



aktiv.

Hestegrøavegen 21, 3660 RJUKAN

**Lun og vakker hytte laftet av  
Laftekompaniet. Interiør fra Os  
trekultur. Vinkjeller. Tilbaketrukket  
rett ved skibakken.**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

## Christopher Lejonberg

**Mobil** 473 71 031

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

### Aktiv Nyboligmegling

Dronning Mauds gate 11 , 0111 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 700 000,-  
**Omkostn.:** Kr 200 125,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 900 125,-  
**Selger:** Norunn Svenning-Gultvedt  
Tom André Svenning-

Gultvedt

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2013  
**BRA-i/BRA Total** 135/140 kvm  
**Tomtstr.:** 1516 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 120, bnr. 221  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1014240029

# HESTEGRØAVEGEN 21

## Drømmehytte fra Laftekompaniet.

Drømmehytte i Hestegrøavegen 21! Laftet hytte fra Laftekompaniet med kvalitetsmaterialer, smart planløsning og nydelig utsikt.

Hytta ligger perfekt til - høyt og fritt med storslått utsikt mot Hardangervidda og ski inn/ut til alpinanlegget på Gausta. Samtidig er det ikke innsyn eller trafikk rundt hytta, her får du følelsen av å være alene til fjells - og du kan trekke deg tilbake og kjenne roen senke seg. Fyr opp i peisen, lag deilig mat i det luftige kjøkkenrommet og lad opp til lange skiturer, alpinkyøring i puddersnø eller friske fjellturer i nydelige omgivelser.

Hytta strekker seg over tre halvplan. Nivåforskjellene gir god takhøyde og en unik og lun stemning. Kjøkken og spisestue har nesten fem meters takhøyde på det høyeste, et luftig og vakkert rom.

Kjøkkeninnredningen er spesialtegnet og plassbygget til hytta. Både, gulvet, kjøkkenet, plassbygde senger, skuffer, skap og baderomsmøbler er håndbygget av Os Trekultur, laget i norsk heltre.

Nedenfor det store kjøkkenet ligger stuen med god plass til mange foran peisen, og innenfor ligger en nydelig og lun alkove med skriveplass. Flere koselige kroker gjør det lett å trekke seg tilbake selv om man er mange på hytta samtidig. To bad, varmekabler i alle rom og vinkjeller gjør livet til fjells komfortabelt..



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	80
Energiattest .....	85
Nabolagsprofil .....	87
Gaustatoppen Naturpark Velforening .....	89
Ferdigattest .....	116
Kommunedelplan med bestemmelser .....	117
Matrikelbrev .....	128
Budskjema .....	143

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 135 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 140 m<sup>2</sup>

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

Bruksareal fordelt på etasje

### Kjeller

BRA-i: 23 m<sup>2</sup> Teknisk rom og vinkjeller

### 1. etasje

BRA-i: 112 m<sup>2</sup> Entré, 2 bad, 3 soverom, bod, kjøkken/spisestue og stue

TBA fordelt på etasje

### 1. etasje

33 m<sup>2</sup>

### Halvpart av frittstående bod

Bruksareal fordelt på etasje

### 1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1516 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Skrånet terreng mot nord, med tynt humuslag over fjell. Tomten er opparbeidet med skifer heller på nord og vest side, og trapp av naturstein fra parkering.

## Beliggenhet

Vakker laftet hytte med tilbaketrukket beliggenhet ca. 990 moh ved skibakken på Gausta. Fra hytta er det nydelig utsikt mot Hardangervidda og ski inn/ut til alpinanlegget. Akkurat passe kort vei ned til restaurant.

## Alpint

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

## Langrenn

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

## Gaustatoppen

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

## Sommer og høst

Det er minst like fantastisk ved Gaustatoppen sommer og høst som det er vinter og vår. Det er variert tur og sykkelterreng, og muligheter for å fiske, ro, padle eller bade i friskt fjellvann nede på Kvitåvatn. Du finner også de populære flytende badstuene til Gausta Fjellresort i vannkanten ved padel banene. Krossobanen er Nord Europas første totausbane fra 1926 og ligger kun ca. 20 km fra Gaustaområdet, langs veien gjennom Rjukan. På toppen av banen ved Gvepseborg finner du Rjukan klatrepark, café, innfallsporten til Hardangervidda, den populære solstien og noen av de første

hyttene til Den Norske Turistforening se <http://www.krossobanen.no/> for mer info. Unescos verdensarv har listet Rjukan industrihistorie og Vemork kraftstasjon, og det finnes mengder av historie og kultur å gjøre seg kjent med via muséene og informasjonstavlene i området.

#### Servicetilbud

Restaurant Bygget, Gausta Stova, Bakeriet, Loftet, Gaustablikk Fjellresort og Den Lykkelige Sportsmann tilbyr gode og varierte menyer. Se <https://www.gausta.com/> spise og drikke for mer info. Ved Gausta skisenter er det skiutleie, og Sport1 butikk samt dagligvarehandelen Pose & Sekk. Det tar cirka 15-20 minutter å kjøre ned til Rjukan, der det finnes flere matbutikker så som Spar, Kiwi og Rema 1000, Vinmonopol, meget populære Rjukanbadet, spisesteder og butikker. Se [www.gausta.com](http://www.gausta.com) eller [www.visitrjukan.com](http://www.visitrjukan.com) for mer info.

#### Bygningssakkyndig

Honesta Takst AS

#### Type takst

Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Fritidsboligen er oppført på fjell. Det foreligger ingen opplysninger på byggegrunn. Etter forholdene må det antas at byggegrunn er av fjell, med lokale løs masser (grus/pukk). Eier forteller at det er sprengt bort fjell for å kunne opparbeide tomten.

Store deler av fritidsboligen er plate på mark. Ringmur av isolerte ringmurs elementer. En liten del på midten av fritidsboligen er oppført med kjeller, grunnmuren her er av lettklinkerblokker med pusset utside. Synlige murflater innvendig er pusset og overflatebehandlet.

På deler av fritidsboligen med kjeller, blir det observert bruk av grunnmursplast. Det er ikke etablert grunnmursplast på deler av fritidsboligen som har ringmur og støpt gulv over grunn. Årsak for dette er at gulvet ligger over bakkeplan, og ringmuren (isolert ringmurs elementer) er normalt fundamentert direkte mot grunn isolasjonen.

Yttervegger er selvbærende og består av laftet tømmer ca. 200 mm. tykkelse. Veggene er overflatebehandlet både utvendig og innvendig. Vindu av 2-lags glass. To-fløyet ytterdører i malt utførelse med 2-lags glass. Terrasse dør med 2-lags glass. Oppbygget skifer på mark, ved fritidsboligens nordre og vestre side av bygget. Opparbeidet skifer terrasse er på ca. 33 kvm.

Sperretak opplagret på yttervegger, takåser og møne drager, luftet over tak og tekking med sandafil og torv. Takvinkel antas å være på ca. 24 grader. Taktekking er av torv, synlig tettesjikt av Sandafil over ru-panel. Plass bygget takrenne/tro, tilpasset tak flate

som er tekket med torv.

Rom under terreng: Kjeller med målbar himlings høyde, to lukkede rom på til sammen ca. 23 kvm. Deler av kjelleren er ytterveggene, forblendet med skifer stein. Støpt gulv mot grunn. Etter byggetidens krav og praksis, må det antas at gulvene er isolert og at det er diffusjonssperre/radon sperre under gulv støpen. Gulvene er belagt med flis 30x60 cm.

Teknisk rom: Yttervegger av lettklinker blokker, deler av vegg mot syd er synlig, pusset, og noe er utført med panel som er overflatebehandlet. Utførte vegger skjuler for diverse installasjoner. Nedforet himling av panel. Downlights er montert i himling.

Frittstående bod: Det er en tilhørende frittstående bod, som er delt med nabo 50/50. Støpt gulv på grunn, ubehandlet. Vegger av lettklinkerblokker. Utvendig forblendet med skifer stein. Takkonstruksjon: Pulttak (fall til en side) opplagret og understøttet på yttervegger. Taket er tekket med torv. Takkonstruksjonen gir bod rommet god himlings høyde. Ytterdør med glass. Boden er på 5 kvm.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse Hytten ble bygget i 2013

Arbeid utført av: Åsen og Skarbøe VVS og Flaata Entreprenør

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Godkjent rammetillatelse

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Noe kalkutslag på teknisk rom i kjeller

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt elektrisk anlegg i 2013 ved oppføring av hytte.

Arbeid utført av: Installatøren Østfold AS

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Avtale om plass for parkering med nabo.

## **Innhold**

Hytta består av kjeller og 1. etasje.

1. etasje:

BRA-i: 112 kvm - Entré, 2 bad, 3 soverom, kjøkken/spisestue, stue og bod.

TBA: 33 kvm - Terrasse

Kjeller:

BRA-i: 23 kvm - Teknisk rom og vinkjeller

Hyttene har hver sin bod på ca 5 kvm i felles bygning ved oppkjørselen.

Hestegrøavegen 21 har boden nærmest sin hytte og Hestegrøavegen 19 har boden på nordenden. Bodene er adskilt med innvendig vegg og har hver sin ytterdør.

Parkering i egen oppkjørsel.

## **Standard**

Hytte har gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.

Kjøkken og spisestue har nesten fem meters takhøyde på det høyeste, et spesielt vakkert rom, som må oppleves. Spiseplassen i den ene enden kan trekkes gjennom hele rommet og huse et ekstra langt spisebord - og samle mange venner i vintermørket!

Kjøkkeninnredningen er spesialtegnet og plassbygget til hytta, levert av anerkjente Os Trekultur. Sortmalt heltre innredning med innebygde hvitevarer og lekker gassovn fra Lacanche. Fem gassbluss og tre elektriske ovner gjør matlagingen effektiv. Under kjøkkenet ligger hyttas overraskelse, en romslig vinkjeller gjemt under en stor luke. Her kan det ikke bare lagres mye vin - det er også mulig å bli sittende rundt det lille trebordet med tente lys og god vin i glasset. En sjeldent romslig vinkjeller smart plassert under kjøkkenet.

Nedenfor det store kjøkkenet ligger stuen med god plass til mange foran peisen. Innenfor ligger en nydelig og lun alkove med skriveplass. Mange koselige kroker gjør at det er lett å trekke seg tilbake selv om man er mange på hytta samtidig. Gulvet er i heltre furu, i hele lengder, med bredde fra 25 til 50 cm. Dette betyr at gulvet ikke har noen skjøter, og at det kan slipes mange ganger i årene fremover. Gulvlistene er spesiallaget til hytta og også levert av Os Trekultur.

I det øverste planet er det en stor entré, to bad, en bod og tre romslige og hyggelige soverom. Til sammen er det ti sengeplasser, og i tillegg er det fint mulig for to å overnatte i alkoven, som er utstyrt med god madrass. Senger, skuffer, skap og baderomsmøbler er håndbygget av Os Trekultur i norsk heltre. Det ene badet er ekstra romslig med badekar og lun stemning. Hytta leveres med El-anlegg fra Elco Smart, som styres via app eller lokalt på hytta. Det er varmekabler i alle rom, godt med taklys, men ingen sjenerende spotlights i det vakre tømmeret.



Utenfor hytta er det lagt bruddskifer og bygget pene steintrapper.

Sammendrag fra tilstandsrapporten vedrørende hyttas standard:

#### Kjøkken

Kjøkkeninnredning med benkeplate av stein og integrert komfyr med platetopp for bruk av gass, kjøl/

fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjening for vann. Avløp av plast. Vanntilførsel med rør i rør system. Waterguard. Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg.

#### Bad (ved entré)

Gulv av fliser 60x60 og mosaikk fliser i dusj, vann installasjoner for badekar og toalett sisterner. Gulvvarme.

Utstyrt med servant, servantskap, dusj, badekar, innebygget sisterne (utenpåliggende). Vegger av tømmer. Himling av panel og Downlights. Sluk av plast, det blir registrert membran klemt under klemring på slukene. Tettesjikt rundt gjennomføringer i gulv under servant er ivaretatt. Avløp av plast. Vanntilførsel med rør i rør system. Mekanisk avtrekk, ført ut på yttervegg, flat terskel og spalte under dør gir også luftsirkulasjon.

#### Bad 2 (ved soverom)

Gulv av fliser 60x60 og mosaikk fliser i dusj, varme i gulv som varmekilde. Sokkel flis er felt inn i tømmer på vegger utenfor dusjsone med mosaikk fliser. Utstyrt med dusj hjørne med innfellbare dusj dører, frittstående sisterne med toalett, servant og servantskap.

Dusjen er fliselagt med ett membran brytende sjikt mot tømmer veggene. Himling av panel med downlights. Membran på gulv i sluk. Avløp av plast. Vanntilførsel med rør i rør system. Mekanisk avtrekk, ført ut på yttervegg, flat terskel og spalte under dør gir også luftsirkulasjon.

#### Øvrig

Ildsted: Type: Åpen peis

Overflater vegger: Laftet tømmer - overflatebehandlet.

Overflate gulv: Massivt treverk, skifer i gang/entré. Fliser på gulv i vinkjeller.

Himling: Panel i himling - overflatebehandlet.

Innvendige trapper: Lukket trapp fra byggeår. Tilkomst via luke i kjøkkengulv. Luken skal i teorien være utstyrt med mekanisk åpne/lukke funksjon. Selger har bestilt ny luke til kjelleren som ennå ikke er levert. Luken blir levert og montert for selgers regning innen overtagelse. Dagens luke fungerer fortsatt, og ny luke er bestilt kun av praktiske og estetiske årsaker. Luken vil bli mørk grå / sort med skjulte hengsler.

Tekniske anlegg/VVS: Stoppekran plassert på teknisk rom. Vannrør er fra byggeåret, og er av typen rør i rør. Fordelerskapet er plassert på teknisk rom i kjeller. Det er etablert avrenning til gulv med sluk, som synliggjør eventuelt lekkasje. Varmtvannsbereder er plassert på teknisk rom (med sluk).

Berederen er fra 2012, og har ett volum på 300 liter. Ventilasjon: Rommene har naturlig avtrekk.

El-anlegg: Elektrisk anlegg fra 2013. Mindre service i 2024 med samsvarserklæring. Sikringsskapet er plassert på teknisk rom i kjeller. Dokumentasjon er plassert i sikringsskap og i Boligmappa.

#### Annet

Brannsikkerhet: Kravene til brannsikkerhet er ivaretatt etter gjeldende krav i NS 3600.

Geologiske forhold: Fysisk risiko går på en skala fra 0 til 6, der 6 innebærer høy risiko. Scoren fastsettes basert på sannsynligheten for at et fysisk risiko scenarie skal inntreffe, og berøringsgraden på eiendommen (Kilde: Kartverket, NVE og NGI). Aktsomhets område for snø utløp. Risikoscore 2.

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

Forhold som har fått TG2:

Mur, terreng, stikkledninger og tanker: Terrengforhold

Drenering: Drenering og fuktsikring

Vinduer og ytterdører: To-fløyet ytterdør

Yttertak: Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag: Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje): Overflater vegger, konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger) og ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold).

Bad ved Entre: Overflater gulv og vegger samt sanitærutstyr / armaturer og innredning.

Innvendige trapper

Radon

Geologiske forhold: skredfare

Bad soverom: Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) og sanitærutstyr / armaturer og innredning

Forhold som har fått TG3: ingen

For nærmere beskrivelse og tilstandsgrad se vedlagte tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

Følgende møbelpakke kan kjøpes for kr. 100 000,- :

- Spisestuemøbler (sofa og stoler) fra Slettvoll
- Sofa
- Antikk skrivebord
- To sorte kommoder
- Sort hylle på badet
- Bord og stoler i vinkjeller
- Madrasser, dyner og puter

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Det er god plass til egen bil på gårdsplassen, foran skiboden, og stor gjesteparkering rett ved tomten.

Hestegrøavegen 21 parkerer én bil utenfor sin halvpart av bodene. Hestegrøavegen 19 parkerer en bil langs hytta. Ytterligere biler parkeres ved bodene eller i oppkjørselen.

### **Radonmåling**

Bygget er oppført etter krav om radon forebyggende tiltak ble innført, og antas å være utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger. Bygget ligger i et område hvor det ifølge kart fra NGU har området høy forekomst av radongass. Det foreligger ingen måleresultater eller annen dokumentasjon på radon.

### **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.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## Energi

### Oppvarming

Gulvvarme på bad, i stue, kjøkken, soverom og gang.  
Peis.

### Info strømforbruk

I følge selger er strømforbruket ca. 15 000kWh per år.  
Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Rød

### 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). Energiattesten følger som vedlegg.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 700 000

### Kommunale avgifter i 2024

Kr 16 095

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

**Info eiendomsskatt**

Det er p.t ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

**Info formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: 3 750 000,-

**Andre utgifter**

Løypebidrag: 1 400,- per år.

Brøyting til egen oppkjørsel: ca. 4500,- per år.

Velavgift: 6 200,- per år (faktureres per halvår).

Egen innbo og bygningsforsikring må tegnes av kjøper.

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

De seksjonerte hyttene har ingen felles økonomi.

**Eierbrøk**

1/2

**Årlig velavgift**

Kr 6 200

**Velforening**

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

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

Velforeningen skal sørge for vedlikeholdsplikten av veinettet og vedlikeholdsplikten til ledningsnett med kummer og tilhørende installasjoner. Velforeningen har ingen ansatte.

Fra velforeningens vedtekter: Hyttetomtene skal ikke inngjerdes med mindre det følger av de enkelte reguleringsbestemmelser. Det kan ikke settes opp parabolantenner, flaggstenger og portaler. Innenfor eiendommer som er tilsluttet Gaustatoppen

Utmarkslag, gjelder det en utvidet båndtvangsbestemmelse (1. april til 10 september). Tomtekjøper plikter å respektere de til enhver tid gjeldende bestemmelser for båndtvang og løshunder.

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 221, seksjonsnummer 2 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:

14.06.2012 - Dokumentnr: 472644 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 50 000

Panthaver: GAUSTATOPPEN NATURPARK VELFORENING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.09.2017.

Merk

Byggemeldte tegninger:

Det er oppdaget feil byggemeldte tegninger i kommunens arkiver. Bygningene er plassert riktig på kart mottatt fra kommunen. Det er mottatt ferdigattest av kommunen. Selger vil sørge for at kommunen får riktige tegninger i sine journaler.

### **Vei, vann og avløp**

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

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til: ingen reguleringsplan mottatt fra kommunen.

Eiendommen ligger innenfor kommunedelplan ID:3333.

Navn: Kommunedelplan Gausta - Rjukan

Se også: [https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_4026/gl\\_planarkiv.aspx?planid=3333](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4026/gl_planarkiv.aspx?planid=3333)

### **Adgang til utleie**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

3-3 (2).

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen 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.

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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



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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

7 700 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfridd)

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

192 500 Dokumentavgift

6 385 Innmelding velforening

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

200 125 Omkostninger totalt

210 525 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

213 325 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

7 900 125 Totalpris. inkl. omkostninger

7 910 525 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

7 913 325 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 200 125

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

**Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 224 Kommunale opplysninger

12 900 Markedspakke

3 125 Oppgjørshonorar

250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

3 000 Visninger per stk. 3 000,-

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

**Oppdragsansvarlig**

Christopher Lejonberg

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

christopher.lejonberg@aktiv.no

Tlf: 473 71 031

Morten Solrud

Medhjelper/Visningssassistent

morten.solrud@aktiv.no

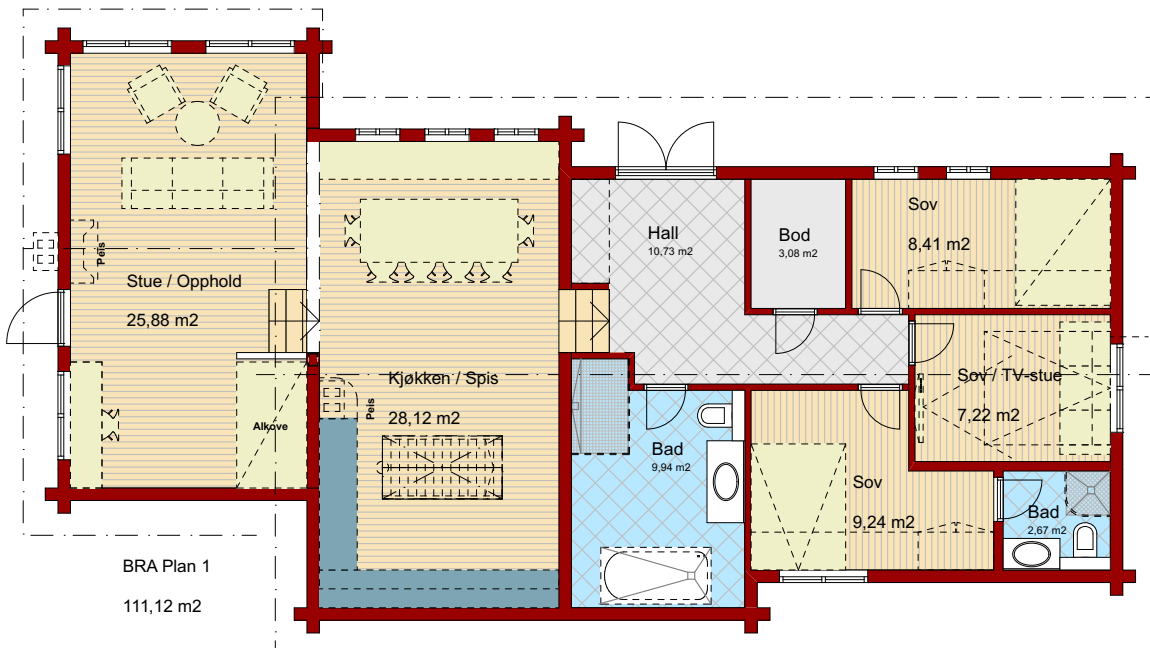
Tlf: 921 58 125

Aktiv Nyboligmegling AS, Dronning Mauds gate 11  
0250 OSLO

**Salgsoppgavedato**

27.09.2024





BRA Plan 1  
111,12 m<sup>2</sup>

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









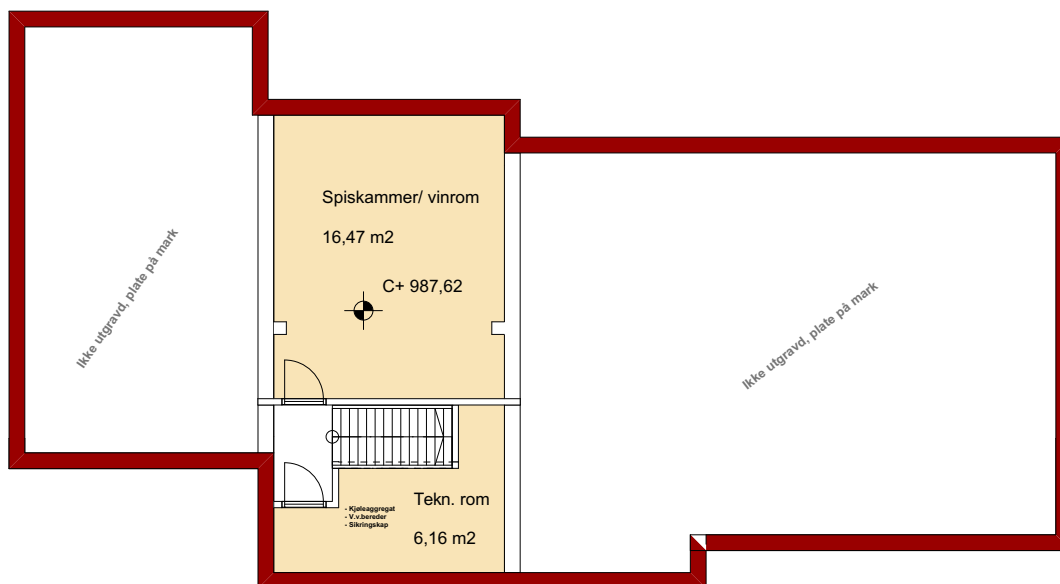












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Vedlegg



# Tilstandsrapport - NS 3600

## Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr: 120 Bnr: 221 Snr: 2



**Bygningssakkyndig**

Ronny Nelson

**Rapport kode:** 768952

**Opprettet:** 18.09.2024

**Utskrift:** 26.09.2024



**HONESTA TAKST AS**

*Ærlig, pålitelig & troverdig  
taksering*

### Honesta Takst AS

**Foretaksnr.:** 914386012

**Adresse:** Postboks 52  
3276 Svarstad

**E-post:** post@honestatakst.no

**Telefon:** 91321207



## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

### Egenerklæringsskjema

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

### Teknisk verdi

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

### Hulltakning

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

### Rapporten

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

### Undersøkelsesnivå

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

### Personvern

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

### Tilleggsundersøkelse

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

### Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

### Referansenivå

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

### Levetidsbetraktninger

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

### Avvik

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

### Kostnadsestimat for TG3

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

## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

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

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

### Vesentlige avvik

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

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

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

### Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

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

## Bygnings sakkyndig - Ronny Nelson

### Bygningsansvarlig

Jeg tok Svennebrev som tømrer i 1996, ferdig Mesterbrev utdanning i 2019, og har studert ved teknisk fagskole på Kongsberg fra 2020- 22. Har jobbet som tømrer i byggebransjen i over 20 år, har allsidig erfaring fra småhus, hytter og rehabilitering. Har også jobbet for større entreprenører med offentlige bygg, som skoler, institusjoner og andre næringsbygg.



### Godkjenningsmerker / logoer

Medlem av

**NITO**



## Premisser og forutsetninger

## Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 26.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52  
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



### Premisser

En uavhengig takstingeniør skal på eget grunnlag vurdere objektet (boligen, tilleggs bygg, osv.) etter gjeldende standard NS 3600, byggeforskriften på oppførings tidspunktet, opp mot dagens krav/byggeforskrift TEK 17, eiers opplysninger, observasjoner og resultater ved prøvetakning på befaringsdagen. Med bakgrunn i dette skal det settes en tilstandsgrad TG fra 0 til 3.

Eier/selger må lese rapporten, og melde ifra om feil, manglende opplysninger eller ukorrekte opplysninger.

Denne tilstandsrapporten med angitte TG, er utarbeidet etter gitte regler satt i byggeforskriften, NS 3600: 2018, eiers/selgers opplysninger om boligen og takstingeniørens erfaring og utdanning, og etter befaring av objektet. Takstingeniøren kan ikke ta ansvar for opplysninger som blir holdt tilbake/ikke oppgitt fra selger/eier, eller som er skjult på befaringsdagen.

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens 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 fremkommer av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valgt standard, markedspris på materialer og tjenesteyter.

Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.

Ved horisontale og vertikale mål på baderommet, og etasjeskiller er det blitt benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.

Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 3, samt vurdering av sansbare inntrykk.

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

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra befaring-dato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede Takstingeniør.

### Forutsetninger

Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert. Rom som ikke er låst opp eller sperret kan ikke befares.

Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av kommunens karttjeneste eller via eiendomsverdi. no.

Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var bebodd og møbler, innredning, lagrede gjenstander med høy verdi, ble ikke flyttet på.

## Oppsummering av bygningens tilstand

### Bygning 1

**TG 0**  
3 stk

#### **Bad - Bad ved Entre'**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### **Branntekniske forhold**

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

#### **Bad - Bad soverom**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

**TG 1**  
37 stk

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Tilkomst Vei

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

### Yttervegg

Konstruksjon

### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

### Terrasser og plattinger på terreng

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

### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

### Renner, nedløp og beslag

Beslag

### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Himling

### Bad - Bad ved Entre'

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

### Innvendige overflater

Gulv

Himling

Vegger

### Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

### Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

## Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

## Andre rom (eksklusive spesialrom) - Vinkjeller

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

## Frittstående byggverk - Bod

Frittstående byggverk (garasje, annek, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

## Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

## Bad - Bad soverom

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

## TG 2 16 stk

## Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

## Drenering

Drenering og fuksikring

## Vinduer og ytterdører

To-fløyet ytterdør

## Yttertak

Skorsteiner over tak

## Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Vegger

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

# Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 26.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52  
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



## Bad - Bad ved Entre'

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

## Innvendige trapper

Innvendige trapper

## Radon

Radon

## Geologiske forhold

Skredfare

## Bad - Bad soverom

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 3

0 stk

TG IU

2 stk

## Bad - Bad ved Entre'

Ventilasjon

## Bad - Bad soverom

Ventilasjon

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Tom Andre' Svenning-Gultvedt

Rekvirent dato: 10.09.2024

### Besiktigelse

Til stede: Ronny Nelson

Besiktigelsesdato: 19.09.2024



## Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 26.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52  
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



# Matrikelopplysninger

## Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
4026	120	221	2

**Adresse:** Hestegrøavegen 21, 3660 Rjukan

**Kommune:** Tinn

## Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):** Norunn Svenning-Gultvedt  
Tom Andre' Svenning-Gultvedt

## Kommentarer til matrikelopplysninger

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

# Dokumentkontroll

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

## Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring	21.09.2024	
Byggesaksopplysninger	23.09.2024	Tilsendt ferdigattest, kommunale opplysninger og reguleringsplan

## Kommentarer til dokumentkontroll

Dokumentasjonen ble tilsendt, og fremlagt etter befaringsdagen.

# Tomteopplysninger

## Tomten

**Tomtens areal (m<sup>2</sup>):** 1516  
**Type tomt:** Eiet  
**Areal innhentet fra:** <https://portal.eiendomsverdi.no>

## Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 26.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52

3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



### Tomtebeskrivelse

Tomte opplysninger er hentet fra Eiendomsverdi og kartverket.no  
Felles eiet tomt.

Skrånet terreng mot nord, med tynt humuslag over fjell. Tomten er opparbeidet med skifer heller på nord og vest side, og trapp av naturstein fra parkering.

### Kommentarer til tomten

Arealet beregnes på grunnlag av registrerte eiendomsgrenser i matrikkelen. Det kan være mangler i grenseinformasjonen. Arealet kan være beregnet ut fra hjelpelinjer eller vannkanter. Dette vil fremgå av arealmerknadene. Ta kontakt med kommunen eller Kartverket dersom du mener eiendomsgrenser eller areal er feil.

## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Fritidsbolig (hytte)

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. Etasje	112			33
Kjeller	23			
<b>Sum:</b>	135			33
<b>Sum BRA:</b>	135			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	Entre', 2. bad, 3. soverom, bod, kjøkken/spisestue og stue.			
Kjeller	Teknisk rom og vinkjeller.			

### Halvpart av frittstående bod med nabo.

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. Etasje		5		
<b>Sum BRA:</b>	5			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje		Bod		

# Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 26.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52  
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



## Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målsetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har ny NS 3940 fra 26.10.2023 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter.

Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealer oppgitt etter de nye arealreglene som er iverksatt fra 1. januar 2024.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Fritidsboligen deler en frittstående bod med nabo hytte. Boden er på ca. 6 kvm.

For sum BRA-i utgjør fordeling på primær rom (P-rom) og sekundær rom (S-rom) slik:

1.Etasje

P-rom = 109 kvm.

S-rom = 3 kvm.

Kjeller:

P-rom = 0 kvm.

S-rom = 23 kvm.

Fritidsboligen har tilhørerne felles parkeringsplass, med nabo på hytte nedenfor. (Avtale om plass for parkering med nabo. Kilde: selgers egenerklæring).

Det bemerkes at arealene er oppmålt når fritidsboligen er fullt møblert, som store fastmonterte senger osv. Fritidsboligen har yttervegger og innvendig vegger av tømmer, som kan ha noe forskjellig dimensjon og form, dette kan få små differanse forskjeller på oppmåling.

Oppgitte mål på arealene er avrundet etter avrundingsreglene, og er angitt uten desimaler.

## Bygningsbeskrivelse

### Bygning 1

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Beskrivelse

Fritidsboligen ligger i skrånet terreng mot nord. Planet naturtomt rundt fritidsboligen, med steinbelagt uteareal (skifer) på nord og vest side. Trapp i naturstein ned til felles bod, og parkering med nabo hytte.

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Terrengforhold

Fritidsboligen er plassert i skrånet terreng fra syd mot nord.

På grunn av avstand til fjellet på syd side, er det vanskelig å tilfredsstille kravene på min. terreng fall 1:50 i en bredde på 3 meter, i hele fritidsboligens lengde.

##### Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for tiltak i dag, men området på syd side av fritidsboligen vil i perioder være utsatt for tilsig av vann, på grunn av terrengforholdene.

TG 1

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

Offentlig tilknyttet vann og avløp (kilde: Tinn kommune). Eiendommen har ikke vannmåler.

TG 1

##### Tilkomst Vei

Eiendommen er tilknyttet privat vei (kilde: Tinn kommune).

##### Bilder



# Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 26.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52  
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



## Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

### Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført på fjell.

### Vurdering / Avvik

#### Byggegrunn

Det foreligger ingen opplysninger på byggegrunn. Etter forholdene må det antas at byggegrunn er av fjell, med lokale løs masser (grus/pukk).

Eier forteller at det er sprengt bort fjell for å kunne opparbeide tomten.

**TG 1**

#### Grunnmur

Store deler av fritidsboligen er plate på mark. Ringmur av isolerte ringmurs elementer.

En liten del på midten av fritidsboligen er oppført med kjeller, grunnmuren her er av lettklinkerblokker med pusset utside. Synlige murflater innvendig er pusset og overflatebehandlet.

På deler av fritidsboligen med kjeller, blir det observert bruk av grunnmursplast.

Det er ikke etablert grunnmursplast på deler av fritidsboligen som har ringmur og støpt gulv over grunn.

Årsak for dette er at gulvet ligger over bakkeplan, og ringmuren (isolert ringmurs elementer) er normalt fundamentert direkte mot grunn isolasjonen.

# Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 26.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52  
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



## Bilder



Grunnmursplast.

## Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

### Beskrivelse

Dreneringen er vurdert etter funksjon av dreneringen og grunnmurens fuktsikring satt i NS 3600:2018.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Drenering og fuktsikring

På grunn av avstand til fjellet er det vanskelig å tilfredsstillere kravene på min. terreng fall 1:50 i en bredde på 3 meter, ut fra boligens grunnmur.

Det registreres antydning til salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette kan være en indikasjon på at drenering ikke fungerer optimalt eller nedsatt ventilasjon (se kommentar under "Rom under terreng").

Det er foretatt kontroll med fukt indikator mot tilgjengelige overflater av organisk materiale (se se kommentar under "Rom under terreng").

#### Anbefalt tiltak:

Slik forholdene er på syd side av fritidsboligen, med jevnlig vannavrenning fra fjell, kan en hjelpe grøft med drenering avlaste grunn dreneringen med tilsigs vann fra fjellet.

## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

### Beskrivelse

Yttervegger av laftet tømmer ca. 200 mm. tykkelse.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Konstruksjon

Ytterveggene er selvbærende og består av gjennomgående treverk (laftede tømmer).

Det må forventes bevegelse i tømmeret etter årstid og luftfuktighet. Det er helt naturlig at vegger av laftet tømmer sprekker, etter kjerneveden.

Veggene er overflatebehandlet både utvendig og innvendig.

Det ble ikke observert fuktskader eller råte i tømmerveggene.

# Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 26.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52  
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



## Bilder





# Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 26.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52  
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Beskrivelse

Vindu av 2-lags glass.  
To-fløyet ytterdører i malt utførelse med 2-lags glass.  
Terrasse dør med 2-lags glass.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Vinduer og ytterdører

Ved tilfeldig valgte vinduer ble funksjonen testet uten noen form for avvik på befaringsdagen. God funksjon.  
På stue vindu mot nord, blir det observert merker på glass ned mot karm.  
Takstingeniør mener dette er påført, og ligger utenpå vindusglasset

**TG 2**

#### To-fløyet ytterdør

Det registreres noe merker i overflatebehandlingen på ytterdøren, dette kan være fra snø som legger seg opp etter vegger i visse vær-situasjoner, eller påført ved grass trimming langs veggene.  
Ytterdøren trenger noe justering da den subber og sliter merker i dørbladene.  
Terskelen har tydelige bruksslitasje.

Beslag:

Det mangler beslag under Terrassedør.

#### Anbefalt tiltak:

Mindre reparasjoner og vedlikehold må påberegnes.

### Levetider

Normal levetid på vinder av tre er 20-60 år.  
Normal levetid på ytterdører av tre er 20-40 år.

# Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 26.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52  
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



## Bilder



Vindu i stue mot nord.



Det mangler beslag under terrassedør.

# Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 26.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52  
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



## Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

### Beskrivelse

Det er opparbeidet platting av skifer stein direkte på grunn ved fritidsboligens nord og vestre side.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

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

Oppbygget skifer på mark, ved fritidsboligens nordre og vestre side av bygget.

Opparbeidet skifer terrasse er på ca. 33 kvm.

Det er naturlig at gress og andre vilt voksende planter etablerer seg i skifer hellenes fuger, dette bør jevnlig holdes nede/fjernes.

Adkomstvei til fritidsboligen er ved bruk av trapp i naturstein.

### Bilder



Eiers eget bilde.

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Sperretak opplagret på yttervegger, takåser og møne drager, luftet over tak og tekket med sandafil og torv.

Takvinkel antas å være på ca. 24 grader.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Takkonstruksjon

Taket er kun besiktiget fra bakken.

Takkonstruksjonen er et sperretak som er luftet fra tak raft (tak raft er overgangen mellom taksperre, yttervegg og takutstikk). Diffusjonssperre mot himling varm side, isolert med mineralull, vind sperre, luftleker og ru-panel. Tettesjikt av Sandafil eller tilsvarende, og yttertak av torv.

Det blir ikke registrert skjevheter i takkonstruksjonen. Det ble ikke observert tegn til fukt eller lekkasjer i innvendig tak overflater. Det bemerkes at innvendig himling er en åpen himlings konstruksjon (følger takfallet). Stor takhøyde i rommene gjør det vanskeligere å få full kontroll over hele takflaten.

Taket er tekket med torv og er en tung konstruksjon. Det vil være fornuftig å jevnlig kontrollere, og fjerne deler av snølasten om vinteren.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Taktekking er av torv, synlig tettesjikt av Sandafil over ru-panel.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

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

Taket er inspisert fra bakken, da det ikke var stige for å komme opp på bygget.

Taktekking av torv, fremstår med god kvalitet, trenger noe vedlikeholdt. Torvtaket er fra byggeår.

Takvinkel er ukjent, men antas å være på ca. 24 grader.

Tettesjikt utvendig rundt pipe kan ikke kontrolleres, det er ikke tegn til utettheter sett fra takets underside (utvendig pipe).

Ved tilfeldig sjekk av "Torvhaldstikk" med kiv ble det ikke registrert fuktskader.

**TG 2**

#### Skorsteiner over tak

Noe gjenstående arbeid på pipe over tak. Pipen mangler beslag eller utvendig forblending.

#### Årsak / Konsekvens:

Konsekvens for manglende beskyttelse kan være, fukt gjennomtrenging, avskaling og i verste fall sprekker over tid.

# Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 26.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52  
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



## Anbefalt tiltak:

Pipens elementer bør/må beskyttes med blikk eller forblending av stein/puss.

## Bilder



Takflaten sett fra syd side.

## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Plass bygget takrenne/tro, tilpasset tak flate som er tekket med torv.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Renner og nedløp

Plass bygget takrenne/tro, som er tekket med Sandafil eller tilsvarende.

Renne/tak tro med fall en vei for nedløp.

Nedløp er av "kjetting" på nord side av bygget. Erfaringsmessig gir denne varierende funksjons grad, i å føre vannet ned til grunn. Best effekt oppnås ved lavere temperatur. Det blir observert vann som renner på undertak i takutstikk og front bord i forbindelse med hull for tak nedløp. Dette vil på sikt kunne skape fuktskader i undertak og front bord.

Tak nedløp på syd side er et lukket system, med nedløp av stål, som skal være et sikrere system, og begrense tilstøtende materialer for fukt skader.

Angitt TG settes med bakgrunn i at tak vannet ikke blir ført kontrollert ned til grunn på nord side, og vann blir observert på undertak og front bord ved tak nedløp på befaringsdagen.

#### Anbefalt tiltak:

Tiltak er ikke påkrevd, men det bør vurderes et lukket system som fører vannet kontrollert ned til grunn. Dette vil forhindre eventuelt kommende råteskader.

TG 1

#### Beslag

Overganger mellom undertak og beslag ved gjennomføringer i tak, er dekket med torv og jord. Disse overgangene er ikke fysisk kontrollert, men det er synlig beslått med blikk.

Ingen tegn til fukt i innvendig himling på befaringsdagen.

# Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:  
**Ronny Nelson**  
Opprettet: 18.09.2024  
Utskrift: 26.09.2024

Honesta Takst AS  
Foretaksnr.: 914386012  
Adresse: Postboks 52  
3276 Svarstad  
E-post: post@honestatakst.no  
Telefon: 91321207



## Bilder



Det registreres vann fra nedløp i undertak og front bord.



Utvendig lufter hatt for kloakk, er beslått med blikk.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

### Beskrivelse

Kjeller med målbar himlings høyde, to lukkede rom på til sammen ca. 23 kvm.  
Deler av kjelleren er ytterveggene, forblendet med skifer stein.

Det registreres noe kjeller lukt, spesielt på teknisk rom.

### Vurdering / Avvik

#### TG 1

#### Overflater - Gulv

Støpt gulv mot grunn. Etter byggetidens krav og praksis, må det antas at gulvene er isolert og at det er diffusjonssperre/radon sperre under gulv støpen. Gulvene er belagt med flis 30x60 cm. ikke registrert "bom", ved tilfeldig sjekk av gulvflaten ("bom" er hul lyd, som kan indikere slipp mellom flis /flis lim eller flise lim/gulvstøp).

Ikke registrert riss/sprekker i flis eller fuger.

#### TG 2

#### Overflater - Vegger

Teknisk rom:

Yttervegger av lettklinker blokker, deler av vegg mot syd er synlig, pusset, og noe er utført med panel som er overflatebehandlet. Utførte vegger skjuler for diverse installasjoner.

Det blir ikke observert sprekker i pussede overflater.

Påforede vegger i kjeller er i utgangspunktet en risiko konstruksjon, og det er viktig å følge opp konstruksjonen jevnlig.

Det er foretatt undersøkelse etter fukt i påforet yttervegg mot terreng, via luke til stoppekran.

Trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (Konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, dette for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen var 14,9% som indikerer at forholdene er opp mot grensen/fare, for utvikling av tidligere nevnte skader.

#### Anbefalt tiltak:

Forholdene spesielt på teknisk rom bør hodes under oppsikt. Tiltak må settes inn ved utvikling av overnevnte potensielle skader.

#### TG 1

#### Overflater - Himling

Nedforet himling av panel. Downlights er montert i himling.

Det blir ikke observert avvik i himling.

Det bemerkes at ved vedvarende høy luftfuktighet, kan det ikke utelukkes at biologiske skadegjørere kan feste seg til overflaten (svertesopp).

#### TG 2

#### Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Det blir registrert salt/kalkutslag, på nedre deler av pusset vegg mot terreng, og flekker av svertesopp.

#### Årsak / Konsekvens:

1. Årsaken er nedsatt ventilering/luftsirkulasjon. Varm luft treffer nedkjølte yttervegg av lettklinkerblokker og kondenserer.

2. Eller at dreneringen ligger for høyt på utsiden, dette er vanskelig å sjekke.



### Anbefalt tiltak:

Bedre ventilering av rommene, og skape luftsirkulasjon.

Eventuelt sette inn en avfukter som reguleres etter nivå i luftfuktighet, med direkte avrenning til sluk.

TG 2

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

Kjelleren har manglende ventilering.

Vær oppmerksom på snøforholdene, ved etter montering av ventiler i yttervegg.

### Anbefalt tiltak:

Klaffventil eller mekanisk avtrekk bør etableres.

### Bilder



Salt/kalkutslag på yttervegg teknisk rom



Målt verdi i organisk materiale.

# Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 26.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52  
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Målt verdi i utforet vegg på teknisk rom.

## Bad Bad ved Entre'

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Teknisk forskrift 2010: "Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de

deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal".

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

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Gulv av fliser 60x60 og mosaikk fliser i dusj, vann installasjoner for badekar og toalett sisterner.

Gulvvarme som varmekilde.

Ikke registrert bom, riss/sprekker i flis. Fuger har ingen synlige avvik i form av riss eller sprekker ("bom" er når flisene eller flis limet slipper vedheftet til underliggende materiale. Skaper en hul lyd).

Det mangler elastisk fuge mellom gulv og sokkel flis, ved dør og nedsenk til dusj. TG settes med bakgrunn i observasjonene.

Det er felt inn sokkel flis på alle vegger i baderommet.

Fallet på gulvet kan renne flere veier, da gulvet har tre sluk. Det måles mindre fall til sluk fra dør til nedsenk dusjnise enn anbefalt i forskrift.

"Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen" (TEK 17 § 13-15). Angitt TG settes med bakgrunn av noe redusert fall på gulv i forhold til krav.

Det er opp kant ved dør, og membran på ca. 25 mm.

Lekasjevann vil kunne renne til ett av tre sluk.

#### Anbefalt tiltak:

Etablere elastisk fuge mellom gulv og sokkel flis ved dør.

## TG 2

### Overflater - Vegger

Hytte bad med vegger av tømmer.

Veggene er ikke oppført etter krav i oppførings tidspunktets byggeforskriften TEK 10, som krever membran i våt sone.

I følge eier er denne løsningen valgt på grunn av at tømmer blir presset i sammen av påførte laster og tap av dimensjon (krymp) ved nedsatt fukt innhold i tømmeret.

Dersom det ikke er etablert et glide sjikt på membran og vann bestandig materiale, vil fastmontert tettesjikt og eventuelt fliser sprekke eller kunne falle av vegg overflaten.

Eier forteller at dusjen er benyttet ca. 8 ganger i løpet av de siste 5 år.

Det ble målt i dusjen med pigg på synlig tømmer hvor verdien viser 10.6% relative fuktighet i treverket, noe som tilsier at tømmeret er tørt på prøvedagen.

Det ble heller ikke registrert rester etter såpe, mugg eller svertesopp i tømmerets overflate og sprekker.

Med bakgrunn i manglende tettesjikt settes angitt TG.

(Det bemerkes at antall bruksdøgn på hytte ikke kan sammenlignes med bolighus).

Krav til våt sone etter gjeldene byggeforskrift:

"Våtsone er 1 meter på utsiden av dusj/dusjkabinett og badekar, ut på hver side for denne. 0,50 meter i alle retninger rundt servant.

Ved bruk av dusjkabinett er det redusert fare for at direkte vann kommer inn på materialer som kan suge opp fuktighet.

Vær spesielt oppmerksom på at varme flater kan kondensere mot tømmeret (bak dusjkabinettet) ved manglende luftsirkulasjon. Dette kan skape mugg og soppvekster.

Det registreres sprekker i fuge på innkassing av vann til badekar. Med bakgrunn i dette settes angitt TG.

Utenpåliggende sistene kasse. Ikke registrert hull i kassen mot gulv som vil synliggjøre eventuelt lekkasje. Ingen dokumentasjon på annen løsning er fremlagt. Med bakgrunn i dette settes angitt TG.

#### Årsak / Konsekvens:

Ved endret bruk kan manglende tettesjikt i våtsone medføre skader som mugg, sopp og i verste fall forråtnelse over tid.

#### Anbefalt tiltak:

1. Opprette tettesjikt mot synlig tømmer i våt sone. Eventuelt installere dusjkabinett.
2. Fuger ved vann installasjon for badekar bør utbedres.
3. Dokumentasjon som sikrer/synliggjør lekasjevann fra innebygget sistene, bør legges frem/følge fritidsboligens FDV (forvaltning, drift og vedlikehold).

## TG 1

### Overflater - Himling

Himling av panel og Downlights. Ikke registrert avvik i himlingen på befaringdagen.

## TG 1

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

Sluk, Membran og tettesjikt:

Sluk av plast, det blir registrert membran klemt under klemring på slukene.

Tettesjikt rundt gjennomføringer i gulv under servant er ivaretatt.

## TG 1

### Avløp og vannrør

Avløp av plast, ingen lekkasje blir registrert.

Det er god avrenning fra servant.

Vann tilførsel med rør i rør system.

Godt vanntrykk.

Ingen lekkasje ble registrert ved funksjonstesten.

## TG IU

### Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, ført ut på yttervegg, flat terskel, og spalte under dør skaper god luftsirkulasjon.

Avtrekket er ikke funksjonstestet da systemet er styrt av luftfuktigheten i rommet.

Med bakgrunn i manglende funksjonstest settes angitt TG.

## TG 2

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Servant, servantskap, dusj, badekar, innebygget systerne (utenpåliggende), og mekanisk avtrekk på yttervegg.

Ingen avvik blir registrert.

Dokumentasjon som sikrer lekkasjevann fra innebygget systerne, bør legges frem/følge fritidsboligens FDV (forvaltning, drift og vedlikehold).

#### Anbefalt tiltak:

Dokumentasjon som sikrer lekkasjevann fra innebygget systerne bør legges frem/følge fritidsboligens FDV (forvaltning, drift og vedlikehold).

## TG 0

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor da tilstøtende vegger er av heltre (tømmer). Det er gjort et søk i tømmeret i dusnisjen hvor det som nevnt ble målt 10,6%. Treverket er tørt.

# Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 26.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52  
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

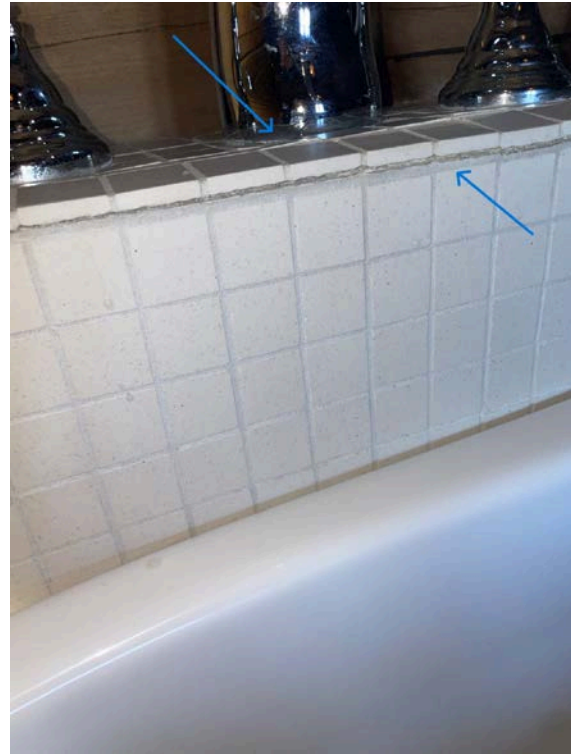
Telefon: 91321207



## Bilder



Membran blir registrert i alle 3. sluk.



Sprekker i fuger.



## Bad Bad soverom

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Teknisk forskrift 2010: "Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de

deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal".

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

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulv av fliser 60x60 og mosaikk fliser i dusj, varme i gulv som varmekilde. Sokkel flis er felt inn i tømmer på vegger utenfor dusjsone med mosaikk fliser. Fall fra topp tettesjikt på gulv til topp sluk er innenfor byggeforskriftens krav på oppførings tidspunktet.

Lekasjevann vil renne til sluk.

Ikke registrert bom, riss/sprekker på flis. Ikke registrert riss eller sprekker i fuger.

Terskel høyde ved dør, er innenfor kravene til byggeår.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Ikke registrert riss/sprekker i vegg flis på befaringdagen. Fuger er hele med normal bruks slitasje uten observerte riss/sprekker.

Dusjen er fliselagt med ett membran brytende sjikt mot tømmer veggene. Hele våt sone har ikke tettesjikt, men fritt vann er begrenset på grunn av dusj dører av glass.

Løsningen er ofte benyttet på fritidsboliger, da bruk og overnattingsdøgn ikke kan sammenlignes med en bolig. Bruk av fritt vann, oppfordres likevel å benyttes med forsiktighet, for vegger uten tettesjikt i våt sone.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling av panel og Downlights. Ikke registrert avvik i himlingen på befaringdagen.

TG 2

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

Det registreres membran på gulv i sluk.

Rundt gjennomføringer i gulv under servant kan det ikke registreres tettesjikt som går minimum 25 mm. over gulvet. Med begrenset tilsyn av tettesjikt rundt rørgjennomføringer settes angitt TG

#### Anbefalt tiltak:

Bruk av fritt vann bør begrenses til innenfor dusj dørene.

## TG 1

### Avløp og vannrør

Avløp av plast, ingen lekkasje blir registrert.  
Det er god avrenning fra servant.

Vann tilførsel med rør i rør system.  
Godt vanntrykk.  
Ingen lekkasje ble registrert ved funksjonstesten.

## TG IU

### Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, ført ut på yttervegg, flat terskel og spalte under dør skaper god luftsirkulasjon.  
Avtrekket er ikke funksjonstestet da systemet er styrt av luftfuktigheten i rommet.

## TG 2

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusj hjørne med innfellbare dusj dører, frittstående sistene med toalett, servant og servantskap.  
Ingen synlige avvik.

Utenpåliggende sistene kasse. Ikke registrert hull i kassen mot gulv som vil synliggjøre eventuelt lekkasje. Ingen dokumentasjon på annen løsning er fremlagt. Med bakgrunn i dette settes angitt TG.

#### Anbefalt tiltak:

Dokumentasjon som sikrer lekkasjevann fra innebygget sistene bør legges frem/følge fritidsboligens FDV (forvaltning, drift og vedlikehold).

## TG 0

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Alle vegger er av tømmer.  
Det ble målt utenfor dusjen med pigg på synlig tømmer, hvor verdien viser 6,0 % relative fuktighet i treverket, noe som tilsier at tømmeret er tørt på prøvedagen.



# Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 26.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52  
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



## Bilder



# Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 26.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52  
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



## Innvendige overflater

### Beskrivelse

Generell beskrivelse av rom overflater.

Tilstandsgraden er satt ut fra synlige skader, samt normal bruks slitasje på gjeldende overflater og eventuelt alder.

Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflatene, etter eget ønske og personlige krav.

Befaringen ble utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres oppmerksom på at innredninger, festede gjenstander, gjenstander av stor verdi, ikke er blitt flyttet under befaringen.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Vegger

Vegger av laftet tømmer, overflatebehandlet.  
Ikke registrert avvik utover normalt bruk.

**TG 1**

#### Gulv

Gulver av massivt treverk, og skifer i gang/entre'.  
Det er varme i gulv på gang, kjøkken, stue og soverom.

TG 1

## Himling

Panel i himling som er overflatebehandlet.  
Ikke registrert avvik.

## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter. Benkeplate av stein og komfyr med gass platetopp.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Massivt tregulv som er overflatebehandlet.

Luke i gulv til kjeller som har mekanisk åpner. Eier informerer om at ny åpner er bestilt og skal monteres.

Det har blitt søkt etter fukt på utsatte steder som på gulvet ved oppvaskmaskin, oppvaskkum og foran frys/kjøleskap, uten å finne utslag for fukt.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Vegger av tømmer, overflatebehandlet.

Ikke registrert slitasje eller skader av fukt på vegger.

Det er ikke montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk, ved vask, eller bak platetopp. Dette anbefales for å begrense at veggen utsettes for fukt, og letter rengjøring etter matlaging.

TG 1

#### Avløp og vannrør

Avløp av plast, ingen lekkasje blir registrert.

Det er god avrenning fra kjøkken vask.

Vann tilførsel med rør i rør system.

Godt vanntrykk.

Ingen lekkasje ble registrert ved funksjonstesten.

Det er ikke etablert Waterguard som stenger vannet ved lekkasje i oppvaskmaskin og fra vann tilførsel til kjøkken vask.

TG 1

#### Avtrekk

Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten.

Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

Avstand mellom gassbrenner og avtrekk er innenfor kravet.

TG 1

#### Innredning

Benkeplate av stein og integrert komfyr med platetopp for bruk av gass, kjøll/ frysenskap og oppvaskmaskin.

Nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasje grad i forhold til alder.

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

## Bilder



Ikke registrert lekkasje. Det blir ikke registrert Waterguard i forbindelse med vann installasjonene.

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Beskrivelse

Tilstandsanalysen skal utføres ved visuelle observasjoner kombinert med konkrete undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer som angitt i NS 3600 punkt 11.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Gulv på grunn

Ved etasjeskiller på Kjøkken og stue. ble det registrert noen små svanker, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Årsaken kan være forholdene ved avretting/tørk av betongen under oppføring, noe som er helt normalt.

#### Målte verdier:

Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm. over hele rommet og ca. 1 mm. over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm. over hele rommet og ca. 2 mm. over 2 meter.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Beskrivelse

Innvendig trapper blir vurdert opp mot dagens forskriftskrav og veiledning i NS 3600:2018, selv om løsning og mål på trappen var godkjent i forskrift på oppførings tidspunktet.

Innvendig trapp er en lukket trapp fra byggeår.

Tilkomst via luke i kjøkken gulv. Luken skal i teorien være utstyrt med mekanisk åpne og lukke funksjon, eier forteller at deler til denne er bestilt og vil bli montert.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Innvendige trapper

Trappen er bratt.  
Trappen mangler håndløper.

Det bemerkes at tilkomst og type trapp, ikke er etter vanlig standard i dag.  
Løsningen forekommer på fritidsboliger.

#### Anbefalt tiltak:

Håndløper bør monteres.

### Bilder



## Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 26.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52  
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



### Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

#### Beskrivelse

Ildsteder og skorsteiner inne i huset (vurderingen omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)  
Kriteriene er satt/vurdert etter NS 3600.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Ildsteder

Åpen peis.  
Ingen avvik ble registrert.

Rapport for tilsyn foreligger ikke takst ingeniør befaringdagen.

### Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

#### Vurdering / Avvik

#### Rømningsvei

Det er opprettet tilfredsstillende rømningsveier fra rom med varig opphold.

#### Dagslysflate

Alle rom for varig opphold tilfredsstiller kravet til dagslys, slik rommene blir fremstilt på befaringdagen

#### Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt.

