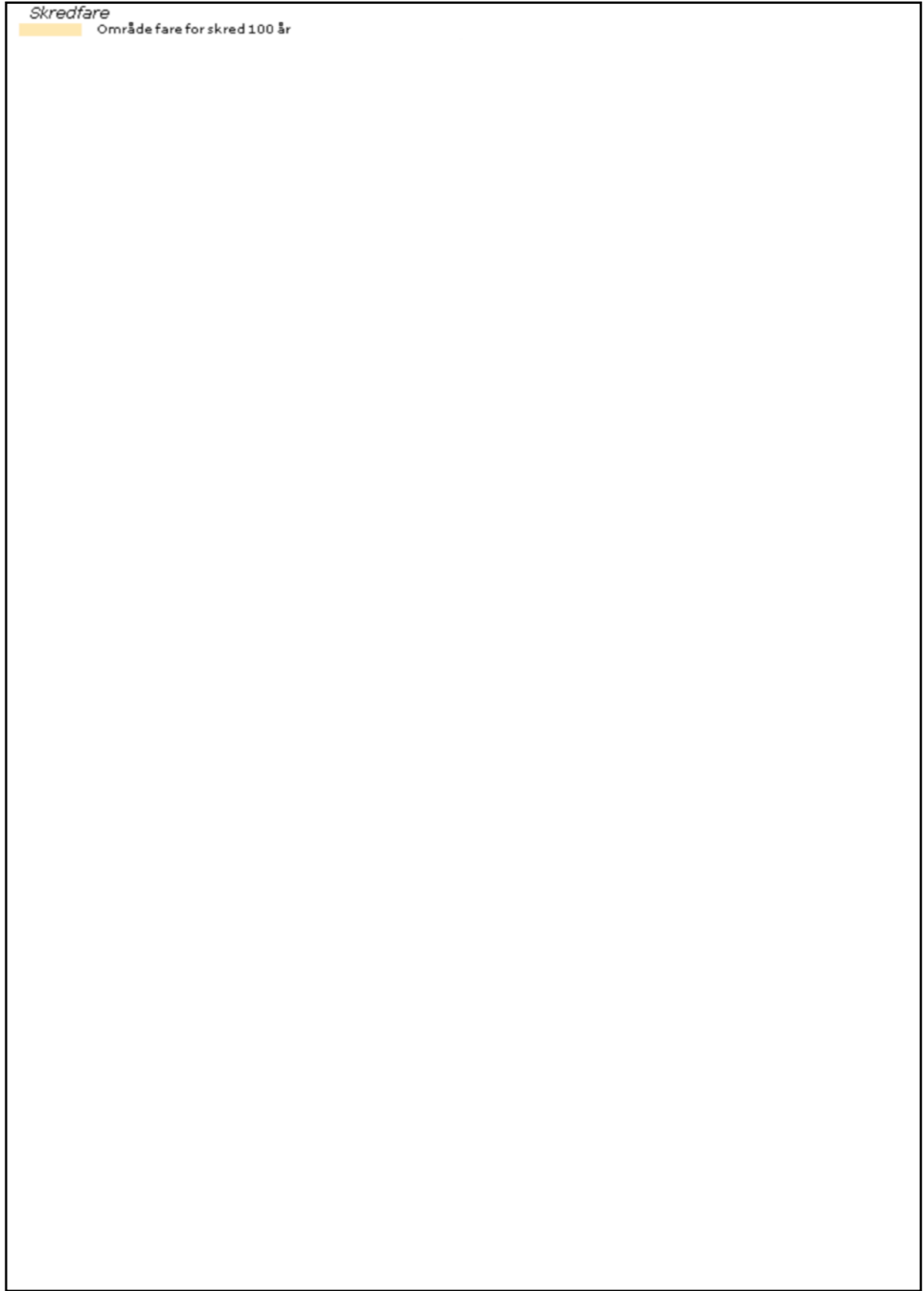
Koordinatsystem: UTM 32N



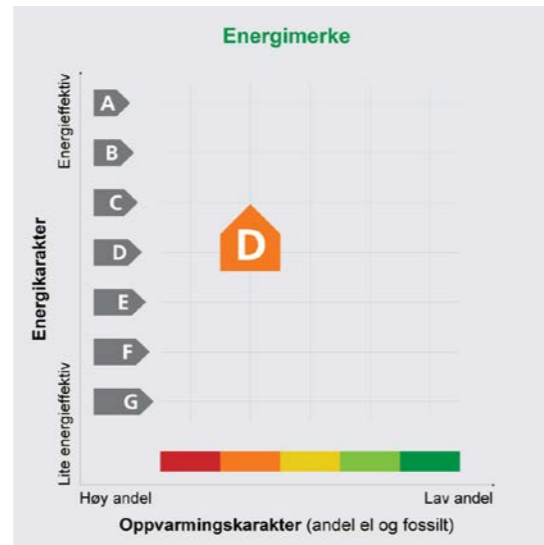
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Tegnforklaring

Skredfare  
Område fare for skred 100 år



Adresse	Hestegrøavegen 1
Postnr	3660
Sted	RJUKAN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	120
Bnr.	202
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1314555
Dato	20.09.2021



Innmeldt av Ivar Skaaltveit Olsen

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

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

#### Målt energibruk: 15 133 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:

15 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/fiis)	0 favner 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:** Reduser innnetemperaturen  
**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår:</b>	2009
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	165
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Hestegrøavegen 1

Postnr/Sted: 3660 RJUKAN

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 20.09.2021 19:51:15

Energimerkenummer: A2021-1314555

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Ivar Skaaltveit Olsen

Gnr: 120

Bnr: 202

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

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

### Brukertiltak

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

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

#### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

#### Tips 3: Redusér 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

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

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

#### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

#### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

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

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

#### Tips 10: Fyr riktig med ved

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



## 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 eigeendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer 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 rabatterte 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



## 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.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontrakt-signering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## 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

- 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 avgis.

- 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Hestegrøvevegen 1  
3660 RJUKAN

**Meglerforetak:** Aktiv Asker  
**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 videreformidlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**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: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre