



aktiv.

Østre Kollen 10, 3660 RJUKAN

KOLLEN Nyere frittstående hytte. 2 plan 4 sov 2 wc 70 m² GUA. Selges møblert, klar til bruk! Solrikt. Nydelig utsikt



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Christopher Lejonberg

Mobil 473 71 031

E-post christopher.lejonberg@aktiv.no

Aktiv Nyboligmegling

Dronning Mauds gate 11 , 0250 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 180 000,-
Omkostn.: Kr 123 640,-
Total ink omk.: Kr 4 303 640,-
Selger: Vangbo Invest AS

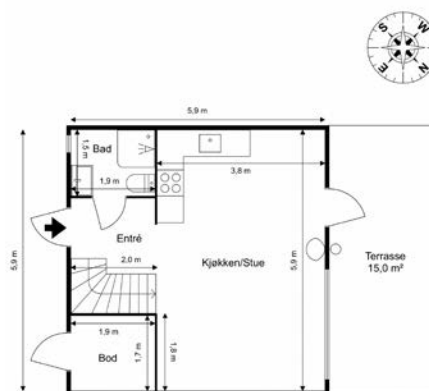
Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
P-rom/BRA 31/35 kvm
Tomtstr.: 96.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 458
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1014240001

KOLLEN Nyere frittstående hytte. 2 plan 4 sov 2 wc 70 m² GUA. Selges møblert, klar til bruk! Solrikt.

Nyere frittstående fritidsbolig. Særdeles god planløsning. Plan 1 inneholder bod, gang, bad, og stue med åpen kjøkkenløsning, peisovn samt utgang til terrasse. Plan 2 har loftstue, 4 sov og wc. Moderne vinduer fra gulv til tak åpner hytta for naturen og utsikten. 1 biloppstillingsplass rett ved hytteveggen samt gjesteparkering langs veien Østre Kollen. Hytta har vært leid ut på åremål, er nå tilgjengelig for rask overtagelse og selges møblert og klar til bruk!

Hytta ligger ved friområde øverst på Kollen ligger midt i Gaustaområdet med langrennsløypenettet med lys like bak hyttetunet, og umiddelbar nærhet ned til Gausta skisenter. Anlegget har nå gratis buss som tar deg hjem fra sentrumsområdene til hytta når du er ferdig på ski. Se www.koll1.no og www.gausta.com for mer info

Østre Kollen 10
1. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme. Tegningen er ikke måltar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Energiattest	69
Andre vedlegg	89
Nabolagsprofil	91
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 35kvm

P-rom 31kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

96.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtetype: Eiet, tomtestørrelse: 96.9 m²

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

Beliggenhet

Hytta ligger ved friområde øverst på Kollen ligger midt i Gaustaområdet med langrennsløypenettet med lys like bak hyttetunet, og umiddelbar nærhet ned til Gausta skisenter. Anlegget har nå gratis buss som tar deg hjem frasentrumsområdene til hytta når du er ferdig på ski. Se www.koll1.no og www.gausta.com for mer info.

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. Gaustabanan transporterer besøkende helt til toppen av Gaustatoppen, og fra toppen er det mulig å stå ned flere ulike renner med varierende vanskelighetsgrad, og ikke minst å nyte utsikten på veien ned. Det jobbes aktivt for å knytte Gausta Skisenter og Gaustabanan sammen med nye bakker og heiser. Se <https://www.gausta.com/gausta-skisenter> 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/](https://www.gausta.com/langrenn/) for mer info.

Gaustatoppen

Gaustatoppen, som mange mener er Norges vakreste fjell, rager over Rjukan med sine 1 883 moh. Det er ca. 1 600 høydemeter fra Rjukan nede i Vestfjordalen og opp til Gaustatoppen. Gaustatoppen er en av Norges mest populære og tilgjengelige topturer. I klarvær kan man se østover til grensen til Sverige og sydover til kysten - utsikten viser da over én sjettedel av Norge. Hver dag på senvinteren, og under sommer- og høstsesongen, kan du kjøpe kaffe, vafler og mat i DNT:s hytte på Gaustatoppen. Se www.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/](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](https://www.gausta.com/spise-og-drikke) for mer info. Ved Gausta skisenter er det skiutleie, og Sport1-butikk samt dagligvarehandelen Pose & Sekk. Det tar cirka 15 minutter at kjøre ned til Rjukan, der det finnes flere matbutikker så som Spar, Kiwi og Rema 1000, Vinmonopol, meget populære Rjukanbadet, spisesteder og butikker. Se www.gausta.com eller www.visitrjukan.com for mer info.

Adkomst

Det er helårsvei frem til eiendommen, som brøytes etter behov i regi av velforeningen. Det er mulig å tegne årsabonnement for brøyting av egne biloppstillingsplasser. Se kart i Finnannonsen, eller bruk appen til Kommunekart.com for å finne frem i området.

Bygningssakkyndig

Bjørnar Krogh

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunnen vil være komprimerte steinmasser. Grunnmur oppført av prefabrikkerte isolerte ringmurselementer med armering, og støpt dekke på terreng. Naturlig drenering i løsmasser rundt boligen. Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, isolert etter byggetidens krav. Etter enkle målinger er det ca. 250mm mineralull i vegger. Utvendig panelt med stående kledning som er delt av med horisontalt bord med beslag. Boligen har vinduer og terrassedør av tre med 2 lags energiglass, fra byggetid (2023). Utgangsdør i malt profilert HDF med glassfelt. På boligens nordvestside er det en markterrasse med tilkomst fra kjøkken/ stue. Takkonstruksjon av tre og limtredragere. Undertak av panel/ plater. Taktekking med torv over helsveiset PVC membran. Konstruksjonen er høyst sannsynlig lufttet og snøsmelting/ isdannelse vil være begrenset. Solide vindskier i tre og torvkroker. Boligen har plastbelagte ståltakrenner og nedløp, takvann er ledet tilstrekkelig vekk fra bolig via utkast montert på taknedløp. Originalt betongdekke på grunn, fuksikring og isolasjon mot underliggende masser etter byggetidens standard. Konstruksjonen for 2. etasje er lukket, men etasjeskiller er bygd opp av tradisjonelt tre bjelkelag med bærende gulvbord/ plater. For mer informasjon om byggemåte, se tilstandsrapporten som utgjør en del av salgsoppgavens vedlegg.

Eiendommens tilstand:

I henhold til takstmanns tilstandsrapport har følgende fått tilstandsgrad 2:

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

Bad: Varmekabel virker ikke på befaringsdagen.

Innvendige overflater: Det er observert sprukket flis ved ytterdør.

Innvendige trapper: Grunnen til gitte tilstandsgrad er at trappen er bratt og smal.

I henhold til takstmanns tilstandsrapport har følgende fått tilstandsgrad 3:

Yttertak: Utstyr på tak: Det er ikke etablert takstige for feiing og kontroll av pipe over tak

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Har du ladeanlegg/ ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Easee lader.

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: Om vinteren kan det bli kondens på innsiden av vinduer ved mangelfull lufting.

Innhold

BRA-i (internt bruksareal): 31 kvm. BRA e (eksternt bruksareal): 4 kvm. TBA (terrasse og balkongareal): 15 kvm.

1. etasje.: BRA-i utgjør 31 kvm som omfattes av entré, bad og kjøkken/ stue. BRA-e utgjør 4 kvm som omfattes av utvendig bod. TBA utgjør 15 kvm som omfattes av markterrasse.

Hemsetasje: BRA-i utgjør 0 kvm som omfattes av loftsstue, wc og 4 hemssoverom med lavere takhøyde. Hemsetasjen har ikke målbart areal på grunn av takhøyde. Gulvflaten i hemsetasjen er 35 kvm.

Samlet gulvareal (GUA) er 70 kvm.

Markterrasse er beregnet når konstruksjonen var dekket av snø, arealet må anses som omtrentlig

Standard

Fritidsboligen holder en gjennomgående god standard.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Epoq av malte profilerte MDF fronter, og foliert base på skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt induksjonstopp og enkel oppvaskkum i kompositt med ett greps batteri. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjølf/ frysenskap. På veggen mellom under og overskap er det montert glassplater bak oppvaskkum og koketopp. Ventilator er montert i overskap over kokesone, utlufting skjer via yttervegg. Det er montert komfyrvakt på vegg over induksjonstopp.

Bad

Badet er originalt fra byggeåret. Flis på gulv med varmekabler og sokkelflis. Flis på vegger i dusjsone og panel på resterende vegger. Beiset panel i himling med monterte downlights. Badet har dusjhjørne med glassdører, servant med helstøpt plate i innredning, vegghengt toalett med skjult sisterne og opplegg for vaskemaskin. Rommet er tilfredsstillende ventilert med elektrisk styrt avtrekk i yttervegg, og smal spalte under dørblad.

Wc

Toalettrom i hemsetasjen. Rommet er med toalett og servant i innredning. Fliser på gulv med varmekabler og sokkelflis. Beiset panel på vegger og i himling med downlights. Toalettrommet har el styrt ventilator i yttervegg og tilluft gjennom spalte under dørbblad.

Innvendige overflater i øvrige rom

Gulver er hovedsakelig av laminat, samt flislagt entré.

Vegger og himlinger har beisede overflater av panel.

Det er downlights i alle oppholdsrom.

Tretrapp i lakkert utførelse med åpne opptrinn, rekkverk på én side og montert håndrekke på vegg.

Peis og ildsted

Utvendig pipe av isolerte stålrørselementer. I stuen er det montert en vedovn av type Jydepeisen.

VVS og elektro

Boligen har rør i rør system med tilhørende vannfordelingsskap. Det er plast i avløpssystemet. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i skap med påmontert slange fra sikkerhetsventil til avløp på kjøkken. Boligen har naturlig ventilasjon, det er ventiler i ytterveggene og åpning av vinduer som er ventileringsmulighet. Sikringsskapet er originalt, og anlegget har automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og hovedsakelig skjult ledningsnett. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere i hver etasje.

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.

Parkering

Det medfølger 1 biloppstillingsplass med elbillader rett ved hytteveggen, som er seksjonert som tilleggsdel til seksjonen. Det er også gjesteparkering langs vegen Østre Kollen.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

27166009

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler i entré, bad, wc, stue og kjøkken. Peisovn i stue.

Info strømforbruk

Selger har hatt et årlig strømforbruk på ca. 8 900 kWh per år. Strømforbruk vil variere ut i fra strømprisen, bruk og medlemmer i husstanden

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 180 000

Kommunale avgifter

Kr 10 479

Kommunale avgifter år

2024

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

Pliktig medlemskap til Kollen hytteforening ca. kr 8 000,- per år.

Bidrag til langrennsløyper kr 1 400,- per år.

Brøyting egen p-plass ca. kr. 3 500,- per sesong for 2023-2024.

Årlige kommunale avgifter per 2024 er kr. 10 479,-.

Selger har hatt et årlig strømforbruk på ca. 8 900 kWh per år.

Selger har betalt kr. 400,- per måned for internett.

Selger har betalt kr. 8 867,- per år for fritidshusforsikring inkl. innbo.

Egen innbo- og bygningsforsikring må tegnes av kjøper.

Hytta er en del av et sameie med totalt 8 frittstående hytter. Sameiet er etablert uten felleskostnader og felles økonomi, og etter prinsippet om at hver hytte selv ivaretar egen bygningsmasse, infrastruktur frem til velforeningens felles system og lignende. Sameiet reguleres av eierseksjonsloven. Vedtektene følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Kostnader som strøm, forsikring, tv, internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall brukere av hytta, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc. Se www.tinnenergi.no for informasjon om pris på TV/ internett abonnement og tilkobling.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 120, bruksnummer 458, seksjonsnummer 7 i Tinn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende heftelser av betydning er tinglyst på eiendommen:

04.05.2022 Dokumentnr: 480385 Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Pliktig medlemsskap i Kollen Velforening

04.05.2022 Dokumentnr: 480385 Pliktig skiløypeavgift

Rettighetshaver: Gausta Kvitåvatn Turistservice AS Org.nr: 959 268 002

Overnevnte heftelser vil ikke bli slettet fra grunnboken. Ved etablering av pant i eiendommen gjøres det oppmerksom på at disse vil få prioritet etter overnevnte heftelser. Kopi av grunnboksutskrift kan fås ved henvendelse til megler.

Eierseksjonssameiet har panterett i seksjonen for inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader og andre forpliktelser iht. eierseksjonsloven § 31. Forpliktelsen vil følge eiendommen ved salg. Det kan i tillegg vedtektsfestes ytterligere panterett for sameiet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 10.06.2022. Dokumentet utgjør en del av salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.06.2022.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

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

Regulerings og arealplaner

Kollen hytteforening ligger innenfor reguleringsområde H13 og H14.

Reguleringskart og bestemmelser utgjør en del av salgsoppgaven. Området er regulert til frittstående fritidsbebyggelse, konsentrert fritidsbebyggelse og blokkbebyggelse. Se beskrivelse av Kollen hytteområde og velforening for mer info.

15 % BRA er utnyttelsesgraden for frittstående og konsentrert hyttebebyggelse i området.

Kommunedelplanen kan sees på eksempelvis www.kommunekart.com eller planID 3333 på [https:// webhotel3.gisline.no/ Webplan_3818/gl_planarkiv.aspx?planid=3333](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3818/gl_planarkiv.aspx?planid=3333)

Offentlige planer:

Se planid 3333 i kommunens arkiv på link under avsnitt Regulering eller gå inn på www.kommunekart.com og tast inn Kollen 83 for å se forskjellige kartlag for regulering, kommunedelplan, kommuneplan med mer rundt eiendommen.

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med 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.

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

4 180 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

104 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 180 000,00))

123 640,- (Omkostninger totalt)

4 303 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 123 640

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Nyboligmegling AS, Dronning Mauds gate 11

Salgsoppgavedato

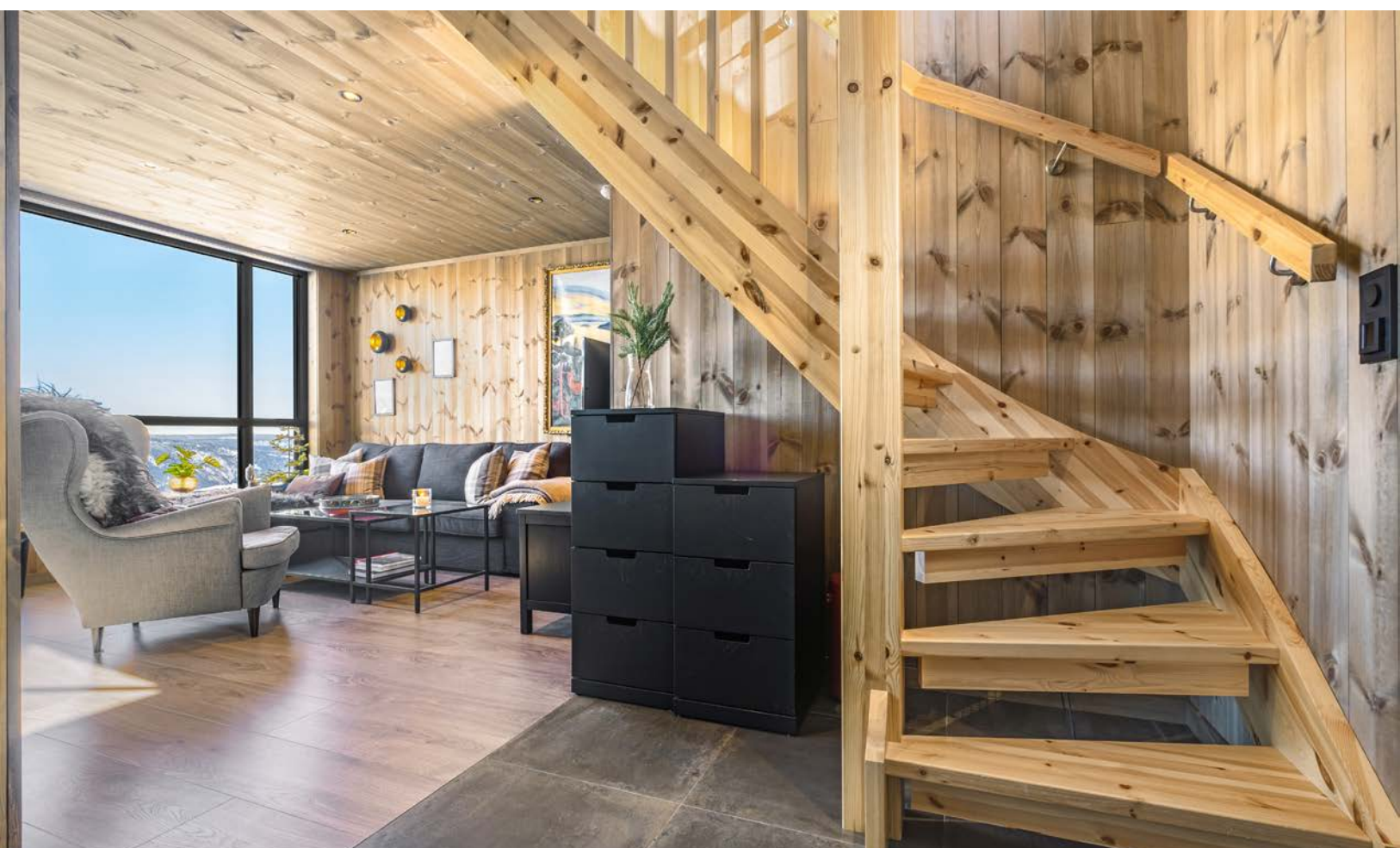
14.08.2024





























Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Nyboligmegling	
Oppdragsnr.	
1014240001	
Selger 1 navn	
Mats Andreas Vangbo	
Gateadresse	
Østre Kollen 10	
Poststed	Postnr
RJUKAN	3660
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Vangbo Invest AS
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
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.	27166009

Document reference: 1014240001

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MAV

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Om vinteren kan det bli kondens på innsiden av vinduer ved mangelfull lufting.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1014240001

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mats Vangbo	1511fbeaa6d71cf1f46f7ec779 9d69118023aa4c	14.08.2024 06:48:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1014240001

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

Tilstandsrapport - NS 3600

Østre Kollen 10,
3660 Rjukan

Gnr: 120 Bnr: 458 Snr: 7



Bygningssakkyndig
Bjørnar Krogh

Rapport kode: 935208
Opprettet: 04.03.2024
Utskrift: 14.03.2024



Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105
Adresse: Gydas gate 11
3732 Skien
E-post: bjornar@skuitakst.no
Telefon: 90653609



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygnings sakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Bygningsssakkyndig - Bjørnar Krogh

Bygningsansvarlig

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



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

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

Områder som vi ser mer på, er følgende:

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

Godkjenningssmerker / logoer



NITO

Premisser og forutsetninger

Premisser

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

Forutsetninger

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

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

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

Reguleringsmessig forhold er heller ikke belyst i rapporten.

Takstmann har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er oppgitt via kommunen sin kartbase og Eiendomsverdi. I vurderingen er ikke medtatt skader som takstingeniøren anser å ha mindre betydning for bygningens verdi. Alle bygningsdeler er normalt i kontinuerlig aldring fra ny tilstand. Forventet levetid er angitt under levetidsbetraktninger for enkelte bygningsdeler.

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

Andre forhold kan også påvirke levetiden i begge retninger.

Tilstandsgrad 2 kan i enkelte tilfeller benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger.

Det er ikke synlige vesentlige skader eller svekkelse, men hvor marginal forventet rest-levetid gjenstår.

Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier/representant der hvor denne har vært til stede ved befæringen.

Ellers er dette antagelser fra undertegnede Takstingeniør, og kan avvike med faktiske forhold.

Ved arealberegning er "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling, ny NS 3940 fra 26/10- 2023 lagt til grunn. Arealene er målt med lasermåler Hilti PD30.

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

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

Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av kommunens karttjeneste.

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

NBI Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderinger.

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
41 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Terrengforhold
- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

- Fundamenter
- Grunnmur

Drenering

- Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Radon

Radon

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1 4 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Kjøkken

Overflater - Gulv

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

TG 2 4 stk

Bad

Overflater - Vegger

Innvendige overflater

Innvendige trapper

Innvendige trapper

TG 3 1 stk

Yttertak

Utstyr på tak

5 000,-

Estimerte kostnader på TG3

5 000,-

Østre Kollen 10,
3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 458 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:
Bjørnar Krogh
Opprettet: 04.03.2024
Utskrift: 14.03.2024

Takstingeniør Børre Skui AS
Foretaksnr.: 912128105
Adresse: Gydas gate 11
3732 Skien
E-post: bjornar@skuitakst.no
Telefon: 90653609



TG IU
1 stk

Bad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Vangbo Invest AS v/Mats Vangbo **Rekvirert dato:** 04.03.2024

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Bjørnar Krogh
Vangbo Invest AS v/Mats Vangbo **Besiktigelsesdato:** 05.03.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
4026	120	458	7

Adresse: Østre Kollen 10., 3660 Rjukan **Kommune:** Tinn

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Vangbo Invest AS v/Mats Vangbo

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 97
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Eiendomsverdi

Bygninger på eiendommen

Selveier fritidsbolig

Byggeår

2022

Arealopplysninger - NS3940:2012

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

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. etasje	35	31	4

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje	Entre, bad og kjøkken/stue.	Utvendig bod.

Kommentarer til arealopplysninger

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

I tillegg til overnevnte arealer er det en hems i 2. etasje som på grunn av takhøyde ikke er målbart areal, gulvflate her er 35 kvm.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje	31	4	0	15
Sum BRA:	35			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Entre, bad og kjøkken/stue.	Utvendig bod.		Markterrasse.

Kommentar til arealopplysninger

I tillegg til overnevnte arealer er det en hems i 2. etasje som på grunn av takhøyde ikke er målbart areal, gulvflate her er 35 kvm.

Markterrasse er beregnet når konstruksjonen var dekket av snø, arealet må anses som omtrentelig.

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Skrånet naturtomt med naturlig beplantning, tomten er snødekket og ikke videre vurdert. Til opplysning går det en kraftlinje over eiendommer i nærheten, på befaringsdagen er det snø og der høres svak knitring fra linja.

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Byggegrunnen vil være av fjell/komprimerte steinmasser. Det anbefales å ha fall på terrenget 3 meter fra grunnmuren, fallet bør være 1:50. Det er ingen symptom på svikt på befaringsdagen.

TG 0

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Rørøpplagg i grunn fra byggetiden (2023), eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Oppført av prefabrikkerte isolerte ringmurselementer med armering, og støpt dekke på terreng.

Vurdering / Avvik

TG 0

Byggegrunn

Byggegrunnen vil være komprimerte steinmasser.

TG 0

Fundamenter

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

TG 0

Grunnmur

Det er ikke observert symptomer på sprekker og svikt på befaringsdagen, det bemerkes at inspeksjonen av grunnmur er begrenset, det er bare deler av muren som er synlig.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Naturlig drenering i løsmasser rundt boligen.

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

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

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

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, isolert etter byggetidens krav.

Etter enkle målinger er det ca. 250mm mineralull i vegger.

Utvendig panelt med stående kledning som er delt av med horisontalt bord med beslag.

Vurdering / Avvik

TG 0

Konstruksjon

Det er ikke registrert avvik med veggkonstruksjonen.

TG 0

Kledning

Det er tilstrekkelig luftespalte, og det er montert musebånd mellom vertikale lekter bak kledningen.

Ingen vesentlige avvik.

Bilder



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Boligen har vinduer og terrassedør av tre med 2 - lags energiglass, fra byggetid (2023).
Utgangsdør i malt profilert HDF med glassfelt.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Ytterdør er noe vanskelig å få lukket, trenger liten justering i låskasse.
Terrassedør henger litt og bør justeres.

Til opplysning er det ikke tak over ytterdør, utførelse er noe uheldig da snø vil samle seg foran dør.
Døren er også utsatt for regn.

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Bilder



Utførelse av ytterdør



Vinduer er utført med beslag.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

På boligens nord vest side er det en markterrasse med tilkomst fra kjøkken/stue.

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller piler)

Konstruksjon av bjelker og spaltegulv samt spilevegg i impregnerte materialer. Konstruksjonen er dekket av snø på befaringsdagen og kontrollen er begrenset. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og materiale. Nærmere kontroll bør utføres når snøen er borte.

Bilder



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre og limtredragere. Undertak av panel/plater.

Vurdering / Avvik

TG 0

Takkonstruksjon

Konstruksjonen er i stor grad bygget igjen og er skjult. Ingen negative observasjoner, lufting av konstruksjonen er ikke bekreftet, men det er trolig gjennom spalter gesims.
Limtre dragere i møne er skåret for å få plass til utvendig stålpipe, det er ikke observert svikt på grunn av dette.
Til opplysning er åpne ender av limtre utsatt for vær, disse bør overflatebehandles jevnlig.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taktekking med torv over helsveiset PVC membran.
Konstruksjonen er høyst sannsynlig luftet og snøsmelting/isdannelse vil være begrenset.
Solide vindskier i tre og torvkroker.

Vurdering / Avvik

TG 0

Tekking (undertak, lekter og ytterteking)

Det var noe snø befarings dagen og tak er derfor noe begrenset besiktiget.
Ingen synlige svekkelser, eller istapper.

TG 3

Utstyr på tak

Det er ikke etablert takstige for feiing og kontroll av pipe over tak.

Årsak / Konsekvens:

Østre Kollen 10,

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 458 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 04.03.2024

Utskrift: 14.03.2024

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11
3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



Ingen tilkomst til skorstein og ingen snøfangere der det foreligger krav gir TG3 etter NS3600 punkt 17.4.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere trinn for feiing og kontroll av tak. Trinn må monteres etter forskrift.

Estimert kostnad: 5 000,-

TG 0

Skorsteiner over tak

Stålpipen er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 0

Renner og nedløp

Fungerer med dagens tilstand.

TG 0

Beslag

Metallbeslag som deler av kledning, fungerer med dagens tilstand.

Østre Kollen 10,

3660 Rjukan

Gnr.: 120 Bnr.: 458 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:

Bjørnar Krogh

Opprettet: 04.03.2024

Utskrift: 14.03.2024

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912128105

Adresse: Gydas gate 11
3732 Skien

E-post: bjornar@skuitakst.no

Telefon: 90653609



Bilder



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet er originalt fra byggeåret i 2023.
Flis på gulv med varmekabler og sokkelflis.
Flis på vegger i dusjsone og panel på resterende vegger.
Beiset panel i himling med monterte downlights.
Montert dusjhjørne med glassdører, servant med helstøpt plate i innredning, vegghengt toalett med skjult systerne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Gulvet er målt til å ha tilfredsstillende fallforhold.
Det er fall på ca. 1:100 gulvflate, 10mm nedsenk og greit fall i dusj.
Til sammen over 25mm totalt fall.
Overflater fremstår uten avvik.

TG 2

Overflater - Vegger

Panel og dør er nærmere enn 1m.

Dør og panel i våtsone:
Det er påvist dør og uegnede materialer i våtsone (innenfor 1 m).
Våtrommet har vært anvendt med vanlig bruk, men tilstand på material er stabil i sonen utenfor dusjnise.
Utførelsen av membran bak panel og dørlister er ukjent.
Det vil være en fordel om lister og foringer er malt med våtromsmaling og at list har en dryppkant mot gulvflis.
Løsningen med panel/flis i våtsone som her er valgt, er en "vanlig" løsning på fjellhytter.
Utførelsen som er valgt har på befærings-dagen ingen påviste avvik.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone, trepanel er ikke godkjent tettesjikt.
I våtsonene skal veggene fra gulv til tak ha en vanntett overflate; dvs. det skal benyttes en membran.
Dette kan være et vanntett vinylbelegg, våtromsplater eller en påstrykningsmembran. membranen skal fungere som et tettesjikt med minst samme diffusjonsmotstand som som 0,15mm Polytylenfolie (plast).
Tilstandsgrad er satt på grunn av begrenset bruk av badet.
På mange fritidsboliger er våtrom utført som dette, våtrommene på fritidsboliger er ikke like hyppig brukt og har ikke samme fukt påkjønning som et våtrom i helårsbolig.

Anbefalt tiltak:

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

TG 0

Overflater - Himling

Fungerer med dagens tilstand.

TG 0

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

2-delt plastsluk med membransmurt mansjett under skrudd klemring. Løsningen fremstår som fagmessig utført. Gjennomføringer av vann og avløpsrør i gulv er påført mansjetter/membran, løsningen er tilfredsstillende tett.

Det er gjort bemerkninger på membranløsning på vegg, forholdet er beskrevet under punktet overflater vegger.

TG 0

Avløp og vannrør

Ved enkle tester utført på befaringsdagen er vann og avløp vurdert til å fungere med dagens tilstand.

TG 0

Ventilasjon

Rommet er tilfredsstillende ventilert med elektrisk styrt avtrekk i yttervegg, og smal spalte under dørbblad.

TG 0

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

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

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Badet er under 5 år gammelt og det foreligger ferdigattest. Det er ikke nødvendig med hulltaking. Det er ikke oppdaget, eller målt unormale fuktvariabler på badet.

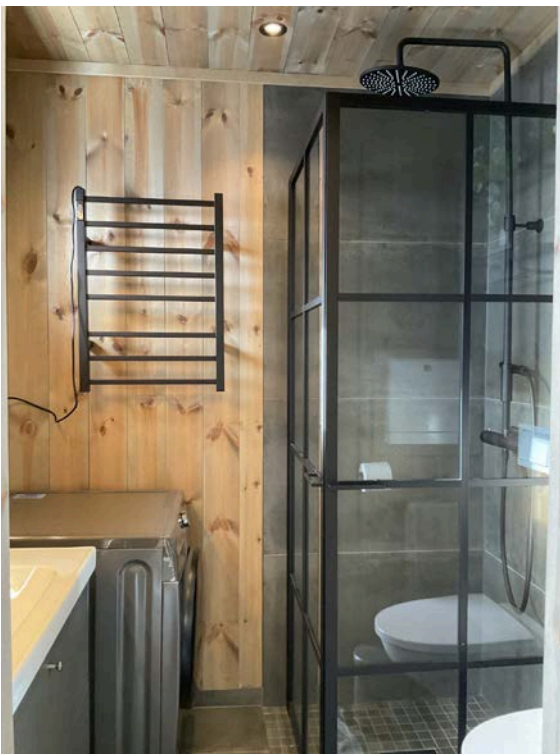
TG 2

Varmekabel virker ikke på befaringsdagen.

Anbefalt tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Bilder



Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Toalett rom i boligens 2.etg.
Utstyrt med toalett og servant i innredning.
Fliser på gulv med varmekabler og sokkelflis.
Beiset panel på vegger og i himling med downlights.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Overflater er uten avvik.

TG 0

Overflater - Vegger

Overflater er uten avvik.

TG 0

Overflater - Himling

Overflater er uten avvik.

TG 0

Ventilasjon

El styrt ventilator i yttervegg og tilluft gjennom spalte inder dørbblad.

TG 0

Sanitærutstyr og innredning

Fungerer med dagens tilstand.

Bilder



Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulver er hovedsakelig av laminat, samt flislagt entre med varmekabler.
Gulvarme i stue/kjøkken.
Vegger og himlinger har beisete overflater av panel.
Det er downlights i alle oppholdsrom.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater uten vesentlige skader utover normal bruksslitasje.

TG 2

Det er observert sprukket flis ved ytterdør.

Årsak / Konsekvens:

Sprukne fliser er i overgang ringmur og støpt dekke.
Erfaringsmessig er det noe ujevnt og muligheter for noe bevegelse i dette området, derfor kan dette skje.

Anbefalt tiltak:

Forholdet bør utbedres.

Bilder



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Epoq av malte profilerte MDF- fronter, og foliert base på skrog.
Benkeplate av laminat med nedfelt induksjonstopp og enkel oppvaskkum i kompositt med ett-greps batteri.
Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/fryseskap.
På vegg mellom under og overskap er det etablert glassplater bak oppvaskkum og koketopp.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Overflater på gulv med laminatgulv med varme.
Det er observert minimal svelling i laminat ved overgang til flis i entré.

TG 0

Overflater - Vegger

Beiset panel på vegger.

TG 0

Overflater - Himling

Beiset panel i himling med monterte downlights.

TG 0

Avløp og vannrør

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

TG 0

Avtrekk

Ventilator er montert i overskap over kokesone, utlufting skjer via yttervegg.
Det er montert komfyrvakt på vegg over induksjonstopp.

Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

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

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

Informasjon fra NS3600 punkt 11 (lokalt avvik måles over en radius på 2m, totalt avvik måles over hele rom):

Lokalt avvik mindre enn 10mm, Totalt avvik mindre 15mm gir TG1.

Lokalt avvik 10-20mm, totalt avvik 15-30mm gir TG2.

Lokalt avvik større enn 20mm, totalt avvik større enn 30mm gir TG3.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

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

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

TG 1

Gulv på grunn

Det er ved enkel nivellering i 2. etasje påvist på ca. 3mm over 2m i loftstuen, over hele rommet er det målt ca. 5mm i nivåforskjeller.

På det store soverommet er det målt ca. 4mm over 2m, og ca. 6mm over hele rommet i nivåforskjell.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Bratt og smal men ellers ok.

Tretrapp i lakkert utførelse med åpne opptrinn, rekkverk på én side og montert håndrekke på vegg.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trappen har høyde og åpninger i rekkverk som tilfredsstiller forskriftskravet. Åpninger mellom trappetrinn er ikke over 10cm som er makskravet.

Grunnen til gitte tilstandsgrad er at trappen er bratt og smal.

Inntrinn er 21cm, opptrinn er 22,5cm.

Årsak / Konsekvens:

I følge NS3600 punkt 10 gis det TG2 om:

- Lysåpning, rekkverk og håndløper ikke er iht dagens forskriftskrav.
- Det er dårlig funksjonalitet, bratt eller ulik høyde på opptrinn.

I følge normal trappe formel, og for at en trapp skal være god å gå i bør

inntrinn ikke være mindre enn 22cm, opptrinn bør ikke overstige 18cm.

Anbefalt tiltak:

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Brukes med forsiktighet.

Bilder



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Utvendig pipe av isolerte stålrørselementer. Det er montert peisovn i stuen.

Vurdering / Avvik

TG 0

Ildsteder

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

TG 0

Skorsteiner inne i huset

Fungerer med dagens tilstand.

Bilder



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Rom for varig opphold er stue, kjøkken og soverom.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rommene har tilstrekkelig rømningsvei.

Dagslysflate

Rommene har tilstrekkelig dagslysflate

Takhøyde

Oppholdsrom i 2. etasje har takhøyde under 1,9m.

Funksjonskravet til wc i 2. etasje er ikke ivaretatt da denne er montert med takhøyde under 1,9m.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Vurdering / Avvik

TG 0

Radon

Bygget er tilfredsstillende utført med radonsperre etter forskrift. Det er ikke fremvist dokumentasjon av utført radonsperre. Ferdigattest er fremvist og denne legges til grunn for at utførende entreprenør har fulgt gjeldende forskrift om radonforebyggende tiltak.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Det er ikke gitt opplysninger fra kommunens side om at eiendommen ligger i et ras/skredutsatt område.

TG 0

Flomfare

Det er ikke gitt opplysninger fra kommunens side om at eiendommen ligger i et flomutsatt område.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Boligen er påkoblet offentlig vann og avløpsanlegg.
Boligen har rør i rør system med tilhørende vannfordelingsskap.
Det er plast i avløpssystemet.

Vurdering / Avvik

TG 0

Vannrør (stoppekran)

Boligen har rør i rør system med tilhørende vannfordelerskap på bad. Det er hovedstoppekran på hovedvannledningen. Ved enkle tester og visuelle observasjoner er rør i rør system vurdert i god stand.

TG 0

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

De fleste avløpsrør er skjult men det er observert plast i avløp til påkoblet utstyr. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking antas å kunne utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er ikke påvist lufting av kloakk over tak på boligen. Ved enkle tester utført på befaringsdagen er avløpsanlegget vurdert til å fungere med dagens tilstand.

TG 0

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er plassert i skap med påmontert slange fra sikkerhetsventil til avløp på kjøkken.

Tanken er fra 2023 og er på ca 120 liter.

TG 0

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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

Det er ikke påvist symptomer på manglende luftgjennomstrømning på befaringsdagen.

Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

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

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2023	Anlegget er installert i 2023.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Nei	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2023	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

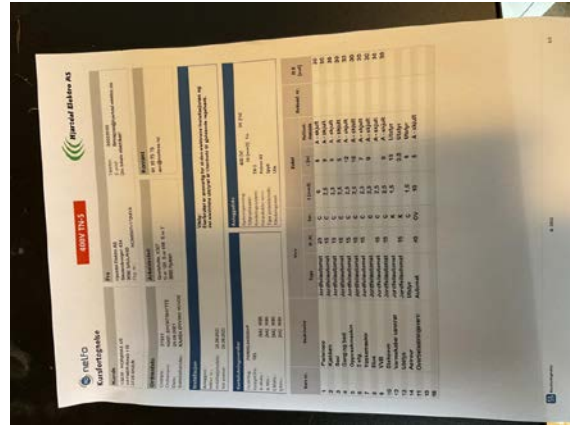
TG 0

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Eier har fremvist samsvarserklæring på installering av anlegget ved byggeår, tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av denne.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

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

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (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?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	

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

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat tilgjengelig.

Lovlighet

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

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

"Hvis den 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 brannceller etter kravene i byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Bygning

Det er fremlagt ferdigattest for boligen datert 10.06.2022.

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

Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest i etterkant av befaring, takstmann har ikke videre bemerkninger til erklæringen.


Østre Kollen 10,
3660 Rjukan
Gnr.: 120 Bnr.: 458 Snr.: 7

Bygningsansvarlig:
Bjørnar Krogh
Opprettet: 04.03.2024
Utskrift: 14.03.2024

Takstingeniør Børre Skui AS
Foretaksnr.: 912128105
Adresse: Gydas gate 11
3732 Skien
E-post: bjornar@skuitakst.no
Telefon: 90653609

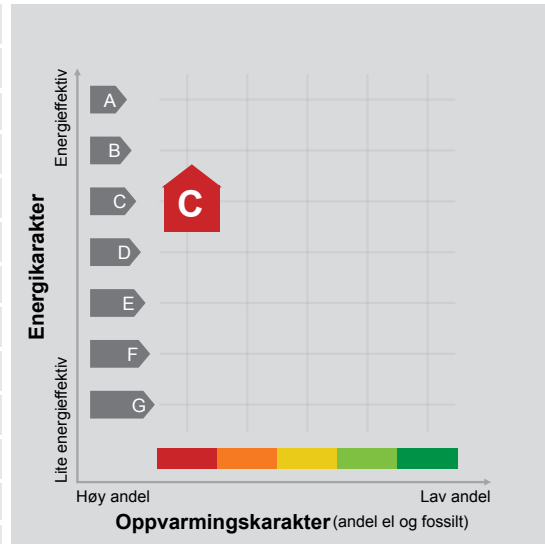


Signatur

Signatur	
Skien - 14.03.2024 <small>Sted - Dato</small>	 <small>BJØRNAR KROGH</small>

ENERGIATTEST

Adresse	Østre Kollen 10
Postnummer	3660
Sted	RJUKAN
Kommunenavn	Tinn
Gårdsnummer	120
Bruksnummer	458
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300866597
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	28b7d1b2-731b-4c69-aac0-1a11996f38b3
Dato	04.03.2024



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	35
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Østre Kollen 10
Postnummer: 3660
Sted: RJUKAN
Kommune: Tinn
Bolignummer: H0101
Dato: 04.03.2024 14:41:58
Energimerkenummer: 28b7d1b2-731b-4c69-aac0-1a11996f38b3

Kommunennummer: 4026
Gårdsnummer: 120
Bruksnummer: 458
Seksjonsnummer: 7
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300866597

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Administrativt vedtak byggesak - nr. 180/2022

Ferdigattest for 8 sportshytter ved H13 område BFK3 - 120/458

Ansvarlig søker: PLAN OG RESSURS AS
Tiltakshaver: KOLLEN SPORTSHYTTER AS

Søknad mottatt: 08.06.2022

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

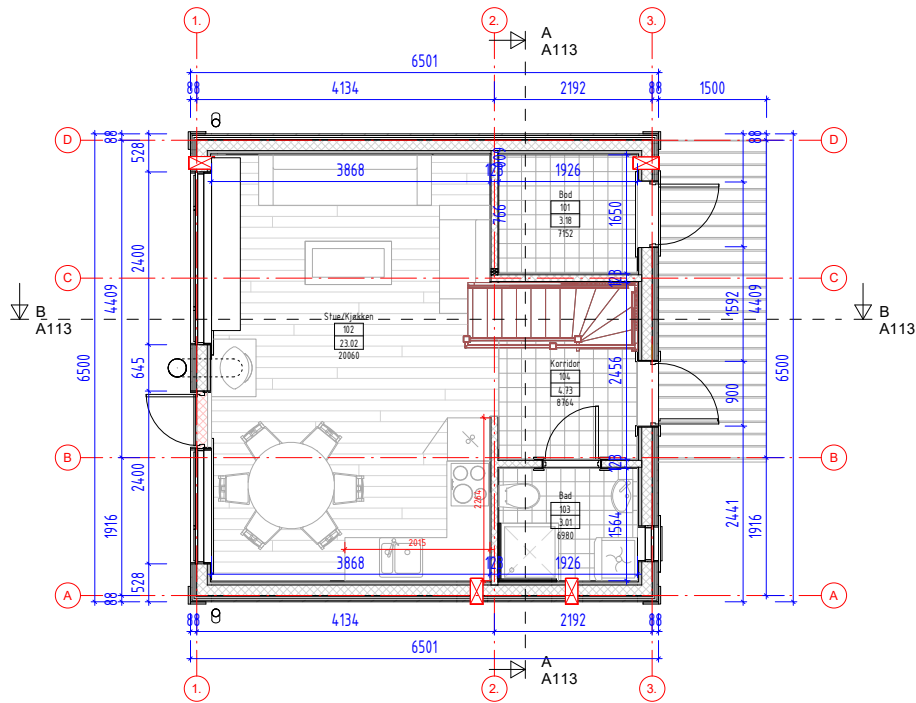
Vedtak		
Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen – Tillatelse til tiltak	23,04,2021	90/2021
Ferdigstillelse		
Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:	
08.06.2022	PLAN OG RESSURS AS	
	Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn.	
	Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Ansvarlig søker har erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.	
	Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.	
	Klagerett: Dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.	

Underskrift	
Rjukan, den 10.06.2022	
Dagfinn Jaren enhetsleder, Planavdelingen	Svein Olav Hagen ingeniør

Brevet er godkjent og signert elektronisk.

Kopi til:

KOLLEN SPORTSHYTTER AS	Ulefossvegen 32	3730	SKIEN
Servicetorg	Postboks 14		
NORBRAS AS	Vatner Ring 15	3725	SKIEN
BRANNRÅDGIVERNE AS	Sluppenvegen 25	7037	TRONDHEIM
RJUKAN VVS & ELEKTRO AS	Svaddevegen 147	3660	RJUKAN
BRØDRENE FOSSHEIM TRANSPORT AS	Skirvedalsvegen 62	3650	TINN AUSTBYGD

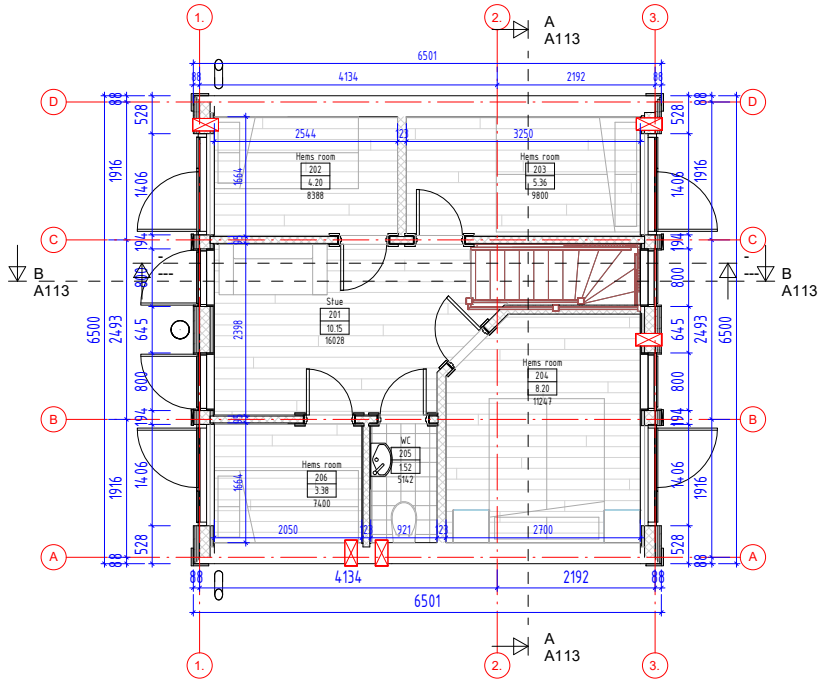


Number	Name	Area	Perimeter
101	Bod	3.18 m ²	7.2 m
102	Stue/Kjøkken	23.02 m ²	20.1 m
103	Bad	3.01 m ²	7.0 m
104	Korridor	4.73 m ²	8.8 m

			Objektas/Object:		TP
			H13-BFK3 Tomt 301 til 308 Sportshytte		
Project manager:		Juozas Rožius	2021 01 07		Rev.
Engineer:		Mantas Kebla	2021 01 07		
Scale			Užsakovas/Customer:		Page
1:50			Norbras AS		
			Brėžnio žymuo/Drawing number:		Pages
			A111		1

WITH REFERENCE TO CONVENTION OF PARIS 20TH MARCH 1883 FOR PROTECTION OF INDUSTRIAL PROPERTY, IT IS EMPHASSED THAT DRAWINGS, DESCRIPTIONS, MODELS, SPECIFICATIONS ETC. IS THE PROPERTY OF LHM AND CAN NOT BE MADE PUBLIC, COPIED, OR OTHERWISE USED WITHOUT WRITTEN CONSENT.

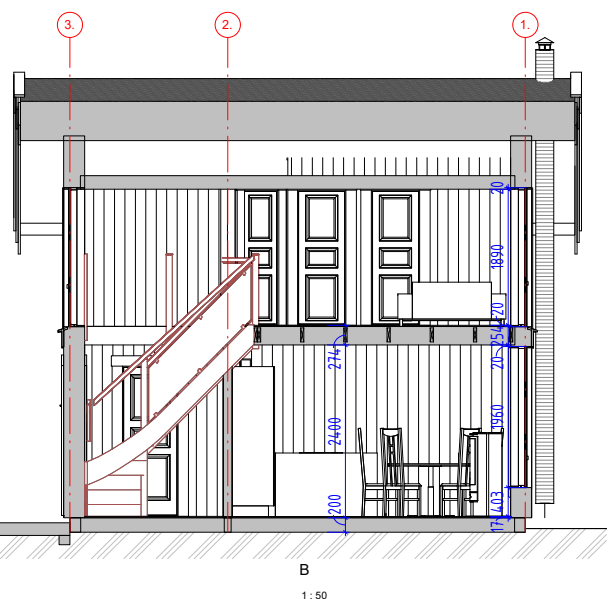
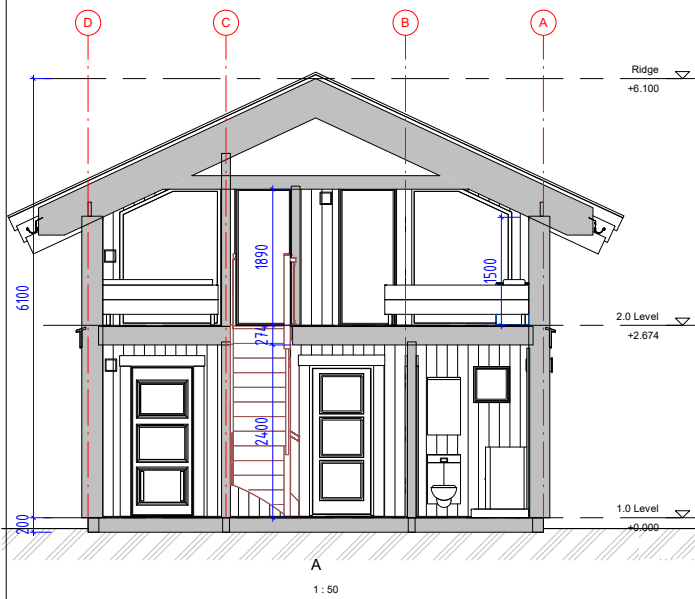
002-011-07-10-0331



Number	Name	Area	Perimeter
201	Stue	10.15 m ²	16.0 m
202	Soverom	4.20 m ²	8.4 m
203	Soverom	5.38 m ²	9.8 m
204	Soverom	8.20 m ²	11.2 m
205	WC	1.52 m ²	5.1 m
206	Soverom	3.38 m ²	7.4 m

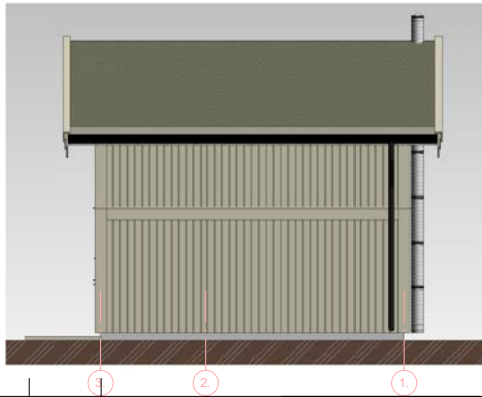
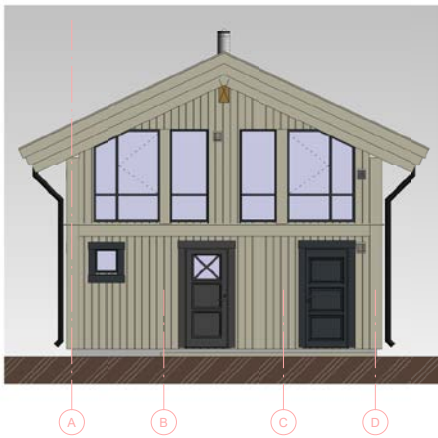
		Objektas/Object:		Stage
		H13-BFK3 Tomt 301 til 308 Sportshytte		TP
Project manager:	Juozas Rožius	2021 01 07	Brėžnio pavadinimas/ Drawing name:	
Engineer:	Mantas Kėbla	2021 01 07	HEMS ETG PLAN	
Scale	Užsakovas/Customer:	Norbras AS	Brėžnio žymuo/Drawing number:	A112
1: 50			Page	Pages
			1	1

WITH REFERENCE TO CONVENTION OF PARIS 20TH MARCH 1883 FOR PROTECTION OF INDUSTRIAL PROPERTY, IT IS EMPHASSED THAT DRAWINGS, DESCRIPTIONS, MODELS, SPECIFICATIONS ETC. IS THE PROPERTY OF LHM AND CAN NOT BE MADE PUBLIC, COPIED, OR OTHERWISE USED WITHOUT WRITTEN CONSENT



		Objektas/Object:	H13-BFK3 Tomt 301 til 308 Sportshytte	Stage	TP
		Project manager:	Juozas Rožius 2021 01 07	Brėžnio pavadinimas/ Drawing name:	SNITT A/A, B/B
Engineer:	Mantas Kebla 2021 01 07	Brėžnio žymuo/Drawing number:	A113	Page	1
Scale	Užsakovas/Customer:	Norbras AS		Pages	1
1 : 50					

WITH REFERENCE TO CONVENTION OF PARIS 20TH MARCH 1883 FOR PROTECTION OF INDUSTRIAL PROPERTY, IT IS EMPHASSED THAT DRAWINGS, DESCRIPTIONS, MODELS, SPECIFICATIONS ETC. IS THE PROPERTY OF LHM AND CAN NOT BE MADE PUBLIC, COPIED, OR OTHERWISE USED WITHOUT WRITTEN CONSENT



		Objektas/Object:		Stage
		H13-BFK3 Tomt 301 til 308 Sportshytte		TP
Project manager:	Juozas Rožius	2021 01 07	Brėžinio pavadinimas/ Drawing name:	Rev.
Engineer:	Mantas Kebla	2021 01 07	FASADE	0
Scale	Užsakovas/Customer:	Norbras AS	Brėžinio žymuo/Drawing number:	Page Pages
1 : 75			A114	1 1

WITH REFERENCE TO CONVENTION OF PARIS 20TH MARCH 1883 FOR PROTECTION OF INDUSTRIAL PROPERTY, IT IS EMPHASSED THAT DRAWINGS, DESCRIPTIONS, MODELS, SPECIFICATIONS ETC. IS THE PROPERTY OF LATT AND CAN NOT BE MADE PUBLIC, COPIED, OR OTHERWISE USED WITHOUT WRITTEN CONSENT

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4026 - TINN
Gårdsnummer: 120
Bruksnummer: 458
Festenummer:
Seksjonsnummer: 7

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.03.2024 kl. 08:19
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

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 17.03.2022
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 8 i matrikkelenhet 120 / 458
Formål seksjon: Boligseksjon

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 120 / 458 / 0 / 7	96,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		920162088	VANGBO INVEST AS		Solveien 39 1394 NESBRU	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6637554	484072		96,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
		Omnummerert til:	4026 - 120/458		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/458		
		Omnummerert til:	4026 - 120/458/0/1		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/458/0/1		
		Omnummerert til:	4026 - 120/458/0/2		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/458/0/2		
		Omnummerert til:	4026 - 120/458/0/3		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/458/0/3		
		Omnummerert til:	4026 - 120/458/0/4		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/458/0/4		
		Omnummerert til:	4026 - 120/458/0/5		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/458/0/5		
		Omnummerert til:	4026 - 120/458/0/6		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/458/0/6		
		Omnummerert til:	4026 - 120/458/0/7		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/458/0/7		
		Omnummerert til:	4026 - 120/458/0/8		
		Omnummerert fra:	3818 - 120/458/0/8		
Seksjonering	03.03.2022	Tinglyst		19.03.2022	0826gvm 03.03.2022
Seksjonering	2022/262	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	3818 - 120/458		-776
		Mottaker	3818 - 120/458/0/1		97
		Mottaker	3818 - 120/458/0/2		97
		Mottaker	3818 - 120/458/0/3		97
		Mottaker	3818 - 120/458/0/4		97
		Mottaker	3818 - 120/458/0/5		97
		Mottaker	3818 - 120/458/0/6		97
		Mottaker	3818 - 120/458/0/7		96,9
		Mottaker	3818 - 120/458/0/8		97

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggsnr:	300 866 597	Bebygd areal:	42,2	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	35,1	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	20.04.2021
	Nord: 6637551 Øst: 484077	Bruksareal totalt:	35,1	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	28.03.2022
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	42,2			Ferdigattest:	10.06.2022
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	42,2				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

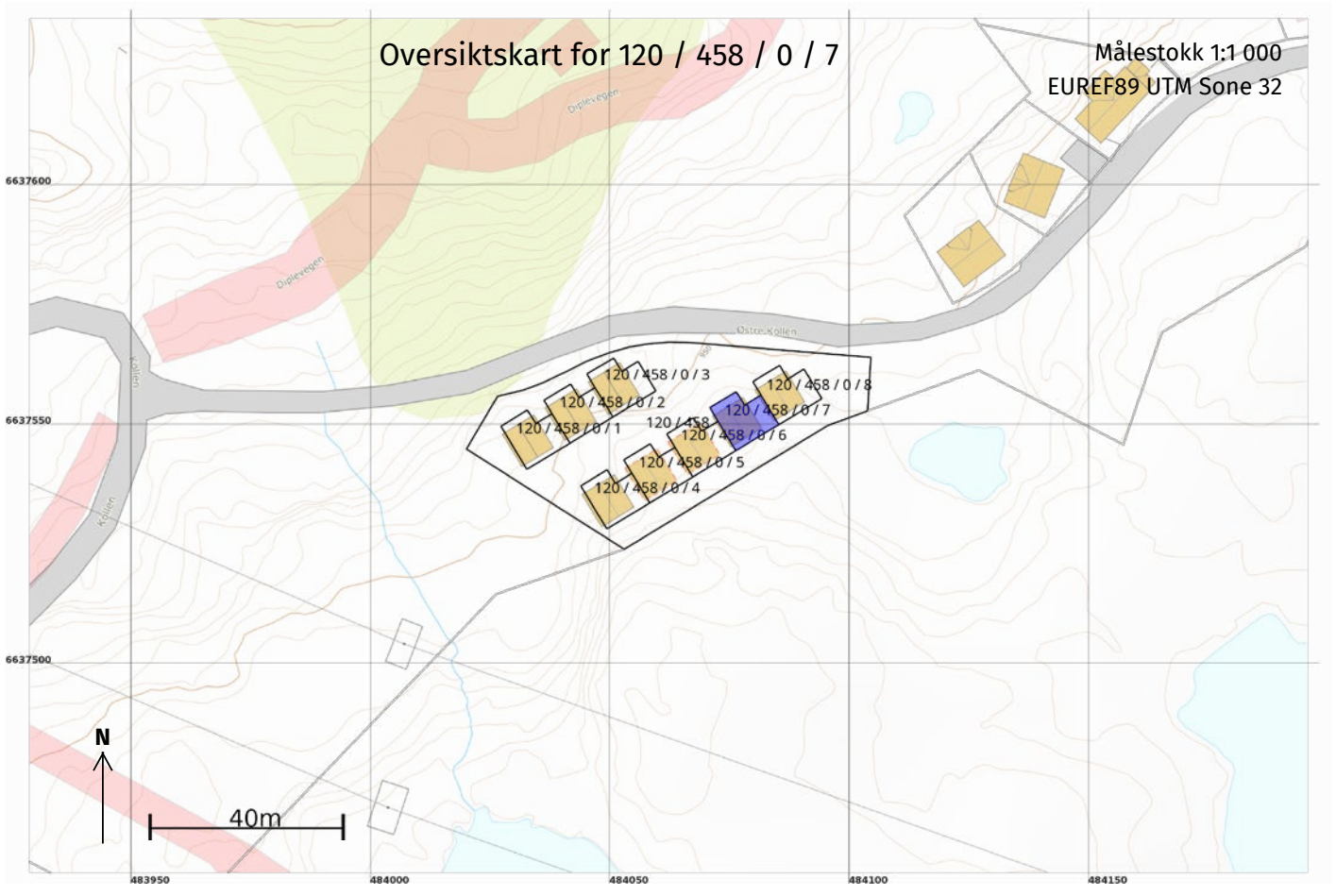
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	35,1	35,1	0	42,2	42,2	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4553 Østre Kollen 10	H0101	Fritidsbolig	35,1	4	Kjøkken	2	2	120/458/0/7

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	926476092	KOLLEN HYTTER AS		Ulefossvegen 32 3730 SKIEN



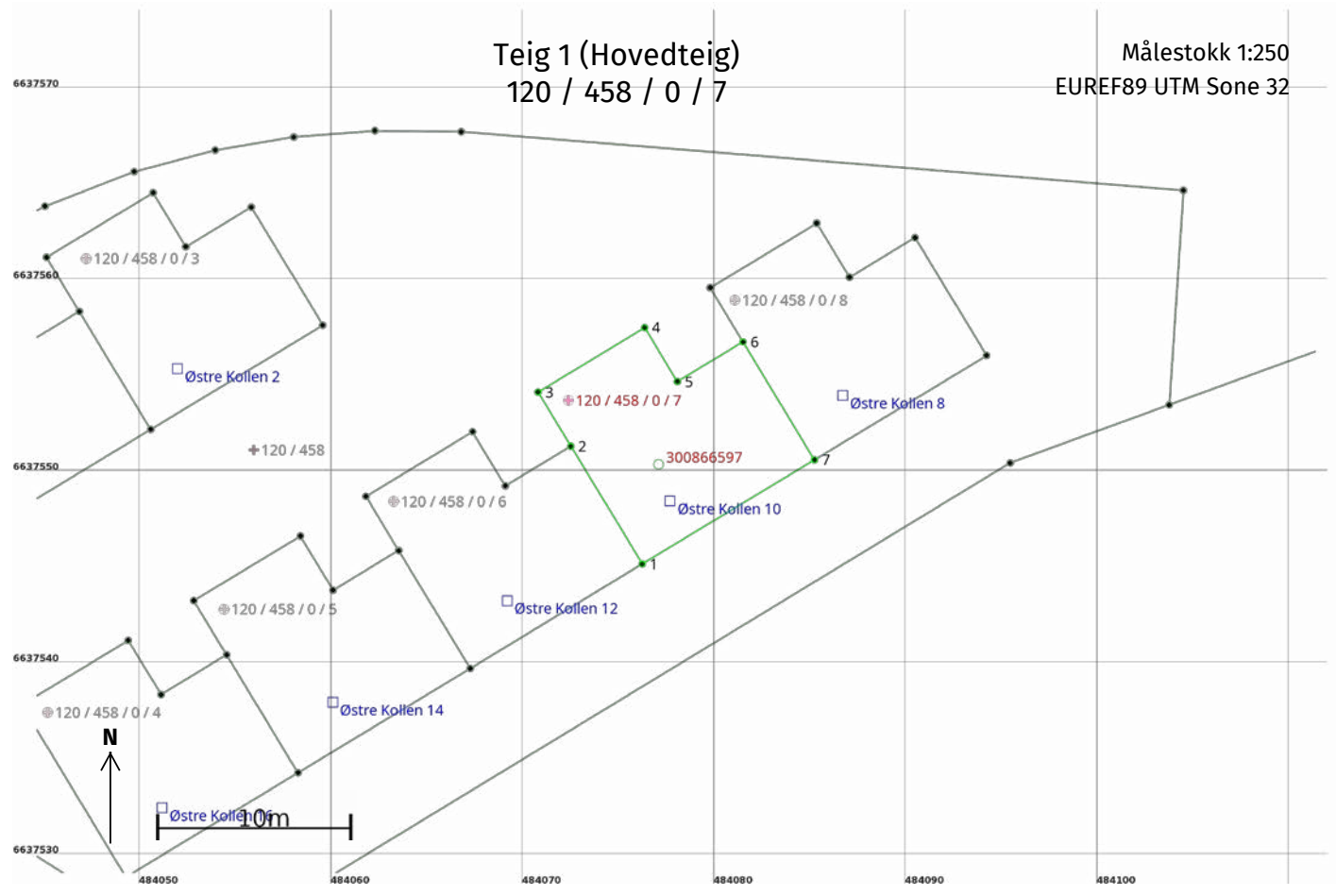
04.03.2024 08:19

Matrikelbrev for 4026 - 120 / 458 / 0 / 7

Side 5 av 7

Teig 1 (Hovedteig)
120 / 458 / 0 / 7

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 96,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6637554 Øst: 484072

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6637545,31	484076,25	7,19	Umerket	77 Fastsatt punkt	0	
2	6637551,46	484072,52	3,30	Umerket	77 Fastsatt punkt	0	
3	6637554,28	484070,81	6,50	Umerket	77 Fastsatt punkt	0	
4	6637557,65	484076,37	3,30	Umerket	77 Fastsatt punkt	0	
5	6637554,82	484078,08	4,00	Umerket	77 Fastsatt punkt	0	
6	6637556,90	484081,50	7,20	Umerket	77 Fastsatt punkt	0	
7	6637550,74	484085,23	10,49	Umerket	77 Fastsatt punkt	0	



Tinn kommune

Årlig kommunale avgifter for gnr.120 bnr.458 snr7, Østre Kollen 10, 3660 Rjukan er kr. 10478,75.
Faktura tilsendes 4 ganger per år. Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 35 m2
Ønskes det hyppigere fakturering, ta kontakt med Servicetorget på 35082600.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2024:

VANNAVGIFT (m/mva):

Hytte vann etter grunnlag kr 1207,50

Hytte vann fast abonnementsandel kr 2951,25

KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Hytte kloakk etter grunnlag kr 1312,50

Hytte kloakk fast abonnementsandel kr 2440,-

RENOVASJON (m/mva):

Hytterrenovasjon kr. 2152,50

FEIEAVGIFT (momsfritak):

Hytte tilsyn pipe/ildsted kr. 106,-

Hytte feieavgift kr. 309,-

Hilsen Servicetorget



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 04.03.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunernr.: 4026 Gårdsnr.: 120 Bruksnr.: 458 Seksjonsnr.: 7

Adresse: Østre Kollen 10, 3660 RJUKAN

Referanse: 21-24-0103

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Nabolagsprofil

Østre Kollen 10

Høyde over havet

945 m



Offentlig transport

Dalelia Linje 185, 209	14 min	9.5 km
Mår Linje 185, 209	14 min	9.8 km

Avstand til byer

Rjukan	20 min
Notodden	1 t 10 min
Kongsberg	1 t 35 min
Skien	2 t 11 min
Drammen	2 t 12 min
Porsgrunn	2 t 23 min
Oslo	2 t 42 min

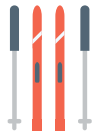
Ladepunkt for el-bil

Gaustatoppen sportell	16 min
Kvitåvatn Fjellstoge	6 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 128 m



Alpin

- Gaustablikk skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 500 m
- Skitrek i anlegget: 13



Aktiviteter

Gaustabanen	4 min
Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell	5 min
Rjukanbadet	20 min
Rjukan Golfklubb	21 min
Akebakke	25 min
Rjukanbanen	23 min

Sport

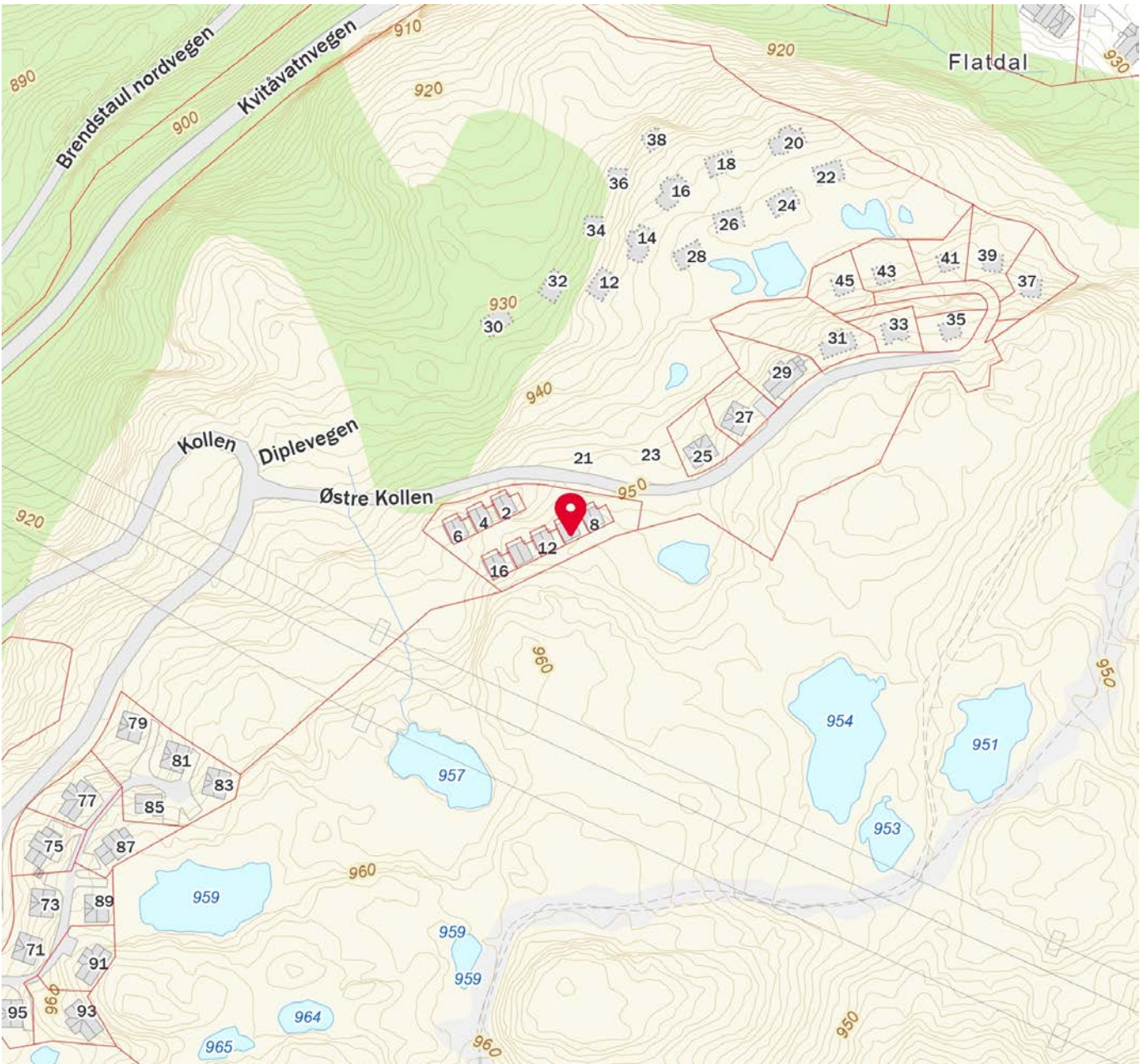
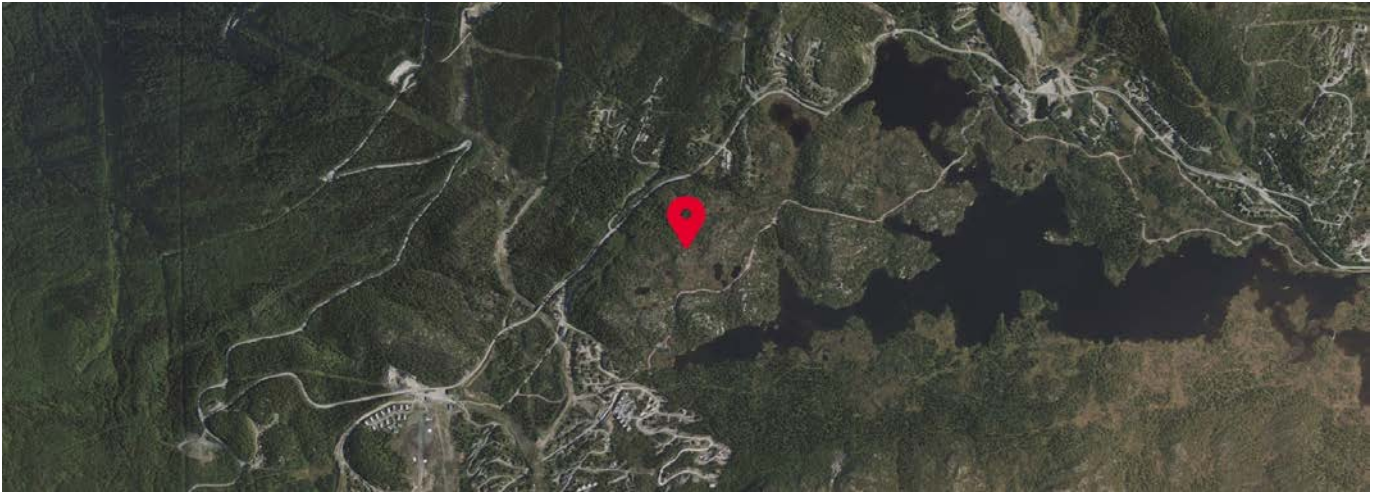
Dale-bakhus - fotballbane Fotball	15 min	10.1 km
Aktivitetsområde svadde Fotball	15 min	10.7 km
Rjukanbadet/Trimrom	19 min	

Dagligvare

Kiwi Rjukan PostNord, søndagsåpent	16 min	11.7 km
Spar Rjukan Søndagsåpent	17 min	12.4 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



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



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, varmepumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på
help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Østre Kollen 10
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