### Radon

NS 3600 - Pkt. 14

#### Beskrivelse

Bygget er oppført etter krav om radon forebyggende tiltak.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Radon

Bygget er oppført etter krav om radon forebyggende tiltak ble innført, og antas å være utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Bygget ligger i et område hvor det ifølge kart fra NGU har området høy forekomst av radongass.

Det foreligger ingen måleresultater eller annen dokumentasjon på radon.

#### Anbefalt tiltak:

For å konstatere radon forekomster er målinger eneste reelle mulighet for påvisninger.

# Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:  
**Ronny Nelson**  
Opprettet: 18.09.2024  
Utskrift: 26.09.2024

Honesta Takst AS  
Foretaksnr.: 914386012  
Adresse: Postboks 52  
3276 Svarstad  
E-post: post@honestatakst.no  
Telefon: 91321207



## Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

### Beskrivelse

Fysisk risiko går på en skala fra 0 til 6, der 6 innebærer høy risiko. Scoren fastsettes basert på sannsynligheten for at et fysisk risiko scenario skal inntreffe, og berøringsgraden på eiendommen (Kilde: Kartverket, NVE og NGI).

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Skredfare

Aktsomhets område for snø utløp. Risikoscore 2

## Andre rom (eksklusive spesialrom) Vinkjeller

NS 3600 - Pkt. 4

### Beskrivelse

Vinkjeller

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Overflater - Gulv

Fliser på gulv.  
Ikke registrert avvik.

**TG 1**

#### Overflater - Vegger

Yttervegger er forblendet med skifer stein. Ingen avvik blir registrert, delevegg er av overflatebehandlet panel. Sjekk for fukt i panel og svill, ga verdier fra 7,2 til 10,0 % noe som tilsier at det ikke skal være fare for utvikling av skader.

Det bemerkes at ved vedvarende høy luftfuktighet kan det ikke utelukkes at biologiske skadegjørere kan feste seg til overflaten (svertesopp).

**TG 1**

#### Overflater - Himling

Nedforet himling av panel. Downlights er montert i himling.

Det blir ikke observert avvik i himling.

Det bemerkes at ved vedvarende høy luftfuktighet kan det ikke utelukkes at biologiske skadegjørere kan feste seg til overflaten (svertesopp).

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

### Beskrivelse

Beskrivelse og tilstandsvurdering av leilighetens/boligens tekniske installasjoner. Kriterier for vurderingene er krav satt i NS3600 og byggeforskriftens krav til funksjon, tilrettelegging og alder, satt i forhold til forventet gjenværende brukstid.

### Vurdering / Avvik

#### TG 1

#### Vannrør (stoppekran)

Stoppekran plassert på teknisk rom. Funksjonstestet og fungerer som tiltenkt, ok på befaringsdagen.

Vannrør er fra byggeåret, og er av typen rør i rør. Fordelerskapet er plassert på teknisk rom i kjeller.

Det er etablert avrenning til gulv med sluk, som synliggjør eventuelt lekkasje.

Det ble ikke registrert trykkfall ved funksjonstest ved bruk av to tappesteder samtidig (toalett og servant).

#### TG 1

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

Lufting av kloakk over tak er påvist. Det er foretatt en test med ned spyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk, hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt.

Det registreres normal avrenning fra servant på bad. Det registreres god avrenning fra kjøkkenvask.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk, eller andre installasjoner med avløp.

Det blir ikke registrert lukt fra avløpet.

Ingen tegn til lekkasje ved installasjonene.

#### TG 1

#### Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er plassert på teknisk rom.

Berederen er plassert i rom med sluk.

Berederen er fra 2012, og har ett volum på 300 liter.

Berederen er ikke fast tilkoblet. ved kontroll ble det ikke registrert brunsvidd støpsel eller kontakt.

Varmtvannsberedere montert i 2014 eller senere, skal ha direkte/fast strøm tilkobling på varmtvannsberedere, som er 1500 W eller mer.

Det gis på generelt grunnlag anbefaling om at beredere montert før dette året, får montert fast tilkobling (økt sikkerhet mot overoppheting).

#### TG 1

#### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Rommene har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt, ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

For hytte med kort oppholdstid vil naturlig ventilasjon innfri behovet for ventilering.



# Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 26.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52  
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



## Bilder



Stoppekran i utforet vegg, med trykk reduksjonsventil.

Tilførsel av vann fra kommunalt nett er av plast.



Varmtvannsbereder på teknisk rom det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

## Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 26.09.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52  
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Sluk i gulv på teknisk rom.

## Frittstående byggverk Bod

NS 3600 - Pkt. 21

### Beskrivelse

Det gjøres en enkel beskrivelse av bygningen, med en helhetsvurdering av tilstand, material og eventuelle skjevheter, stabilitet mot opplyste alder.

Det er en tilhørende frittstående bod, som er delt med nabo 50/50.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Halvpart av frittstående bod.

Støpt gulv på grunn, ubehandlet.

Vegger av lettklinkerblokker. Utvendig forblendet med skifer stein.

Takkonstruksjon: Pulttak (fall til en side) opplagret og understøttet på yttervegger.

Taket er tekket med torv. Takkonstruksjonen gir bod rommet god himlings høyde.

Ytterdør med glass.

Boden er på 6 kvm. og virker å være i god stand  
Ingen avvik blir observert på vegger, gulv eller i himling.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

### Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

### Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2013	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	

# Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 26.09.2024

Honestatakt AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52

3276 Svarstad

E-post: post@honestatakt.no

Telefon: 91321207



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2024	Mindre service jobb. Samsvarserklæring er lagt frem.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

## Observerte mangler

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

# Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:  
**Ronny Nelson**  
Opprettet: 18.09.2024  
Utskrift: 26.09.2024

Honesta Takst AS  
Foretaksnr.: 914386012  
Adresse: Postboks 52  
3276 Svarstad  
E-post: post@honestatakst.no  
Telefon: 91321207



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

## Vurdering / Avvik

**TG 1**

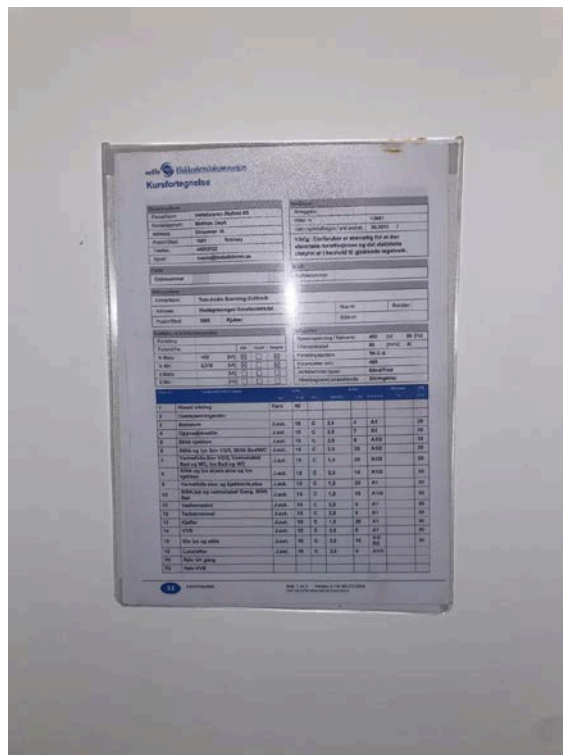
### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Anlegget er ved visuelle observasjoner vurdert til å være i god stand, Sikringsskapet er plassert på teknisk rom i kjeller.

Dokumentasjon er plassert i sikringsskap og i Boligmappa.

## Bilder



## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

### Beskrivelse

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldene regler i forskrift og NS 3600.

### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

### Vurdering / Avvik



#### Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Kravene til brannsikkerhet er ivaretatt for denne boligen etter gjeldene krav i NS 3600

## Hestegrøavegen 21

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 221 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 26.09.2024

Honestat Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52  
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



## Lovlighet

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

### Bygning

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert.

Er det manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse? Nei.

Er det avvik på kravet til rømning, dagslys forhold eller takhøyde? Nei.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarslere i boligen iht. forskrift? Nei.

## Signatur

### Signatur

Svarstad - 26.09.2024

Sted - Dato

RONNY NELSON

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Nyboligmegling	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1014240029	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Tom André Svenning-Gultvedt	Norunn Svenning-Gultvedt
<b>Gateadresse</b>	
Hestegrøavegen 21	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
RJUKAN	3660
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	16841666

Document reference: 1014240029

## 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: TAS, NS

1



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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hytten ble bygget i 2013
Arbeid utført av	Åsen og Skarbøe VVS og Flaata Entreprenør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Godkjent rammetillatelse
-------------	--------------------------

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Noe kalkutslag på teknisk rom i kjeller
-------------	---

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg i 2013 ved oppføring av hytte.
Arbeid utført av	Installatøren Østfold AS

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

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

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Avtale om plass for parkering med nabo.

Document reference: 1014240029

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Andre Svenning Gultvedt	abcee04e94f9a6f6e492398 a0d307c6e940994ab	20.09.2024 15:38:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

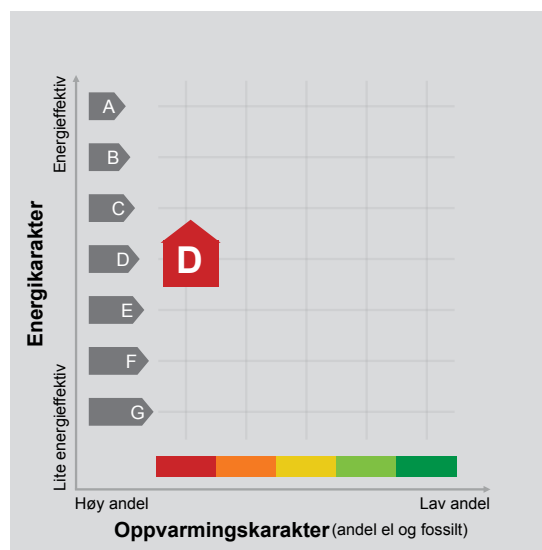
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Norunn SvenningGultvedt	67177bfa91302ef002245176 7f767780cbc63839	21.09.2024 18:36:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1014240029

- 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>

# ENERGIATTEST

Adresse	Hestegrøvegen 21
Postnummer	3660
Sted	RJUKAN
Kommunenavn	Tinn
Gårdsnummer	120
Bruksnummer	221
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300299736
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-28150
Dato	20.09.2024



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

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

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

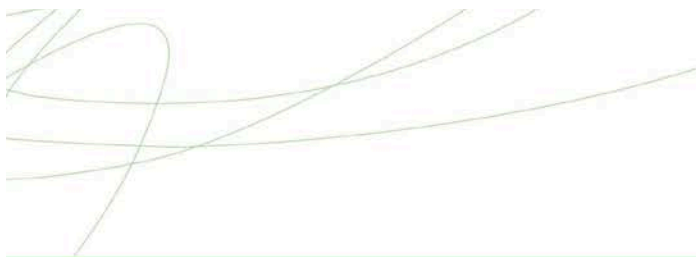
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

## Målt energibruk 15 265 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 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

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

# Nabolagsprofil

Hestegrøavegen 21

## Høyde over havet

993 m



## Offentlig transport

Dalelia Linje 185, 209	14 min	9.6 km
Mår Linje 185, 209	14 min	9.8 km

## Avstand til byer

Rjukan	20 min
Notodden	1 t 10 min
Kongsberg	1 t 33 min
Drammen	2 t 10 min
Skien	2 t 12 min
Porsgrunn	2 t 24 min
Oslo	2 t 42 min

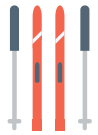
## Ladepunkt for el-bil

Gaustatoppen sportell	21 min
Kvitåvatn Fjellstoge	7 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 317 m



Alpin

- Gaustablikk skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 300 m
- Skitrek i anlegget: 13



## Aktiviteter

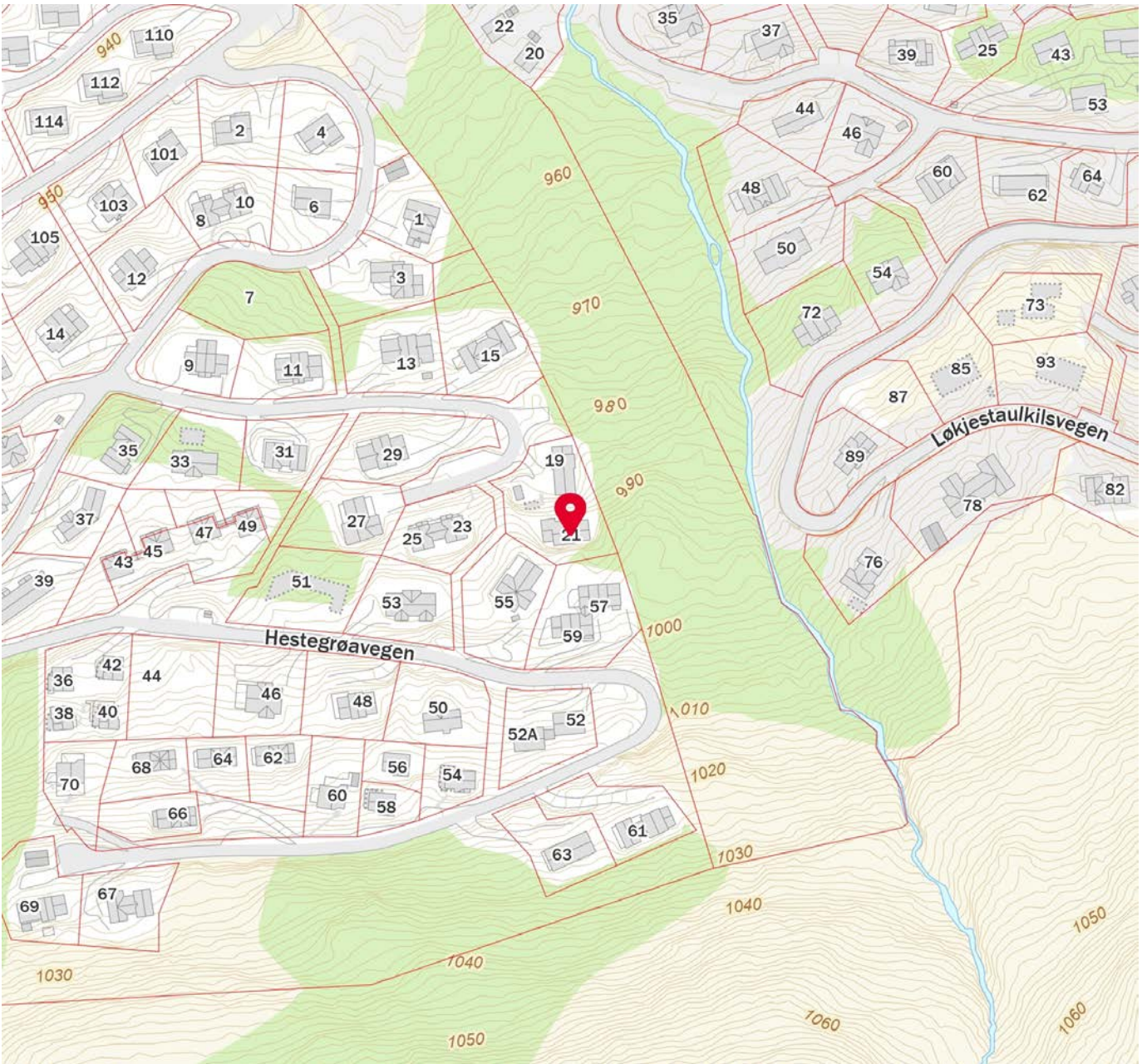
Gaustabanen	5 min
Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell	6 min
Rjukanbadet	20 min
Rjukan Golfklubb	21 min
Akebakke	25 min
Rjukanbanen	23 min


## Sport

Dale-bakhus - fotballbane Fotball	15 min	10.1 km
Aktivitetsområde svadde Fotball	16 min	10.7 km
Rjukanbadet/Trimrom	20 min	

## Dagligvare

Kiwi Rjukan PostNord, søndagsåpent	17 min	11.8 km
Spar Rjukan Søndagsåpent	18 min	12.5 km



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





# ORDINÆRT ÅRSMØTE **2024**

Gaustatoppen Naturpark Velforening



29. mars 2024  
Klokken 09:30



**Gausta View (Sportellet)**  
Kvitåvatnvegen 51  
3600 Rjukan

## Til medlemmer i Gaustatoppen Naturpark Velforening!

### Innkalling til ordinært årsmøte 2023

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle medlemmer har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver medlem har én stemme. Medlemmers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

### Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i velforeningen og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst to uker.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle medlemmer er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når det er minst 8% av enhetseierne er representert i møtet.

**Vel møtt!**

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I GAUSTATOPPEN NATURPARK VELFORENING

**Tid:** 29. mars 2024, klokken 09:30  
**Sted:** Gausta View (Sportellet)

### Konstituering av årsmøtet

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av ett medlem til å underskrive protokollen sammen med møteleder

### Følgende saker skal behandles i årsmøtet

- Sak 1** Styrets årsrapport for 2023
- Sak 2** Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
- Sak 3** Fastsettelse av styrets honorar for 2023
- Sak 4** Vedtektsendring: Velforeningens formål
- Sak 5** Budsjett 2024
- Sak 6** Fastsettelse av kontingent for 2024
- Sak 7** Valg av styre

18. mars 2024

**Styret i Gaustatoppen Naturpark Velforening**

### Vedlegg til innkallingen

Vedlegg til sakene følger fortløpende i dokumentet.

Vedtekter er lagt ved bakerst i dokumentet.

# SAK 1 STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

Orienteringssak

## Styrets årsrapport for 2023

### 1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Henrik Hognestad	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Louise Dedichen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Lise Sundem	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Jostein Thommassen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Bjørn Ekelund	valgt for 2 år i 2022
Varamedlem:	Malin Gustavi	valgt for 2 år i 2023

### 2. GENERELT OM VELFORENINGEN

Foreningens navn:	Gaustatoppen Naturpark Velforening
Foreningens org.nr:	992 851 589
Kommune:	Tinn Kommune
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Revisor:	BDO AS

Velforeningens område er tomter, hytter, leiligheter (seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor Gaustatoppen Utmarkslag BA sitt område i Tinn kommune.

Velforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte fellesarealet og ivareta medlemmenes fellesinteresser når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte. Velforeningen skal sørge for vedlikeholdsplikten av veinettet og ledningsnettet med kummer og tilhørende installasjoner.

Velforeningen har ingen ansatte. Styret består av 3 menn og 2 kvinner.

### 3. STYRETS ARBEID

Det er godt samarbeid innad i styret hvor hovedoppgaver fordeles etter kompetanse og interesse. Alle i styret bidrar godt, også varamedlemmet. Det blir delt løpende informasjon på mail. I tillegg har vi avholdt 2 styremøter. Ett på teams og et fysisk møte.

Styret opplever å ha gode leverandører på sommer- og vintervedlikehold. I sommerdriften er det utbedret enkelte områder de siste årene hvor det har vært gjentakende problem. Hver hytteeier bidrar med godt vedlikehold av egne stikkrenner ved innkjøringer. Vintervedlikeholdet fungerer godt. Her er det økende bruk av app for booking av brøyting av gårdsplasser. Det gir bedre forutsigbarhet og derved bedre drift for vår leverandør.

Det er videre et konstruktivt samarbeid med skisenteret ved områder som krever særskilt fokus for å unngå stein og grus i skibakkene.

GNV har et stort VA anlegg som krever regelmessig ettersyn. Dette arbeidet er prioritert som vi gjør det vi kan for å unngå driftsstopp. Hver enkelt hytteeier bidrar med å ha gode rutiner i egen hytte for hva som havner i toalettet.

Styret i GNV tok initiativ til en felles befaring i sentrumsområdet Hovdestaul i juni. Det er i forbindelse med revisjon av reguleringsplanen. Utbyggere av nytt bygg har tatt frem en god løsning som også sikrer ski trafikken fremover.

I denne forbindelse ble det gått befaring for å se på alternativer og muligheter for ski inn - ski out for H27 og H25.

Styret bidrar til destinasjonsutvikling, med særlig fokus på utvikling av ski-tilbud og ski in/ski out.

Det fremheves at det er et godt samarbeid med Gaustatoppen Naturpark, øvrige aktører i området og Tinn kommune.

På vegne av sameiet,

**Styret i Gaustatoppen Naturpark Velforening**

## SAK 2    ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2022

**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

### **Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:**

Resultatregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 179.370, mot et budsjettert overskudd på kr 50.000.

Årsmøtet, som ble avholdt i april 2023, vedtok en reduksjon av kontingenten fra kr 7.200 til kr 6.200 per år. Reduksjonen ble regulert med effekt fra 01.07.2023, slik at det påfølgende årets utgjør en årlig kontingent på kr 6.200.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av velforeningens virksomhet og stilling i 2023. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

### **Restanse andel felleskostnader:**

Ved årsskiftet var det kr 34.676 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 245.813.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

### **Forslag til vedtak:**

Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

# RESULTATREGNSKAP 2023

Gaustatoppen Naturpark Velforening

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
<b>DRIFTSINNETEKTER</b>				
Felleskostnader		2 966 109	2 915 000	2 957 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 966 109</b>	<b>2 915 000</b>	<b>2 957 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>				
Personalkostnader	2	136 920	136 920	136 920
Vedlikehold	3	2 383 865	2 436 830	1 971 002
Driftskostnader	4	117 786	70 500	65 782
Honorarer	5	184 972	180 750	140 923
Andre kostnader	6	28 287	40 000	23 368
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 851 830</b>	<b>2 865 000</b>	<b>2 337 996</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>114 279</b>	<b>50 000</b>	<b>619 004</b>
<b>FINANSRESULTAT</b>				
Finansinntekter		86 489	0	4 401
Finanskostnader		21 398	0	0
<b>Netto finansresultat</b>		<b>65 091</b>	<b>0</b>	<b>4 401</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>179 370</b>	<b>50 000</b>	<b>623 406</b>
<b>OVERFØRINGER</b>				
Overført annen egenkapital		179 370	0	623 406
<b>Sum overføringer</b>		<b>179 370</b>	<b>0</b>	<b>623 406</b>

# BALANSE 2023

Gaustatoppen Naturpark Velforening

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		34 676	12 854
Bankinnskudd mv.	7	2 901 827	3 031 237
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 936 503</b>	<b>3 044 092</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 936 503</b>	<b>3 044 092</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 608 279	2 428 908
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>2 608 279</b>	<b>2 428 908</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd fra kunder		245 813	232 579
Leverandørgjeld		66 417	378 575
Annen kortsiktig gjeld	9	15 995	4 030
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>328 224</b>	<b>615 183</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>328 224</b>	<b>615 183</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 936 503</b>	<b>3 044 092</b>

OSLO, 31.12.2023

Styret for Gaustatoppen Naturpark Velforening

Henrik Hognestad  
Styrets leder

Jostein Thomassen  
Styremedlem

Louise Kathrine Dedichen  
Styremedlem

Lise Sundem  
Styremedlem

Bjørn Fredrik Ingemar Ekelund  
Styremedlem



# Noter til årsregnskapet

## Note 1 Regnskapsprinsipper

### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

### Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

## Note 2 Personalkostnader

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Styrehonorar	120 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920	16 920
<b>Sum</b>	<b>136 920</b>	<b>136 920</b>	<b>136 920</b>

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

## Note 3 Vedlikehold

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Vintervedlikehold VVA	1 837 525	1 636 830	1 342 287
Sommervedlikehold VVA	546 340	800 000	628 715
<b>Sum</b>	<b>2 383 865</b>	<b>2 436 830</b>	<b>1 971 002</b>

## Note 4 Driftskostnader

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Strøm fellesanlegg	113 226	70 000	65 782
Porto	4 560	500	0
<b>Sum</b>	<b>117 786</b>	<b>70 500</b>	<b>65 782</b>

## Note 5 Honorarer

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Revisjon	10 043	10 000	9 656
Forretningsførsel	170 732	170 750	128 370
Ekstra forretningsførsel	4 197	0	2 897
<b>Sum</b>	<b>184 972</b>	<b>180 750</b>	<b>140 923</b>

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

## Note 6 Andre kostnader

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Styre- og årsmøter	6 500	0	0
Dugnader, Tilstelninger	0	20 000	12 214
Bankomkostninger	11 423	10 000	8 539
EHF-fakturagebyr	0	0	23
Diverse kostnader	10 350	10 000	2 597
Øreavrunding	14	0	-3
<b>Sum</b>	<b>28 287</b>	<b>40 000</b>	<b>23 368</b>

## Note 7 Bankinnskudd mv.

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Driftskonto	835 786	3 031 237
Plasseringskonto 31+	2 066 040	0
<b>Sum</b>	<b>2 901 827</b>	<b>3 031 237</b>

## Note 8 Endring egenkapital

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Egenkapital 01.01.	2 428 908	1 805 503
Tilført fra årets resultat	179.370	623 406
<b>Andre endringer</b>	<b>2 608 279</b>	<b>2 428 908</b>

Regnskap og beretning gir en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av foreningens virksomhet og stilling. Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

## Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Avsatt løypebidrag	3 995	3 336
Innkrevd løypebidrag	522 000	490 698
Utbetalt løypebidrag	510 000	-494 034
<b>Utbetales neste år</b>	<b>15 995</b>	<b>3 995</b>

## Uavhengig revisors beretning

Til styret i Gaustatoppen Naturpark Velforening

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Gaustatoppen Naturpark Velforening.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2022</li><li>• Resultatregnskap for 2022</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av foreningens finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dens resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av foreningen i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2023.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til foreningens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L4E06-YF04P-EXKGF-U3MSM-UCCIW-KOPIO

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-18 18:27:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L4E06-YF04P-EXKGI-U3MSM-UCCIW-KOPIO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet, Side 13 av 27

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

## SAK 3 FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2022

**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

### **Fastsettelse av styrets honorar for 2023**

Styret foreslår et honorar for perioden pålydende kr 120.000 til fordeling i styret. Styret foretar selv fordelingen internt.

### **Forslag til vedtak:**

Styrets honorar for 2023 fastsettes til kr 120.000.

## SAK 4 VEDTEKTSENDRING: Velforeningens formål

**Forslagsstiller:** Styret

**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

### **Bakgrunn for sak:**

Styret foreslår en presisering i vedtektenes § 3, tredje avsnitt.

Dagens ordlyd:

«Velforeningen formål er å aktivt representere medlemmenes interesser i en positiv dialog med utbyggere og skisenteret vedrørende utbygging og utvikling av skibakker/ heiser og langrennsløyper.

I sitt arbeid med ulike samarbeidspartnere skal sikkerhet og HMS settes høyt.»

Styret foreslår å tillegge følgende etter tredje avsnitt:

«Styret vil arbeide for at alle hytter som er solgt med ski in - ski out får etablert nødvendige tilbringerbakker og traseer."

### **Forslag til vedtak:**

Årsmøtet vedtar å tillegge følgende i vedtektenes § 3, tredje avsnitt:

«Styret vil arbeide for at alle hytter som er solgt med ski in - ski out får etablert nødvendige tilbringerbakker og traseer."

## SAK 5 BUDSJETT 2024

**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

**Budsjett 2024:**

Styret har utarbeidet et budsjett for 2024 som er vedlagt innkallingen.

Budsjettet er satt opp med en nøktern vurdering av kostnadene og foreslås til godkjenning i årsmøtet.

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet godkjenner budsjett for 2024.



## SAK 6 FASTSETTELSE AV KONTINGENT FOR 2024

**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

**Kontingent for 2024:**

Årskontingenten for 2023 ble fastsatt til kr 6.200, mot kr 7.200 i 2022.

Styret foreslår at kontingenten for 2024 fastsettes til kr 6.200, som i 2023.

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet fastsetter kontingent til kr 6.200 for 2023.

## BUDSJETT 2024

### Gaustatoppen Naturpark Velforening

	Budsjett
	2024
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>	
Medlemsavgift	3 000 000
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>3 000 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	
Styrehonorar	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920
Strøm fellesanlegg	120 000
Vintervedlikehold VVA	1 700 000
Sommervedlikehold VVA	700 000
Revisjon	10 000
Forretningsførrel	175 000
Ekstra forretningsførrel	0
Porto	5 000
Styre- og årsmøter	6 500
Dugnader, Tilstelninger	20 000
Bankomkostninger	12 500
EHF-fakturagebyr	0
Diverse kostnader	5 000
Øreavrunding	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>2 890 920</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>109 080</b>
<b>FINANSRESULTAT</b>	
Renteinntekter kunder	0
Bankrenter	80 000
Renter leverandører	0
<b>Finansresultat</b>	<b>80 000</b>
<b>BUDSJETTERT RESULTAT</b>	<b>189 080</b>

## SAK 7 VALG AV STYRE

**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

### **Kort om valg i velforeningen, jfr. vedtektene:**

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer som velges av årsmøtet. Årsmøtet velger også to varamedlemmer for to år av gangen.

Gaustatoppen Invest AS og Gaustatoppen Utmarkslag BA har rett til en styreplass hver.

### **Kort om oppgavene til styret i velforeningen, jfr. vedtektene:**

1. Innkreve årsavgift fra medlemmene
2. Inngå nødvendige avtaler for årlig drift og vedlikehold av felles lednings- og rørnett med tilhørende installasjoner, drift og vedlikehold og brøyting av adkomstveien og parkeringsplasser, drift og vedlikehold og utvikling av eventuelle fellesarealer og eventuelle fellesanlegg og andre oppgaver som naturlig følger av foreningens virke.
3. Inngå nødvendige avtaler vedrørende forvaltningen av fellesoppgaver, herunder snørydding, renovasjon, vaktmestertjenester, forretningsførsel og annet av felles interesse.
4. Betale velforeningens løpende utgifter
5. Utarbeide og forvalte bestemmelser om bruk av eventuelle fellesområder.
6. Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
7. Innkalle til årsmøter
8. Være valgkomité eller å utpeke egen valgkomité ix. Andre gjøremål som årsmøte måtte bestemme.

### **Valg av styret:**

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Henrik Hognestad	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Louise Dedichen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Lise Sundem	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Jostein Thommassen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Bjørn Ekelund	valgt for 2 år i 2022
Varamedlem:	Malin Gustavi	valgt for 2 år i 2023

Louise Dedichen, Jostein Thommassen og Bjørn Ekelund er på utgående valgperioder. I tillegg må det iht. vedtektene velges ytterligere ett varamedlem.

### **Forslag til vedtak:**

Styret velges med alminnelig flertall. Styreleder velges særskilt.

## VEDTEKTER FOR GAUSTATOPPEN NATURPARK VELFORENING

Vedtatt 18.05.2006, med endring 16.04.11, 07.01.12, 26.06.12, 03.06.14, 24.03.18 og 27.3.22

### § 1 FORENINGENS NAVN – DEFINISJONER

Foreningens navn er Gaustatoppen Naturpark Velforening.

Med eiendommen menes alle tomter, hytter, leiligheter (seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor velforeningens geografiske område.

### § 2 BAKGRUNN

Gaustatoppen Naturpark Velforening har vedlikeholdsplikten til veinettet og eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til ledningsnett (Vann og Avløp (VA)) med kummer og tilhørende installasjoner innenfor områdene som er nærmere presisert som velforeningens virkeområde, og som i reguleringsplaner og kommunedelplan for området er angitt som H-21, H-22, H23, H-25, H-27, H36 og H28. I tillegg omfattes eventuelle nye eller omregulerte områder innenfor velforeningens geografiske område, jfr vedtektenes §4 siste avsnitt siste setning.

### § 3 FORENINGENS FORMÅL

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

Velforeningen skal sørge for vedlikeholdsplikten av veinettet og vedlikeholdsplikten til ledningsnett med kummer og tilhørende installasjoner i henhold til vedtektenes §2.

Velforeningens formål er å aktivt representere medlemmenes interesser i en positiv dialog med utbyggere og skisenteret vedrørende utbygging og utvikling av skibakker/ heiser og langrennsløyper.

I sitt arbeid med ulike samarbeidspartnere skal sikkerhet og HMS settes høyt.

### § 4 VELFORENINGENS GEOGRAFISKE OMRÅDE

Velforeningen har sete i Tinn kommune.

Velforeningens område er tomter, hytter, leiligheter(seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor Gaustatoppen Utmarkslag BA sitt område i Tinn kommune.

Nærmere presisert er velforeningens virkeområde det som i reguleringsplaner og kommunedelplan for området er angitt som H-21, H-22, H23, H-25, H27, H36, H28. Dersom det vedtas nye reguleringsplaner eller omreguleres innenfor velforeningens geografiske område er alle eiendommer som oppstår som følge av dette pliktig å bli medlem i velforeningen. Områdets yttergrenser er inntegnet på kart som er inntatt som **Vedlegg 1** og inngår som en del av vedtektene.

### § 5 JURIDISK PERSON

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld. Ingen medlemmer kan disponere over foreningens formue, har krav på utdeling av overskudd eller hefter for dens gjeld.

## § 6 MEDLEMSKAP

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

Eiere av eksisterende hytter og seterbuer innenfor Gaustatoppen Utmarkslag BA sitt område oppført før 18. mai 2006 regnes som medlemmer av Gaustatoppen Naturpark Velforening. Medlemskapet er vederlagsfritt for disse eierne. Dersom noen av disse tilslutter seg velforeningens VA anlegg skal de betale ordinær medlemsavgift.

Hver eiendom innenfor det geografiske området utgjør et medlemskap i velforeningen og alle betaler lik medlemsavgift uavhengig av geografisk plassering innenfor velforeningen sitt område. Ved sammenføring/fradeling av tomter eller andre endringer i forhold til opprinnelig tomtedelingsplan/reguleringsplan skal hver tomt/seksjon/enhet legges til grunn for beregning av antall medlemskap. Medlemsplikten og betalingsplikten oppstår når fradeling, seksjonering, bortfeste eller andre endringer i forhold til opprinnelig tomtedelingsplan (første reg.plan) er registrert hos Statens Kartverk.

Alle medlemmer er pliktig til å gi melding til forretningsfører om eierskifter, og er ansvarlig for alle forpliktelser frem til slik melding er mottatt av forretningsfører. Forretningsfører har rett til eierskiftegebyr etter nærmere avtale med styret.

Alle medlemmer er ved salg av sin eiendom forpliktet å informere ny eier om at det følger pliktig medlemskap med eiendommen.

## § 7 KONTINGENT

Årskontingenten fastsettes på ordinært årsmøte og betales forskuddsvis med forfall 01.01 og 01.07.

I særlige tilfeller kan årsmøtet beslutte å ilegge medlemmene ekstra bidrag/kontingent til velforeningens virksomhet.

Som sikkerhet for betaling av årskontingent og øvrige økonomiske plikter som er angitt i §8 er det tinglyst 1. prioritets pant for kr 50.000,- på eiendommen. Dersom det ikke er tinglyst slik forpliktelse på eiendommen skal eier bidra til at slik heftelse tinglyses.

## § 8 BIDRAG TIL LANGRENNSLØYPENETT/STIER/AKTIVITETER

Det er på eiendommen tinglyst en forpliktelse for hver enkelt hjemmelshaver til å bidra økonomisk til bruk, bygging, drift/vedlikehold av stier og langrennsløypenett, samt gjennomføring av eventuelle andre aktivitetstilbud innenfor området for kommunedelplan Gausta/Rjukan. Dersom det ikke er tinglyst slik forpliktelse på eiendommen skal eier bidra til at slik heftelse tinglyses.

Eiere av eiendommen skal betale den til enhver tid fastsatte løypeavgift. Beløpet faktureres særskilt av forretningsfører som igjen betaler løypeselskapet som utfører tjenester, og som grunneier har vedtatt skal tilføres beløpet. Beløpet er på kr. 1200,- pr januar 2017, og beløpet indeksreguleres hvert annet år.

Gaustatoppen Utmarkslag BA skal bestemme hvilke beløp som skal gå til leie av løypenett/stier, og hvilke beløp som skal gå til bygging/drift/vedlikehold samt hvilke selskap som til enhver tid skal motta/forvalte midlene og stå for selve overførselen.

## § 9 ÅRSMØTE

- a) Årsmøte er velforeningens øverste organ
- b) Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned
- c) Medlemmene har for hver selvstendig enhet de eier, én stemme på årsmøtet.
- d) Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 8% av enhetseierne er representert. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

- e) Forslag om saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være skriftlig sendt styret innen 3 uker før årsmøtet skal avholdes.
- f) Innkalling til årsmøtet skjer med minst to ukers varsel. Med innkalling skal følge forslag til dagsorden. I tillegg skal det ved innkalling til ordinært årsmøte følge årsregnskap, årsberetning, budsjett for påfølgende år og forslag til nytt styre.
- g) På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:
  - i. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning
  - ii. Godkjenning av budsjett for påfølgende år
  - iii. Behandle saker innkommet til styret
  - iv. Fastsette årskontingent
  - v. Valg av nytt styre
  - vi. Velge revisor for ett år av gangen
  - vii. Behandle saker fremmet av styret.
- h) Årsmøtet kan ikke treffe realitetsavgjørelser i saker som ikke er nevnt i innkallingen.
- i) Vanlige saker avgjøres med simpelt flertall blant de møtende og representerte medlemmene.
- j) Når ikke annet er bestemt i disse vedtekter, krever vedtak vedrørende tiltak utover vanlig forvaltning 2/3 flertall av de møtende og representerte medlemmene.
- k) Rettigheter som etter vedtektene er tillagt Gaustatoppen Utmarkslag BA eller grunneierne i området kan ikke endres uten etter skriftlig samtykke fra Gaustatoppen Utmarkslag BA. Gaustatoppen Utmarkslag BA kan dog ikke nekte samtykke uten saklig grunn.
- l) Innkalling til årsmøte kan sendes til medlemmene utelukkende pr e-post. Ethvert medlem av velforeningen har selvstendig ansvar for å skriftlig å oppgi rett e-postadresse til forretningsfører.

## § 10 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når minst ett styremedlem finner det påkrevd eller når minst 8 % av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyrer som ved ordinært årsmøte.

## § 11 VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart dersom årsmøte ikke har besluttet noe annet.

## § 12 STYRET

- a) Velforeningen ledes av styret som forestår forvaltningen av fellesskapet.
- b) Styret består av 3-5 medlemmer som velges av årsmøtet. Årsmøtet velger også to varamedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene velges for 2 år av gangen. Ved første gangs valg går halvparten av styret ut etter ett år.
- c) Gaustatoppen Invest AS og Gaustatoppen Utmarkslag BA har rett til 1 styreplass hver. d) Styret konstituerer seg selv.
- e) Styret er beslutningsdyktig ved vanlig flertallsbeslutning. Ved stemmelikhet på styremøte er styreleders stemme avgjørende.
- f) Styret skal:
  - i. Innkreve årsavgift fra medlemmene
  - ii. Inngå nødvendige avtaler for årlig drift og vedlikehold av felles lednings- og rønett med tilhørende installasjoner, drift og vedlikehold og brøyting av adkomstveien og parkeringsplasser, drift og vedlikehold og utvikling av eventuelle fellesarealer og eventuelle fellesanlegg og andre oppgaver som naturlig følger av foreningens virke.
  - iii. Inngå nødvendige avtaler vedrørende forvaltningen av fellesoppgaver, herunder snørydding, renovasjon, vaktmestertjenester, forretningsførsel og annet av felles interesse.

- iv. Betale velforeningens løpende utgifter
  - v. Utarbeide og forvalte bestemmelser om bruk av eventuelle fellesområder.
  - vi. Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
  - vii. Innkalle til årsmøter
  - viii. Være valgkomité eller å utpeke egen valgkomité ix. Andre gjøremål som årsmøte måtte bestemme.
- x. Styret kan sende innkalling til årsmøte samt øvrig informasjon fra styret pr e-post. Ethvert medlem av velforeningen har selvstendig ansvar for å skriftlig å oppgi rett e-postadresse til forretningsfører

### § 13 MEDLEMMENES PLIKTER

Hvert medlem plikter å betale årskontingent og løypebidrag fastsatt av årsmøtet.

Medlemmene plikter å oppgi sin e-postadresse til velforeningens forretningsfører slik at informasjon og fakturaer utelukkende kan sendes elektronisk.

Medlemmene plikter videre å holde sine eiendommer i ordentlig og ryddig stand samt å unngå unødige bråk slik at området gir størst mulig trivsel for alle medlemmer.

Den enkelte tomteeier/sameier eier og drifter sin egen stikkledning fra påkoblingspunkt på hovedledningen og inn til sin eiendom/seksjon. Det er lagt Isotermrør eller tilsvarende som vannledning ved hver stikkledning. Tomteeier/sameier plikter å koble seg inn på denne med samme type rør, slik at varmekabelen er intakt helt ut til hovedledningen. Dersom det kan påvises at frost i hovedanlegget/VA skyldes feil på tilslutning av stikkledning eller at stikkledningen ikke er tilkoblet varmekabel så er eier av gjeldende eiendom ansvarlig for å besørge reparasjon og bekoste skaden. Dersom reparasjonen ikke utføres på initiativ av eier av eiendommen kan arbeidene bestilles av styret i velforeningen på eier sin regning. Det er forbud mot frosttapping – dvs at vannet blir stående å renne for å hindre frost. Dersom det kan påvises at frost som følge av frosttapping, setter seg i VA anlegget og medfører reparasjon er eier av gjeldende eiendom ansvarlig for å besørge reparasjon. Dersom reparasjonen ikke utføres på initiativ av eier av eiendommen kan arbeidene bestilles av styret i velforeningen på eier sin regning. Ved tvist oppnevner partene hver sin skjønnsmann som avgjør tvisten.

Den enkelte tomteeier/sameier plikter å etablere stikkrenne (et rør som gjennomløp for vann under vei), under egen avkjøring der avkjøringen krysser veigrøften tilhørende felles vei. Dersom tomteeier/sameier ikke etablerer slik stikkrenne og ikke retter forholdene ved varsel fra styret i velforeningen, kan arbeidene bestilles av styret i velforeningen på eier sin regning.

Ved opparbeidelse av tomt, skal hver enkelt tomteeier/sameier sikre at overflatevann fra egen eiendom tas hånd om på en slik måte at overflatevannet fra eiendommen ikke på noen måte skaper problemer eller ulemper på felles veier/plasser eller ledningsnett. I de tilfeller hvor overflatevann fra en eiendom skaper problemer og ulemper på felles veier/plasser eller ledningsnett, og eier ikke retter forholdene ved varsel fra styret i velforeningen, kan arbeidene bestilles av styret i velforeningen på eier sin regning.

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

Det kan ikke settes opp parabolantenner, flaggstenger og portaler.

Eventuelle næringsseksjoner kan avkreves større andel av medlemskontingent etter forhandlinger mellom velforeningen og næringsseksjonseieren.

### § 14 MEDLEMMENES RETTIGHETER

Innenfor velforeningens geografiske område har alle medlemmer rett til å være tilkoblet vann- og avløpsnett samt benytte veier forutsatt at bestemmelsene i vedtekter overholdes.

## § 15 OPPLØSNING – SAMMENSLUTNING – DELING

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får dermed stilling som avviklingsstyre.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle annet rettssubjekt som arbeider for å ivareta tilsvarende interesser som Gaustatoppen Naturpark Velforening. Hvilket rettssubjekt som tildeles foreningens formue ved foreningens oppløsning skal avgjøres på årsmøte med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring i § 11. Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

## § 16 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Gaustatoppen Utmarkslag BA eller annet/andre selskap eiet av grunneierne skal til konkurransedyktige priser ha fortrinnsrett til å organisere og drive alle servicefunksjoner innenfor området til Gaustatoppen Naturpark Velforening, herunder sette disse funksjonene ut til ekstern driver. Dette vil blant annet gjelde brøyting, strøing, vedlikehold av veier, lednings- og rørnett med tilhørende installasjoner, annen infrastruktur og vaktmestertjeneste. Gaustatoppen Utmarkslag BA skal til konkurransedyktige priser også ha fortrinnsrett til salg/levering av ved innenfor området til Gaustatoppen Naturpark Velforening.

Gaustatoppen Invest AS og Gaustatoppen utmarkslag BA eller annet/andre selskap eier at grunneierne skal ha rett til å benytte alle veianlegg innenfor området til Gaustatoppen Naturpark Velforening kostnadsfritt gjennom hele året. Ekstraordinær slitasje og skade som i den forbindelse påføres veianlegget, skal utbedres for Gaustatoppen Invest AS/grunneiers regning.

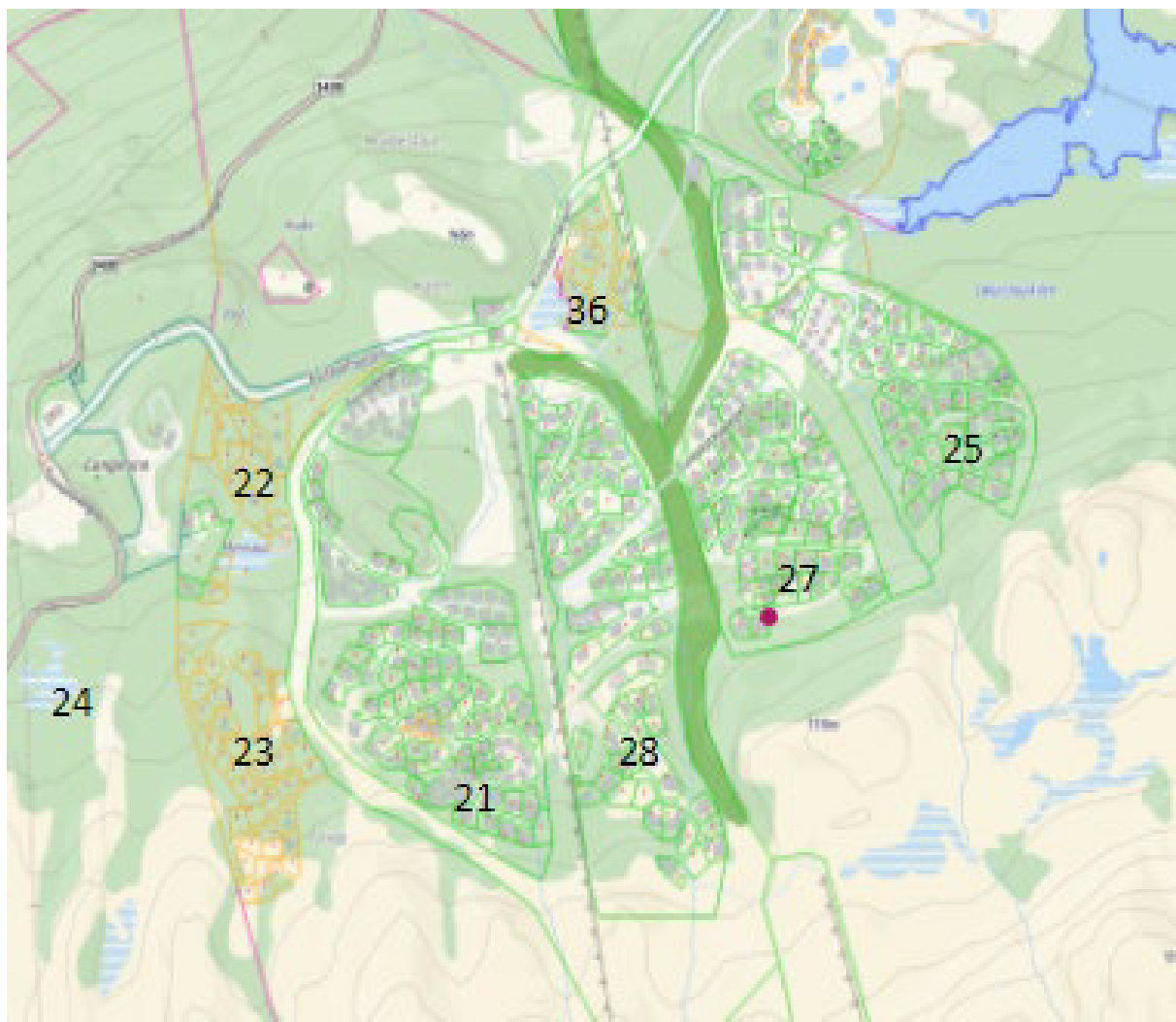
## § 17 BEITE OG SETERRETTIGHETER

Det eksisterer beiterettigheter over eiendommen. Eier aksepterer et aktivt husdyrhold med utnyttelse av beiteressursene, og aksepterer følgende bestemmelser om dette:

1. Innenfor eiendommer som er tilsluttet Gaustatoppen Utmarkslag BA gjelder det en utvidet båndtvangsbestemmelse (1. april til 10 september), jfr. Kart i **Vedlegg 2**. Tomtekjøper plikter å respektere de til enhver tid gjeldende bestemmelser for båndtvang og løshunder.
2. Eier må selv gjøre de nødvendige tiltak for å hindre at beitedyr setter seg fast eller skader/skitner til trapper/inngangsparti, terrasser/sitteplasser, hager eller annet utstyr. Åpninger i grunnmur og eller under terrasser må avstenges slik at beitedyr ikke kan komme til. Husdyreier har intet ansvar for ulemper eller skader i dette henseende.
3. Eier har plikt til å melde fra til husdyrholder eller annen formidlingssentral i området dersom beitedyr er omkommet/drept, skadet eller utsettes for ulykke ved trafikkuhell, hundebitt bl.a.
4. Dersom det blir påvist at sau eller lam er skadet eller drept av løshunder i terrenget eller påkjørt av motorisert kjøretøy kan styret i Gaustatoppen Utmarkslag BA etter oppfordring bistå og rette erstatningskrav overfor hundeeier eller eier av kjøretøy dersom denne er kjent.

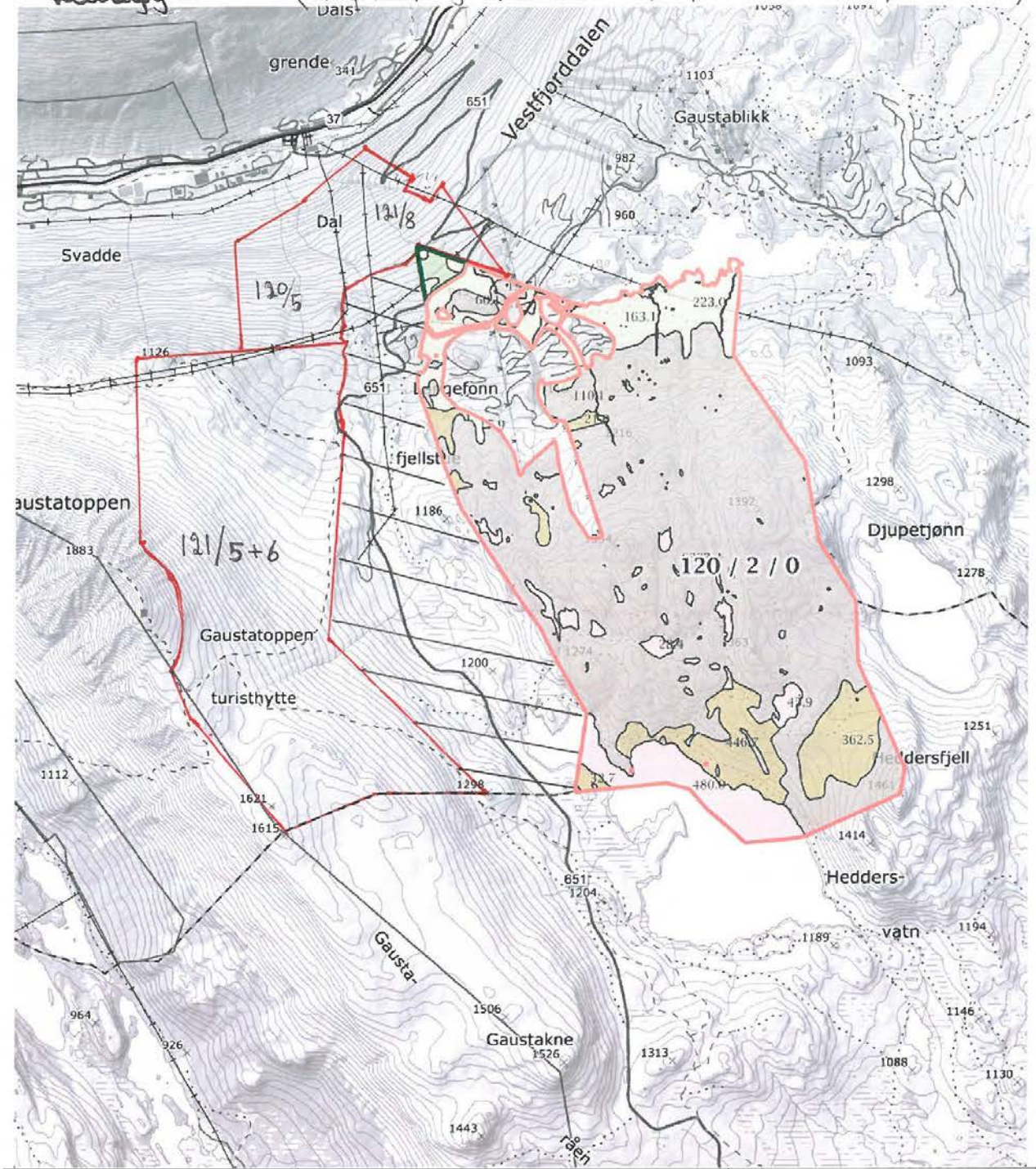


Vedlegg 1



Vedlegg 2

(Omfatter gnr./bnr.: 120/2, 121/8, 120/5, 121/5+6)



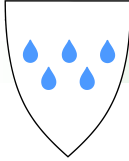


**Sentralbord:**  
22 80 95 95  
(man - fre | 08.30 - 16.00)

**E-postadresse:**  
[post@enqvist.no](mailto:post@enqvist.no)

**Nettside:**  
[www.enqvist.no](http://www.enqvist.no)

**Postadresse:**  
Enqvist Boligforvaltning AS  
Postboks 6653 Rodeløkka  
0502 OSLO



# TINN KOMMUNE

Enhet for plan, landbruk og miljøvern

Ferdigattest

Tiltakshaver (navn og adresse): Thom C D Lejonberg /Tom Gultvedt Eventyrveien 19/ Jutulveien 9 0851 OSLO /0853 OSLO	Ansvarlig søker (navn og adresse): Make arkitekter AS Maridalsveien nr. 10 0178 OSLO
--	---

## Ferdigattest for 120/221, seksjon 1 og 2 - 2 hytter som er seksjonert.

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

Eiendom/adresse: H27 ., 3660 RJUKAN	Gnr: 120	Bnr: 221	Fnr:	Snr: 1-2	Vår ref.: 2010/1991-24
--	-------------	-------------	------	-------------	---------------------------

Spesifikasjon: Tiltaket gjelder: Nytt bygg - beboelsesformål - over 70 m <sup>2</sup>		
Vedtatt i saken		
Vedtatt gjort av:	Vedtatt dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen	12.10.2011	223/11
Delegert myndighet plansjefen	25.06.2012	101/12
Delegert myndighet plansjefen	19.09.2012	173/12
Ferdigstillelse		
Dato kontroll	Kontrollansvarlig:	
20.09.2017	Laftekompaniet AS, Sollid Entreprenør AS, Storm Klima AS, Morten Gultvedt Entreprenør AS	
Merknader	Gjennomføringsplan viser at ansvarlig for utførelsen og eventuelt ansvarlig for uavhengig kontroll har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Gjennom dette har ansvarlige erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik at vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningslova er oppfylt.  Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 20-1) <b>Seksjon nr. 1 er plassert nærmere enn 4m fra tomtegrense; eksakt er takutstikk 1,07m fra tomtegrense. Naboareal er friareal.</b>	

Underskrift:		
Sted: RJUKAN	Dato: 21.09.2017	Stempel/underskrift: Nils Gjelstad ingeniør

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

Kopi til:

Laftekompaniet AS	Fabrikkvegen 24	2849	KAPP
Make arkitekter AS	Maridalsveien nr. 10	0178	OSLO
Sollid Entreprenør AS	Postboks 65	1663	ROLVSØY
Storm Klima AS			
Morten Gultvedt	Gultvedt gard	1430	ÅS
Entreprenør AS			

Postadresse: Postboks 14  
Besøksadresse: Sam Eydesgate 92

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

E-post:  
Org.nr: 864963552

## **Kommunedelplan Gausta - Rjukan**

### **Bestemmelser og retningslinjer.**

Revidert etter høring. Revidert etter mekling. Revidert før kommunestyrebehandling.  
Kommunestyrevedtak 05.06.02. Endring 11.05.06

---

#### **1. Byggeområder (§20-4 nr 1)**

##### **Bestemmelser**

##### **1.1 Plankrav**

Før det gis tillatelse til fradeling eller til tiltak etter pbl §93 skal det foreligge godkjent reguleringsplan for følgende områder:

- Områder for fritidsbebyggelse (H-områder) - krav om reguleringsplan
- Senterområde S1, S2 og S3 - krav om reguleringsplan
- Næringsområder (N-områder) - krav om reguleringsplan
- Områder for parkering O1 - krav om reguleringsplan
- Områder for gondolbane og tilhørende parkering på Dale - krav om reguleringsplan

For alpinområder utløses krav til reguleringsplan hvis opparbeidingsplan for alpinområder har større avvik fra plankart enn:

- For heistraseers start- og endepunkter: 25 meter
- For løypetraseenes avgrensing: 15 meter

Alle forslag til planer innerfor området må sendes fylkeskommunen til uttalelse, jfr. Kulturminnelovens §9

##### **Retningslinjer**

Planen skal redegjøre for

- arkitektonisk kvalitet, herunder tilpasning til landskap, terreng og evt. bebyggelse
- vise inndeling i private og offentlige arealer, herunder friområder
- interne veier, parkeringsareal,
- inngrepssoner og eventuelle tomtegrenser
- bebyggelsens plassering og form
- miljøtekniske anlegg m.v.
- lokale tiltak for å sikre mot ras der det er påvist fare i NGI-rapport.

Kommunens veileder for miljø og byggeskikk skal være retningsgivende for detaljplanlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet.

- Arkitektur

Arkitekturen skal ta utgangspunkt i vår tids formspråk og være tuftet på god byggeskikk. Alle bygninger og anlegg skal utformes med respekt for stedlige forhold og lokal egenart. Det skal

legges vekt på at alle bygninger og andre bygde elementer får en god arkitektonisk utforming. Et hvert tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

- Fjernvirkning

Tiltakenes fjernvirkning bør illustreres for det enkelte byggeområde. Der det etter kommunens vurdering er nødvendig skal fjernvirkning illustreres for flere områder under ett. Illustrasjoner skal fortrinnsvis være i form av digitale modeller eller fotomontasjer.

Der utbyggingsområdene har henvendelse mot Rjukan og Vestfjorddalen (spesielt områdene H15, H18, H19, H20, H 29, H34 og S1) skal utforming gjøres med stor vekt på en positiv visuell samhandling mellom områdene.

- Registreringskart

Registreringskart som viser eksisterende vegetasjon og andre viktige naturelementer i det enkelte byggeområde bør vises som underlag for reguleringsplan.

Der tiltak i en reguleringsplan kan påvirke stølsområde skal det gjennomføres registrering av eventuelle verneverdige bygninger/kulturminner i stølsområdet.

- Terreng

Terrengsnitt som viser planlagt bebyggelse og øvrige anlegg\installasjoner, friområder, veger og parkeringsplasser samt vegetasjon skal følge planen. Dersom det er nødvendig å gjøre vesentlige terrenginngrep skal dette gå fram av terrengsnitt og plankart.

Kotehøyde for plassering av bebyggelse o.a. skal gå fram av plankart.

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte kantvegetasjon som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr jf. Vannressurslovens § 11.

- Energi

Reguleringsplaner skal vise plassering av bygninger slik at klimatiske forhold (sol, vind, kaldras m.v.) tas hensyn til og utnyttes riktig.

Det skal sikres energieffektive løsninger for både snøproduksjon og for fritidsboliger\turistanlegg. Bruk av alternative, fornybare energikilder skal utredes.

Reguleringsplaner skal så langt det er mulig gi bestemmelser som kan redusere samla energibehov ved bruk av bebyggelsen, for eksempel gjennom planløsning, arealbegrensing, isolasjonskrav, moderne styringsteknologi m.v

- Gjeldende planer

For endring av allerede godkjente bebyggelsesplaner gjelder materielle krav til reguleringsplaner så langt de passer.

## 1.2 Krav om rekkefølge

Svineroivegen må breddeutvides til enfelts-veg min 4,5 m bredde inkl skuldre med møteplasser på linje 1 og 2 og ellers til to-felts veg min 6,5 m bredde inkl skuldre før oppstart av etappe 2 (se under).

Teknisk infrastruktur som veg- vann og avløp skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bygging i det enkelte byggeområde eller "stortomt".

Byggeområder og alpinområder skal bygges ut slik at det kan oppnås en god balanse i arealbruk og økonomi. Dette betyr at byggeområder og tekniske anleggs kapasiteter skal vurderes av kommunen og være grunnlag for igangsettingstillatelser for nye utbyggingstrinn. Byggeområder og alpinområder skal bygges ut i følgende rekkefølge:

*Etappe 1:*

- H2, H3, H5, H8, H11, H18 - H20, H21, H27, H28, H35 -H36
- Alpinanlegg - Heis A, B, D, E, F og N

*Etappe 2:*

- H4, H12 - H15, H22 - H23, H25
- Alpinanlegg heis C, G

*Etappe 3:*

- H24, H32, H34,
- Alpinanlegg Heis H, J og K

Minst 3/4 av H-områdene innenfor hver etappe skal være utbygd før neste etappe påbegynnes.

*Oppstart av H4 skal ses i forhold til H2, H3, H5, H8 og heis N. Øvrige områder i etappe 2 og 3 ses i forhold til resterende byggeområder og heiser.*

*I kommunedelplanområdet bør det bygges minst 2500 utleiesenger. Minst 1/3 av S- og N-områdene og 1250 utleiesenger skal være bygd ut før oppstart på etappe 2. Minst 2/3 av S- og N-områdene skal være utbygd før oppstart på etappe 3.*

Der sti- og løypenett berøres av utbygging, skal reguleringsplanen sikre gjennomføring av løypetrase samtidig som området bygges ut.

**Retningslinjer:**

Bruk av Gaustabanen inngår ikke i kommunedelplanen. Konsekvensene for friluftslivet må utredes før åpning av Gaustabanen for offentlig bruk kan vurderes.

Omlagging av Fv 651 for vinteråpning eller vinterbrøyting mellom Svineroi og Tuddal tillates ikke før det er gjennomført konsekvensutredning der konsekvensene for villreinen er avklart.

Kommunen vil gjennom bruk av utbyggingsavtaler søke samarbeid om oppbygging av aktivitetstilbud og infrastruktur i planområdet.

Før utbygging tar til, bør det være gitt områdekonsesjon for fjernvarmeanlegg.

### **1.3. Krav til byggeområdene**

#### **1.3.1 Senterområder**

##### **Bestemmelser**

Utnytting:

Områdene S1 og S2 kan maksimalt bygges ut med TU = 50 %, regnet i forhold til arealet av byggeområdet vist på plankartet.

Område S3 kan maksimalt bygges ut med TU = 45 %, regnet i forhold til arealet av byggeområdet vist på plankartet.

I sentrumsområdene S1, S2 og S3 kan det tillates bygninger og anlegg for overnatting, servering, forsamlingslokaler, skiutleie, detaljhandel som kiosk, dagligvare og lignende, *og fritidsboliger i leilighetsbygg*. Boliger for personale til bedriftene tillates i området. *Omfang og plassering av fritidsboliger i leilighetsbygg må fastlegges i reguleringsplan.*

##### **Retningslinjer**

I reguleringsplanen må omfang av service-, kultur- og handelsformål i senterområdet vurderes opp mot målsetningen om utvikling i Rjukan sentrum og i Vestfjorddalen. Arealer til slike formål må begrenses til det som er nødvendig for å betjene byggeområdene som inngår i kommunedelplanen.

Bebyggelsen i senterområdet skal gis en enhetlig arkitektonisk utforming som bidrar til å gi området en felles karakter og identitet. Gode proporsjoner og sammenhengende romforløp skal vektlegges.

Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 45 m<sup>2</sup> BRA.

Det skal opparbeides 1 bussoppstillingsplass pr. utbygd faktisk heiskapasitet 250 pers/time.

Bussoppstillingsplasser skal opparbeides innenfor område O1.

Byggegrenser mot hovedveg fastsettes i reguleringsplan.

##### **Senterområde S4**

Område S4 kan maksimalt bygges ut med maksimalt T-BRA 500 kvm. Det tillates oppført serveringssted/varmestue

##### **Bestemmelser S4:**

Tiltak kan igangsettes etter søknad om tillatelse til tiltak etter Plan og bygningsloven §93.

Søknaden skal sendes Fylkesmannen i Telemark og Telemark Fylkeskommune til uttalelse.

Søknaden skal vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200 som skal vise alle terrenginngrep og bruk av arealer.

Terrenginngrep skal i tillegg dokumenteres ved snittegninger.



Bebyggelsen i område S4 skal underdeles i mindre bygningsvolumer, slik at det enkelte bygningsvolum ikke har større areal enn T-BRA 150 kvm. Område S4 kan bebygges med maksimalt 6 bygningsvolumer. Samla T-BRA skal ikke overstige 500 kvm. Volumene kan bygges sammen der terrengforholdene er egnet. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel skal være mellom 27° og 34°. Bebyggelsen skal utformes med materialer og farger som harmonerer med stedet, hovedsakelig i tre og stein. Store, reflekterende flater (glass, metallplater) tillates ikke. Terrengendringer bør unngås. Oppfylling av terreng mer enn 2 meter fra opprinnelig terreng tillates ikke.

#### **Retningslinjer S4:**

Dersom skitrekke F tas ut av drift i mer enn 5 år, skal område S4 omreguleres til spesialområde friluft, med krav om fjerning av bebyggelsen og tilbakeføring av terreng. Det skal inngås avtale mellom kommunen og eier av bygninger i område S4 om at eieren skal avsette tilstrekkelig fond for fjerning av bygningsmassen i tilfelle konkurs.

I senterområde S4 skal det legges spesielt vekt på at området ligger over tregrensa. Plassering av bygg, utforming og materialbruk skal vurderes spesielt i forhold til landskapets karakter.

### **1.3.2 Næringsområder**

#### **Bestemmelser**

Utnytting: Områdene kan maksimalt bygges ut med TU = 50 %, regnet i forhold til byggeområdet vist på plankartet.

I næringsområdene kan det tillates bygninger og anlegg for overnatting og servering, boliger for personale til bedriftene og fritidsboliger i leilighetsbygg. *Omfang og plassering av fritidsboliger i leilighetsbygg må fastlegges i reguleringsplan.*

#### **Retningslinjer**

Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 45 m<sup>2</sup> BRA.

Byggegrenser mot hovedveg fastsettes i reguleringsplan.

### 1.3.3 Fritidsbebyggelse

#### **Bestemmelser**

Utnytting: Områdene kan maksimalt bygges ut med TU =15 %, regnet i forhold til byggeområdet vist på plankartet.

For område H2 er maksimal TU=7%.

For område H3 er maksimal TU=5%.

For område H9 er maksimal TU=5%.

For område D3 er maksimal TU=7%.

For område D11 er maksimal TU=7%.

I områdene kan det tillates fritidsboliger med tilhørende anlegg.

Det tillates ikke plassert bebyggelse høyere enn tregrensa. Det skal dokumenteres hvor tregrensa går for det enkelte byggeområde. Tregrense defineres etter Mork og Heiberg som "grensa for spredtstående trær som er minst 2 meter høye."

Før godkjenning av reguleringsplan for fortetting av område H4 skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot ras.

Før godkjenning av reguleringsplan for område H 25 skal sikring mot tilsig av slam til Kvitåvatn utredes. Ved gjennomføring av tiltak skal det tas nødvendige forholdsregler for å hindre stilsig av slam.

#### **Retningslinjer**

Reguleringsplanen skal gi klare og entydige bestemmelser for arealbruk. Planen skal gi bestemmelser for utforming av bebyggelse tilpasset stedlig terreng og vegetasjon.

Formingsbestemmelser skal angi maksimal utnyttning pr. tomt, og gi klare føringer om proporsjoner (høyde - bredde), takvinkel, farge og materialbruk, lysbruk, terrasser og uterom og annet slik det framgår av byggeskikkveilederen.

Det skal legges stor vekt på å unngå skjemmende inngrep i terrenget. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på i størst mulig grad. Mellom eksisterende og nye byggeområder bør det sikres vegetasjonsbelter.

*Større delområder innenfor byggeområdene bør detaljplanlegges under ett, slik at bebyggelse, veier og øvrige installasjoner kan samordnes. Innenfor delområdene bør bebyggelse og alle terrenginngrep detaljplanlegges, gjerne med bygninger samlet i tette klynger eller tun med 3 – 8 fritidsboliger. Det bør sikres et lite, privat uteareal til den enkelte fritidsbolig. Mellom større bygningsgrupper bør det være brede vegetasjonsbelter.*

Reguleringsplaner skal vise løypetraseer og stier og sikre mulighet for ferdsel mellom og ut av byggeområdene. Det skal tilrettelegges for nærfriluftsliv gjennom gode og varierte friområder i det enkelte byggeområde.

Der terrenget er bratt eller kupert skal det brukes smale huskropper for å sikre en best mulig tilpasning til terrenget.

Bebyggelsen skal som hovedregel være i en etasje. I reguleringsplanen kan det gis anledning til at bebyggelse som ligger visuelt knyttet mot senter- eller næringsbebyggelse kan bygges i 2 etasjer. Høyde må gis i reguleringsplan. Det forutsettes at terrengforholdene på stedet ligger til rette for det.

*Reguleringsplaner for fritidsboligområder skal vise biloppstillingsplasser etter følgende prinsipp: På hver tomt/til hver fritidsboligenhet skal det opparbeides minimum 1, maksimum 2 biloppstillingsplasser, plassert ved adkomstveien i feltet. I tillegg skal det opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt/enhet i felles gjesteparkeringsplasser. Frittliggende garasjer tillates ikke. Garasjer må bygges som fellesanlegg for flere tomter, eller bygges inn i annen bebyggelse.*

Gjerder, portaler, vegbommer, flaggstenger og parabolantennener skal ikke tillates i fritidsboligområder.

Reguleringsplan for område H35 bør vektlegge arkitektoniske kvaliteter i område H9.

#### **1.3.4 Alpinområder (unntatt fra plankrav)**

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 93 skal følgende dokumentasjon vedlegges:

Fotomontasjer eller illustrasjoner som viser tiltakets fjernvirkning

Registeringskart som viser terreng og vegetasjon.

Situasjonsplan (opparbeidingsplan) som viser detaljert arealbruk med terrengbehandling, eksisterende vegetasjon som skal fjernes og som skal beholdes, turveger som gir kjøreadkomst til heisanleggene, plassering av tekniske installasjoner og bygninger.

Krav til reguleringsplan utløses hvis opparbeidingsplan for alpinområder har større avvik fra plankart enn:

- For heistraseers start- og endepunkter: 25 meter
- For løypetraseenes avgrensing: 15 meter

For heis F skal det gjennomføres tiltak som hindrer ferdsel sørover.

#### **Retningslinjer:**

For alpinområder som er unntatt plankrav skal det foreligge godkjent opparbeidingsplan.

Opparbeidingsplanen skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker. Planen har samme krav til detaljering og dokumentasjon som i reguleringsplaner for byggeområder.

Fjernvirkning skal dokumenteres, registeringskart skal følge planen. Planen skal vise detaljert arealbruk med terrengbehandling, eksisterende vegetasjon som skal fjernes og som skal beholdes, turveger som gir kjøreadkomst til heisanleggene, plassering av tekniske installasjoner og bygninger.

I områdene tillates langrennsløyper, slalåmbakker, skiheiser og andre skianlegg, samt utstyr og bygninger for snøproduksjon og vedlikehold/preparering av løyper.

Ved søknad om tillatelse til tiltak (rammesøknad) skal det legges fram en samlet plan for design og fargebruk som kan gi anleggene et enhetlig særpreg i tråd med målsetningene om arkitektonisk kvalitet i planområdet.

Plassering av tilhørende bygninger og tekniske installasjoner skal gå fram av situasjonsplanen/opparbeidingsplanen. Alpintekniske anlegg og bygningers utforming skal dokumenteres å være i samsvar med miljø- og byggeskikkveileder for området.

Alle terrenginngrep skal foretas på mest mulig skånsom måte. Evt. avbøtende tiltak skal framgå av opparbeidingsplanen.

Bruer og underganger der løyper og veger krysser hverandre skal gis en god arkitektonisk form og utføres i robuste og varige materialer.

Opparbeidingsplanen skal vise hvordan ferdigstillelse evt. istandsetting av arealer skal gjennomføres.

### **1.3.5 Friområder, Park/turveg**

I friområdene kan det tilrettelegges for sommer- og vinteraktiviteter. Områdene skal framstå som naturområder.

Der disse områdene grenser til skiløyper kan utstyr for snøproduksjon og alpinrelaterte bygninger plasseres i en randzone på 15 meter.

Vegetasjon skal bevares. I friområder kan det opparbeides turveger som også gir kjøreadkomst til heisanleggene. Turveger skal vises på opparbeidingsplan for alpinområder.

---

## **2. Landbruk Natur og friluftsområder (§20-4 nr 2)**

### **Bestemmelser**

Det er ikke tillatt å føre opp andre bygninger eller anlegg i LNF-områdene enn for landbruksformål, med unntak av løyper som vist i sti- og løypeplan.

LNF-områdene må skjøttes på en måte som tar hensyn til at de spiller en vesentlig rolle som friluftsområder og landskapselementer.

Område V kan bygges ut med inntil 3 bygninger à 100 kvm, og tilrettelegges for reiseliv kombinert med landbruks og friluftformål.

### **Retningslinjer**

Flatehogst bør ikke forekomme.

Traseer for vann- og avløpsledninger skal legges i slik trase at nødvendige inngrep minimeres. Unødig fjerning av vegetasjon skal ikke forekomme.

---

### **3. Båndlagte områder (§20-4 nr 4)**

Område A1 båndlegges for regulering til spesialområde naturvern.

---

### **4. Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag (§20-4 nr 5)**

#### **Bestemmelser**

Bygge- eller anleggstiltak er ikke tillatt i et 100-metersbelte rundt Kvitåvatn uten at det inngår i godkjent reguleringsplan, med unntak av opparbeiding/preparering av stier og løyper slik det er vist på plankart eller i godkjent sti- og løypeplan.

---

### **5. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§20-4 nr 6)**

#### **Bestemmelser**

Områder for parkering O1 - krav om reguleringsplan

Reguleringsplan for parkeringsområde O1 skal vise området underdelt slik at området blir minst mulig eksponert. Klynger av vegetasjon skal bevares inne i området.

Det skal utarbeides detaljert sti- og løypeplan for planområdet og tilgrensende områder. Sti- og løypeplanen skal ha som målsetning å styre ferdsel vekk fra områder som er sårbare for inngrep eller påvirkning og å sikre et kvalitativt godt tilbud for friluftsliv.

#### **Retningslinjer**

Der det er godkjent i reguleringsplan kan det etter vegloven godkjennes avstand mindre enn 50 meter.

---

### **6. Dispensasjoner**

#### **Retningslinjer**

Kommunen vil ha en restriktiv holdning til dispensasjoner.

---

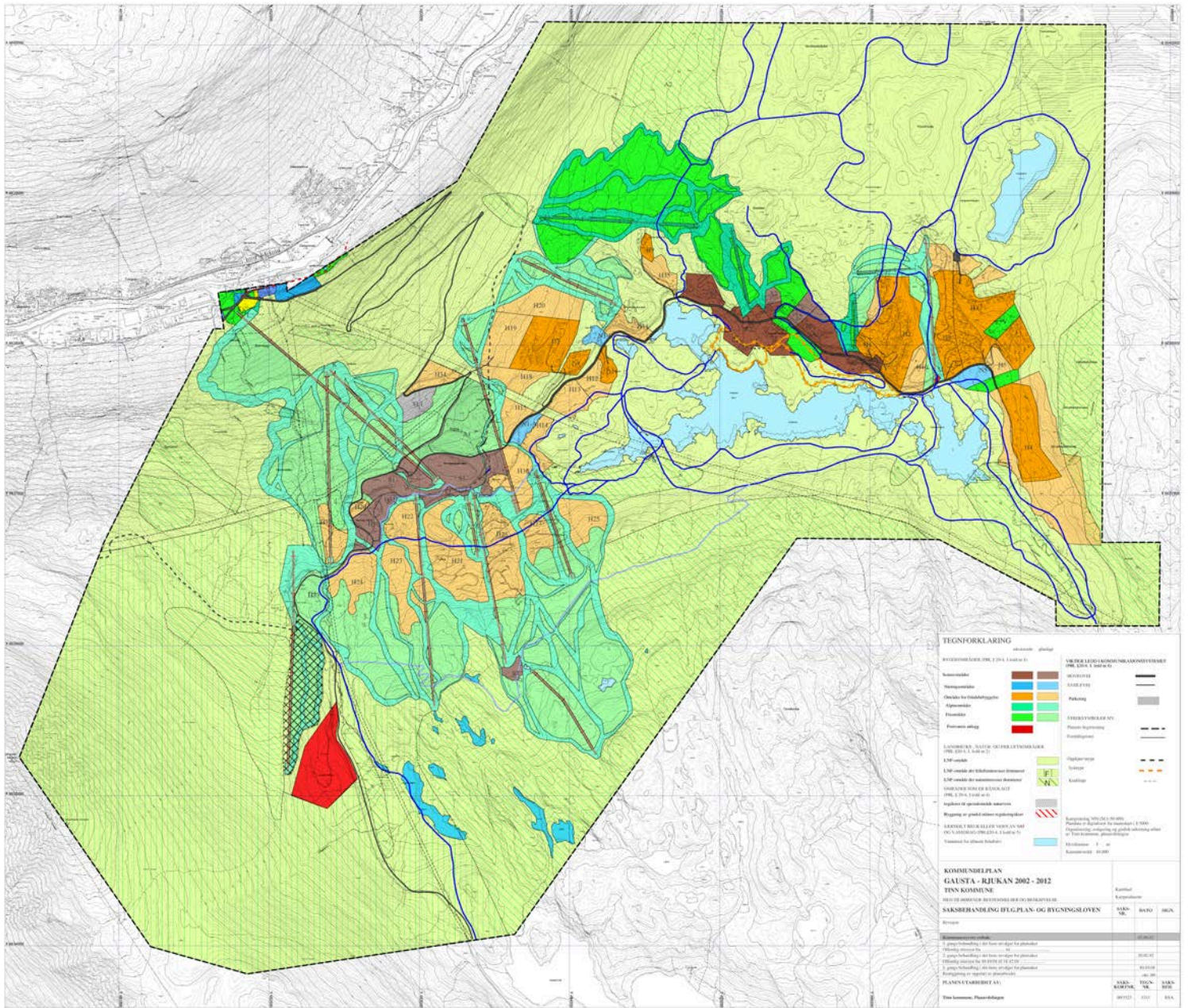
## **7. Kommunedelplanens forhold til gjeldende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner**

### **7.1 Gjeldende regulerings og bebyggelsesplaner**

Vedtatte bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde er angitt på plankartet.

- Bebyggelsesplan H2, Kvitåvatn Øst
  - Bebyggelsesplan H3, Vatnedalsstølen, Kvitåvatn Øst
  - Bebyggelsesplan H3, Ørnes Sameige, Kvitåvatn Øst
  - Bebyggelsesplan H4, Vatnedalen, Kvitåvatn Øst
  - Bebyggelsesplan H6, Kvitåvatn Øst
  - Bebyggelsesplan H7, Kvitåvatn Øst
  - Bebyggelsesplan B3, Kvitåvatn Øst
  - Bebyggelsesplan B5, Kvitåvatn Øst
  - Bebyggelsesplan G2, Kvitåvatn Øst
  - Bebyggelsesplan D3, Kvitåvatn Vest
  - Bebyggelsesplan D5, Kvitåvatn Vest
  - Bebyggelsesplan D11\C2, Kvitåvatn Vest
- 

Rjukan, 27.09.01 ESA  
Revidert etter høring 08.02.02 ESA  
Revidert etter mekling 18.04.02



**TEGNFORKLARING**

<b>BYGGNINGSLOVENS (PBL) 2008 § 14</b>	<b>VEIKELER OG RUTESIGNALKOMPLEXER (PBL 2008 § 14a og 14c)</b>
Sonegrenser	REKVIKERT
Sonegrenser	GALEFVIG
Området for fribeholdningsplan	PARKING
Agriplaner	STREKKFORBUD FOR KV
Planområde	Planlegging
Fastsettes vedtatt	Festsetninger
<b>LØSNINGSPLAN, SALVING OG FURELØSING (PBL 2008 § 14b og 14d)</b>	Optaksplaner
LSP-området	Tettstet
LSP-området der kommunalt domstolområde	Kommune
LSP-området der kommunalt domstolområde	Kommune
LØSNINGSPLAN FOR EIA (LOPP) (PBL 2008 § 21A, 21B og 21C)	Skulptur
Regulering av utplasseringsanlegg	
LAGVANN I BRUKSLETT (PBL 2008 § 14e)	
Lagvann i utplassingsområde (PBL 2008 § 21d og 21e)	Skulptur, min. 50 cm
Vannrett til planlegging	Skulptur, min. 50 cm
	Skulptur, min. 50 cm
	Skulptur, min. 50 cm

**KOMMUNAL PLAN**  
**GAUSTA - REFUKAN 2002 - 2012**  
**TINN KOMMUNE**

Utvalgt	Utvalgt	Utvalgt
Utsatt	Utsatt	Utsatt

**Saksbehandling ifølge Plan- og Byggingesloven**

Saksnummer	2011/014
Saksbehandler	10511
Saksbehandler	10512
Saksbehandler	10513

**PLANSATTEMBERET (A)**

Planarbeid	10511	10512	10513
Planarbeid	10511	10512	10513
Planarbeid	10511	10512	10513

Tinn kommune, Plan- og bygging

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4026 - TINN  
Gårdsnummer: 120  
Bruksnummer: 221  
Festenummer:  
Seksjonsnummer: 2

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.09.2024 kl. 10:54  
Produsert av: Marianne Engell Gvammen  
Attestert av: Tinn kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)



## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 14.06.2012  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Sameiebrøk: 1 / 2 i matrikkelenhet 120 / 221  
Formål seksjon: Boligseksjon

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		220883	SVENNING-GULTVEDT NORUNN		JOHN COLLETTS ALLÉ 78 0854 OSLO	2 / 4
Hjemmelshaver		030980	SVENNING-GULTVEDT TOM A		JOHN COLLETTS ALLÉ 78 0854 OSLO	2 / 4

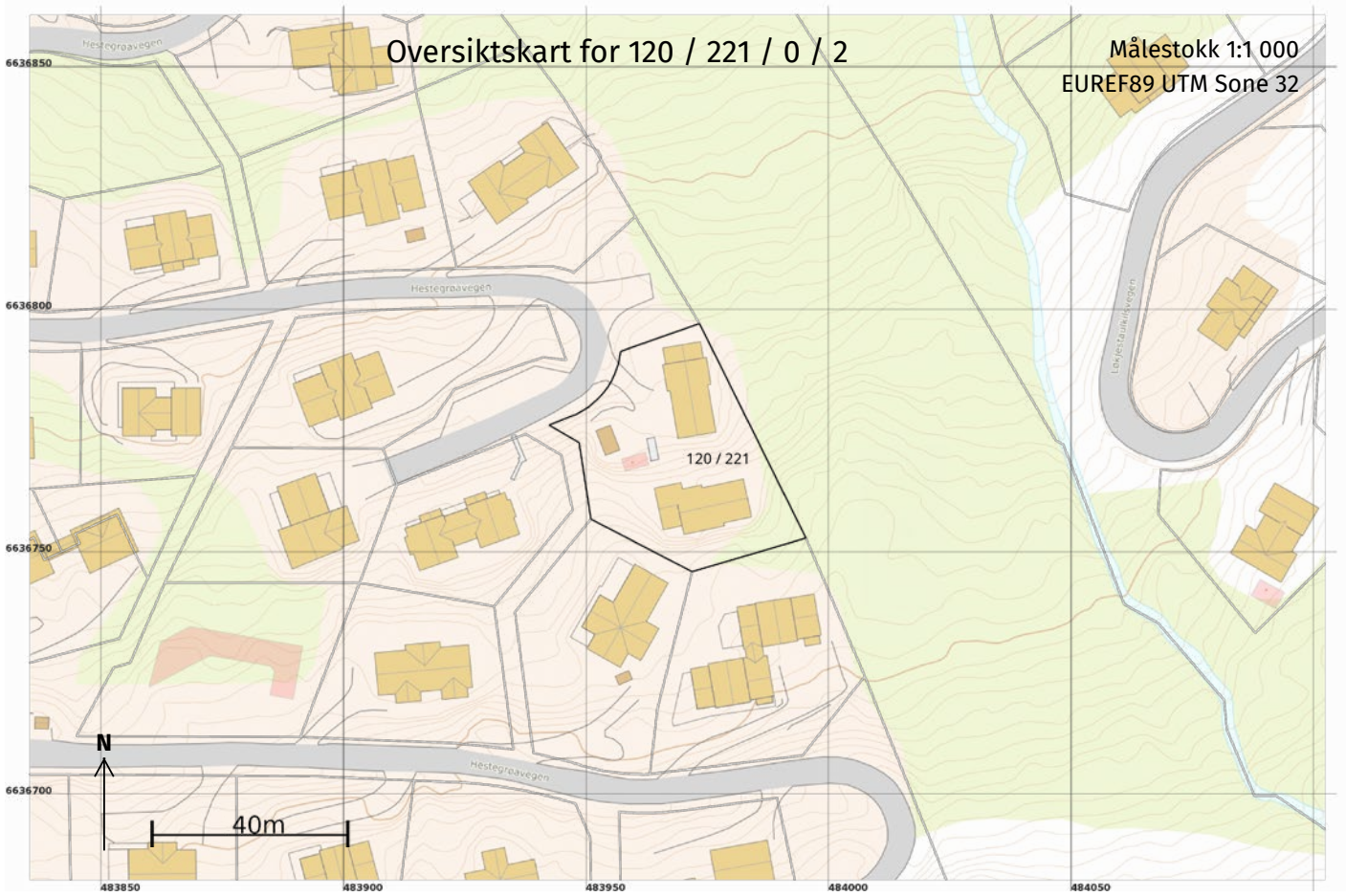
## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	4026 - 120/221		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/221		
		Omnummerert til:	4026 - 120/221/0/1		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/221/0/1		
		Omnummerert til:	4026 - 120/221/0/2		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/221/0/2		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Endret dato	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
		Omnummerert til:	3818 - 120/221			
		Omnummerert fra:	0826 - 120/221			
		Omnummerert til:	3818 - 120/221/0/1			
		Omnummerert fra:	0826 - 120/221/0/1			
		Omnummerert til:	3818 - 120/221/0/2			
		Omnummerert fra:	0826 - 120/221/0/2			
Feilretting av seksjoner	12.06.2012				0826mie	12.06.2012
Feilretting	2012/2342	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
Feilføring		Etablert/Endret	0826 - 120/221			
		Etablert/Endret	0826 - 120/221/0/1			
		Etablert/Endret	0826 - 120/221/0/2			
Seksjonering	04.06.2012	Tinglyst		20.06.2012	0826mie	04.06.2012
Seksjonering	2012/2342	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Etablert/Endret	0826 - 120/221			
		Etablert/Endret	0826 - 120/221/0/1			
		Etablert/Endret	0826 - 120/221/0/2			

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 300 299 736	Bebygd areal:	112,5	Ant. boliger:	0	<b>Datoer</b>					
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	14.06.2011				
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	112,5	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	12.10.2011				
Nord: 6636760 Øst: 483975	Bruksareal totalt:	112,5	Avløp:		Tatt i bruk:					
Bygningsendringstype:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:					
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	112,5			Ferdigattest:	21.09.2017				
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	112,5								
Bygningsstatus: Ferdigattest	Alternativt areal:	0								
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0								
Oppvarming:										
<b>Etasjer</b>										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	0	112,5	112,5	0	112,5	112,5	0	0	
<b>Bruksenheter</b>										
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2027 Hestegrøvevegen 21	H0101		Fritidsbolig		112,5	6	Kjøkken	2	2	120/221/0/2
<b>Kontaktpersoner</b>										
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn		Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver	030980	SVENNING-GULTVEDT TOM A			JOHN COLLETTS ALLÉ 78 0854 OSLO					



19.09.2024 10:54

Matrikkelbrev for 4026 - 120 / 221 / 0 / 2

Side 5 av 5



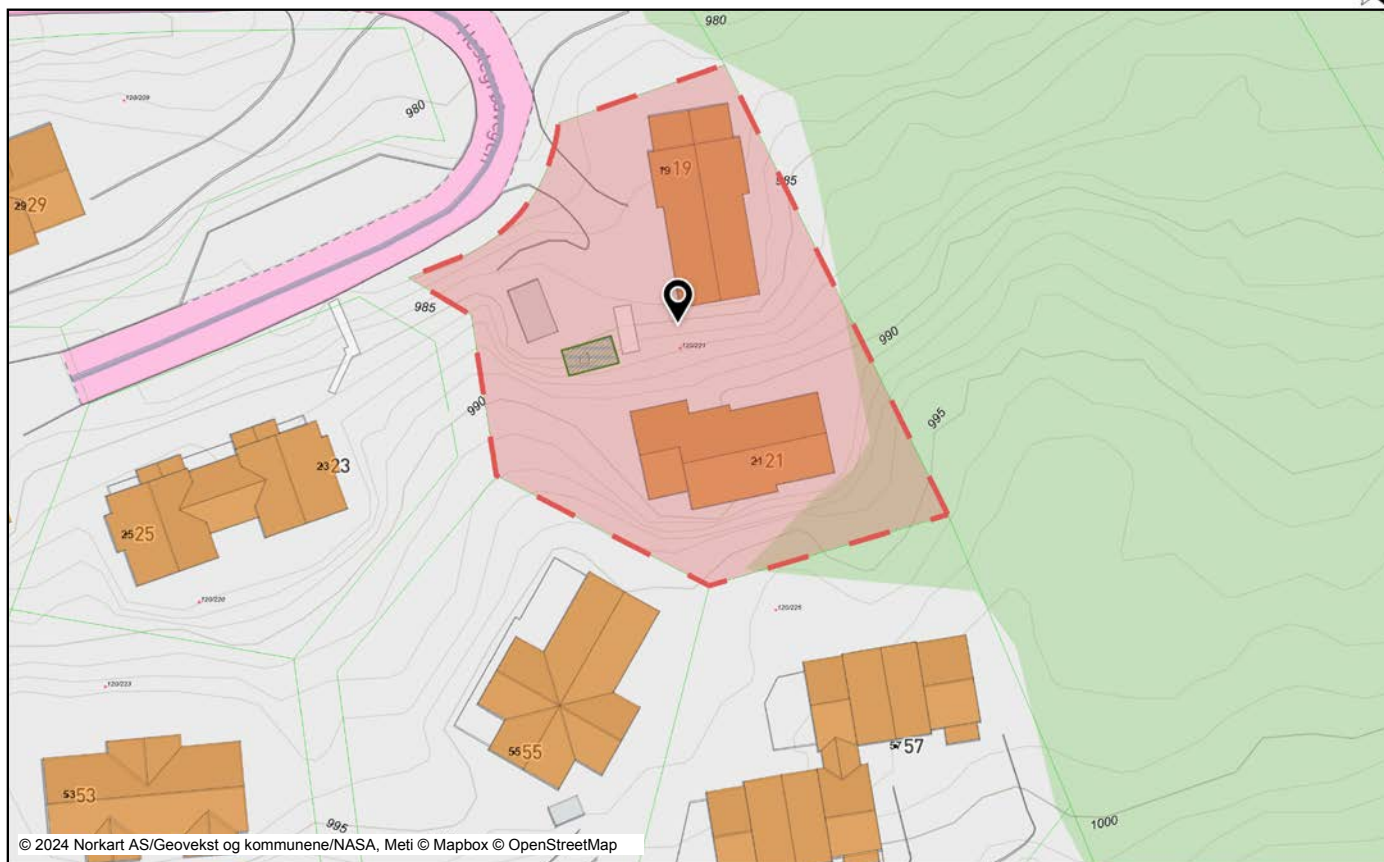
### 120/221 Hestegrøvegen 21

Dato: 19.09.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de  
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som





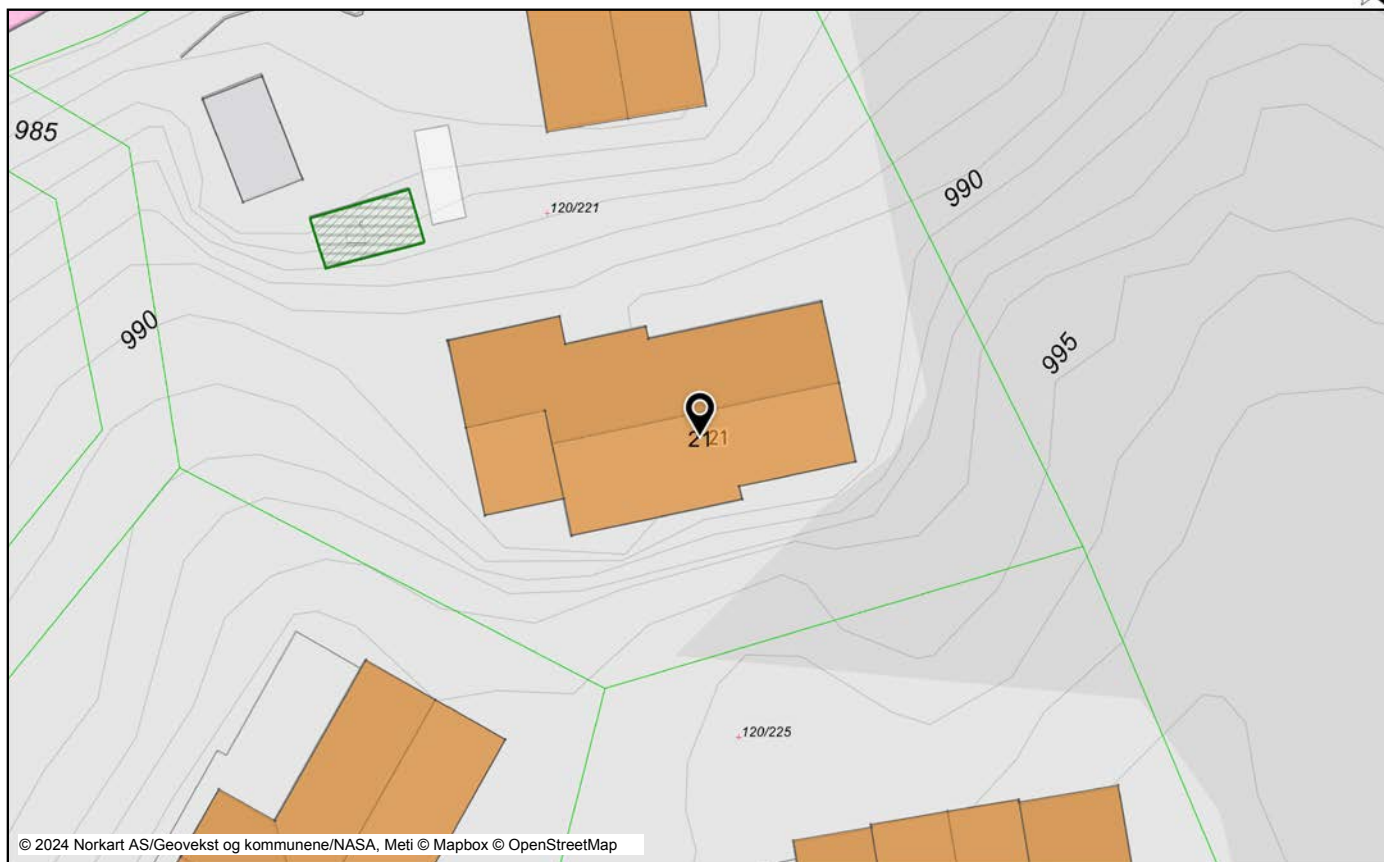
## Hestegrøvegen 21

Dato: 19.09.2024

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de  
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som





## 120/221 Hestegrøvegen 21

Dato: 19.09.2024

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de  
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hestegrøavegen 21  
3660 RJUKAN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Christopher Lejonberg**Telefon:** 473 71 031  
**E-post:** christopher.lejonberg@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre