PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

SKIPSFJELLVEGEN 174

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Skipsfjellvegen 174, 3660 RJUKAN
TINN kommune
gnr. 119, bnr. 154, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 07.10.2025 **Rapportdato:** 15.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2858 **Referansenummer:** EO2551

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød
Uavhengig Takstingeniør
jan.tore@ttbtakst.no
911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader


Tiltak under kr 10 000


Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000


Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000


Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne leilighetsbygg nylig oppført 2018. Beskrevne er beliggende i 1 etasje. Etasjeskille og lyd/brannskille mellom leiligheter i plasstøpt betong. Yttervegger i tradisjonelt bygget bindingsverk isolert med 200 mm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med trepanel og mur. Innvendige flater består av en-stavs eike parkett på gulvflater. Panel på vegg og himlings flater. Fliser på vegg og gulvflater til våtrom. Fabrikkframstilt sadlet takverk tekket med tretak. Leilighetens vinduer består av 2 og 3 lags energiglassvinduer. Innvendige dører består av heltre fyllingsdører. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoble peisovn i stue.
Leiligheten inneholder entre/gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, 2 soverom og bod i 1.etasje. Mindre bod i utvendig gangareal 1. etasje. Det er også etablert bod i kjeller med parkering.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Konstruksjonen består av plasstøpt betongcelle konstruksjon mellom etasjer med brann og lydskiller.
Yttervegger er etablert i tradisjonelt isolert bindingsverk. Utvendig flater tekket med trepanel. Innvendig flater panelt.
Isolert i hulrom med 200 cm isolasjon.
Takkonstruksjonen består av plass bygget sperretak bærende på yttervegg og dragerer i limtre. Konstruksjonen har etablert skrå himlinger.
Ikke vurdert i denne rapport
Leilighetens vinduer består av to og tre-lags isolerglass vinduer med rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.
Malt entredør. Balkongdør med isolerglass i stue til terrasse.
Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.
Romlig terrasse med gulv i betong tekket med brudden skifer.
Rekkverk i stål. Terrasse har ett areal på ca.25 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av behandlet trepanel på veggflater og himlings flater. En stav eike parkett på gulvflater. Fliser på vegg og gulvflater våtrom.
Alle overflater fra byggeår. Kun normal/lite bruks slitasje ble registrert. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på vegg og gulvflater.
Etasjeskille mellom etasjer i plasstøpt betong. Gulvflater tekket med parkett og fliser. Betong i felles gangareal og trapper.
Ingen vesentlig avvik ble registrert på overflater ved bruk av laser.
Dokumentasjon er innhentet i bolig mappe.
Leiligheten har etablert element pipe med peisovn i stue. Pipe forblendet med murpuss. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.
Heltre fyllingsdører. Karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjnisje i fliser med glassvegger. Ventilasjon består av balansert ventilasjonsanlegg. Gulv har etablert forskriftsmessig fall til sluk. Målt med laser ble forskriftsmessig fall etablert til sluk. Ved bruk av dusjhode i dusjnisje randt spylevann bra til sluk. Flomkant er etablert og eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.
Membran dokumnert i boligmappe. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er dokumentert. Synlig mansjett og membran i sluk.
Synlig sluk i stål/hjørnesluk.
Våtsone vender mot yttervegg og kjøkken innredning. Det ble ved bruk av fuktindikator ikke indikert noen unormale fuktverdier på bad eller tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med med sorte profilerte dør og skuffronter type Smedstorp. Benkeplate i heltre eik med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Waterguard og komfyrvakt etablert i til kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røranlegg består av rør i røranlegg. Plast avløpsrør. Rørskap etablert.
Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet
og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det
spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og
manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.
Leiligheten har etablert balansert ventilasjon anlegg. Ventiler i alle oppholdsrom.
VV tank på 200 liter etablert i bod.
50 amper hoved sikringer. Kurser med automat sikringer.
Varmekabel med termostat i de fleste oppholdsrom.
Leiligheten har tilkoblet sentral brannvarslingsanlegga.
Brannsluknings apparat etablert. Det er også etablert sprinkleranlegg i alle oppholdsrom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

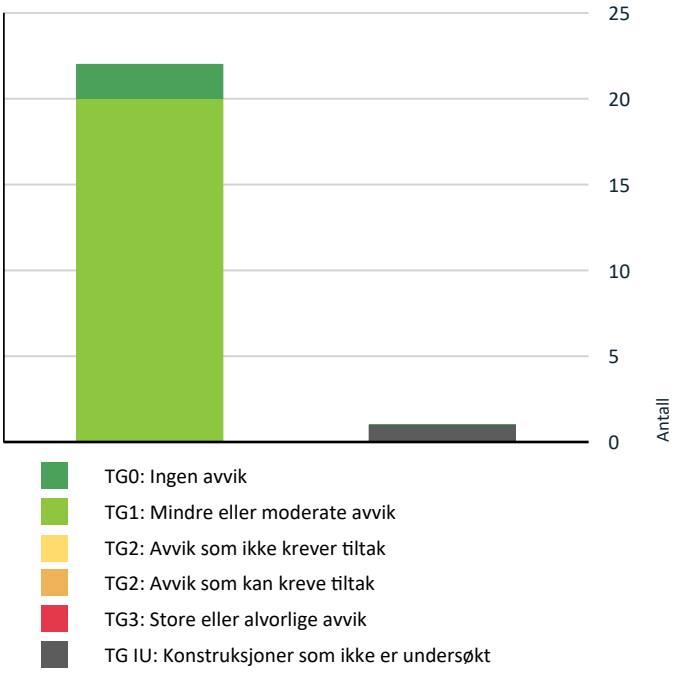
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger innhentet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2018

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.



UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Konstruksjonen består av plasstøpt betongcelle konstruksjon mellom etasjer med brann og lydskiller.
Yttervegger er etablert i tradisjonelt isolert bindingsverk. Utvendig flater tekket med trepanel. Innvendig flater panelt.
Isolert i hulrom med 200 cm isolasjon.

Årstall: 2018

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av plass bygget sperretak bærende på yttervegg og dragerer i limtre. Konstruksjonen har etablert skrå himlinger.
Ikke vurdert i denne rapport

TG 1 Vinduer

Leilighetens vinduer består av to og tre-lags isolerglass vinduer med rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

TG 1 Dører

Malt entredør. Balkongdør med isolerglass i stue til terrasse. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Romlig terrasse med gulv i betong tekket med brudden skifer. Rekkverk i stål. Terrasse har ett areal på ca.25 m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av behandlet trepanel på veggflater og himlings flater. En stav eike parkett på gulvflater. Fliser på vegg og gulvflater våtrom.
Alle overflater fra byggeår. Kun normal/lite bruks slitasje ble registrert. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på vegg og gulvflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom etasjer i plasstøpt betong. Gulvflater tekket med parkett og fliser. Betong i felles gangareal og trapper.
Ingen vesentlig avvik ble registrert på overflater ved bruk av laser.

TG 0 Radon

Dokumentasjon er innhentet i bolig mappe.

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har etablert element pipe med peisovn i stue. Pipe forblendet med murpuss. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Årstall: 2018



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Heltre fyllingsdører. Karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjnisje i fliser med glassvegger. Ventilasjon består av balansert ventilasjonsanlegg. Gulv har etablert forskriftsmessig fall til sluk.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. plater i himling. Elastisk fuge etablert i hjørner og overgang vegg-tak og gulvflater.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble forskriftsmessig fall etablert til sluk. Ved bruk av dusjhode i dusjnisje randt spylevann bra til sluk. Flomkant er etablert og eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran dokumnert i boligmappe. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er dokumentert. Synlig mansjett og membran i sluk.
Synlig sluk i stål/hjørnesluk.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjnisje i fliser med glassvegger.

Årstall: 2018

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert anlegg med ventil i himling. Dør har etablert luftespalte.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsone vender mot yttervegg og kjøkken innredning. Det ble ved bruk av fuktindikator ikke indikert noen unormale fuktverdier på bad eller tilstøtende konstruksjoner.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med med sorte profilerte dør og skuffronter type Smedstorp. Benkeplate i heltre eik med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Waterguard og komfyrvakt etablert i til kjøkken.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Årstall: 2018

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røranlegg består av rør i røranlegg. Plast avløpsrør. Rørskap etablert.
Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet
og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det
spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og
manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har etablert balansert ventilasjon anlegg. Ventiler i alle oppholdsrom.

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i bod.

Årstall: 2018



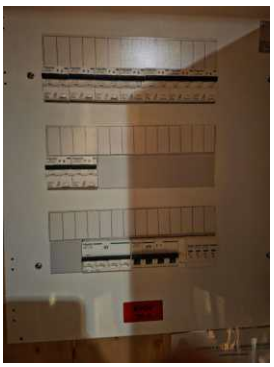
TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

50 amper hoved sikringer. Kurser med automat sikringer. Varmekabel med termostat i de fleste oppholdsrom.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja



TG 0 Branntekniske forhold

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har tilkoblet sentral brannvarslingsanlegga. Brannsluknings apparat etablert. Det er også etablert sprinkleranlegg i alle oppholdsrom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

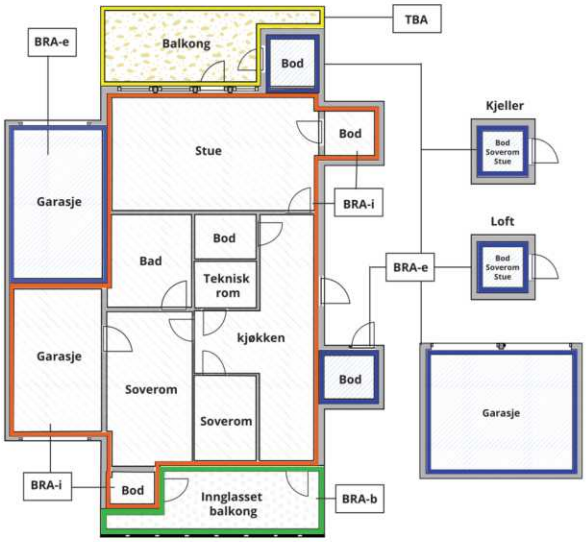
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	78	3		81	25
SUM	**78**	**3**			**25**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue 2/soverom, teknisk rom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	77	1

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	119	154		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skipsfjellvegen 174

Hjemmelshaver

Grobæk Hanne Therese Arvidsdatter, Hanche-Olsen Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne leilighet er beliggende på Gaustablikk i Tinn kommune. Området består av leilighetsbygg og frittliggende fritidsboliger i høyfjellsareal (992 moh). Hytteområdet ligger med konsentrert fritidsbebyggelse og har liten innsyn av nærliggende fritidsboliger/leiligheter. Området er snøsikkert med meget gode turmuligheter i bade den kalde og varme årstid. Flotte oppkjørte skiløyper i den kalde årstid med alpinbakker og gode turmuligheter i den varme årstid med rikelig med fiskemuligheter.
Fritidsboligen har flott utsikt over Gaustatoppen. Gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Skrånende tomt med bebygget med beskrevet leilighetsbygg.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 550 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EO2551

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Oppdragsnr.
201250167

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hanne Therese A Grobæk	Thomas Hanche-Olsen

Gateadresse
Skipsfjellvegen 174

Poststed	Postnr
RJUKAN	3660

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 201250167

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Da bygget var nytt, ble det registrert fukt i hjørne i tak i felles garasjeanlegg pga snøsmelting fra verandaene i 1.etg. Dette er utbedret av Byggherre og nå iorden. Det var også en registrering av fukt på utside vegg av bygget/heisrommet da bygget var kun få år. Dette er også utbedret av Byggherre og ikke lenger et problem. Ikke noe av det beskrevne har direkte påvirkning på leiligheten på noen som helst måte.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se forrige pkt. Fukt-funn pga snøsmelting på vår - utbedret av Byggherre og iorden.

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Regelmessig kontroll av ventilasjonssystem, utføres på hele bygget og av fagfolk.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se forrige pkt.

Arbeid utført av: Byggherre, AtilÅ

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20125016?

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

Eiere i Bygget har for noen år tilbake blitt forespeilet et mulig bygg på en liten tomt ved siden av/bak Bygg I. Dette vil ikke ha noe å si for selgers leilighet eller bygg for øvrig. Hverken utsikt, sol, eller annet blir påvirket - da også mulig nybygg ligg bak selgers bygg/leilighet. Selger har ikke fått nærmere beskjed om oppstart, ingenting er påbegynt.

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

Document reference: 201250167

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 forsikringspremie er 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: 20125016

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Therese Arvidsdatter Grobæk	29b2624fc06ac219fe5af6 758d3e69492d80f1b1	14.10.2025 15:04:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas H	7b4707bd39fe56e515053 d764ca01ed8671851b8	15.10.2025 16:59:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 20125016

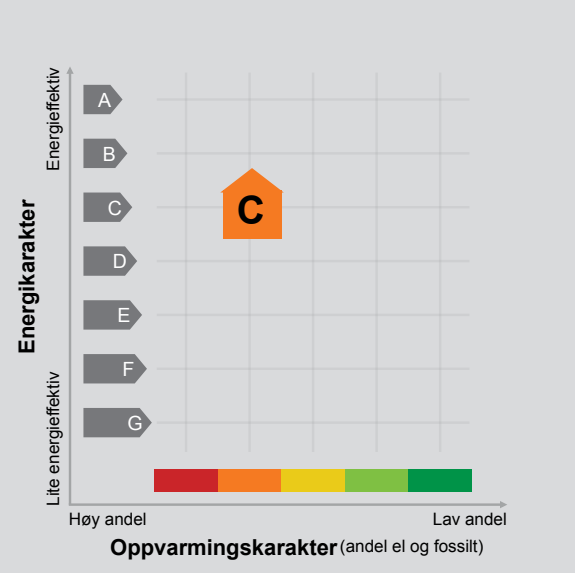
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Skipsfjellvegen 174
Postnummer	3660
Sted	RJUKAN
Kommunenavn	Tinn
Gårdsnummer	119
Bruksnummer	154
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300570351
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-176572
Dato	05.10.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer
- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordingen. 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 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 15: 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.

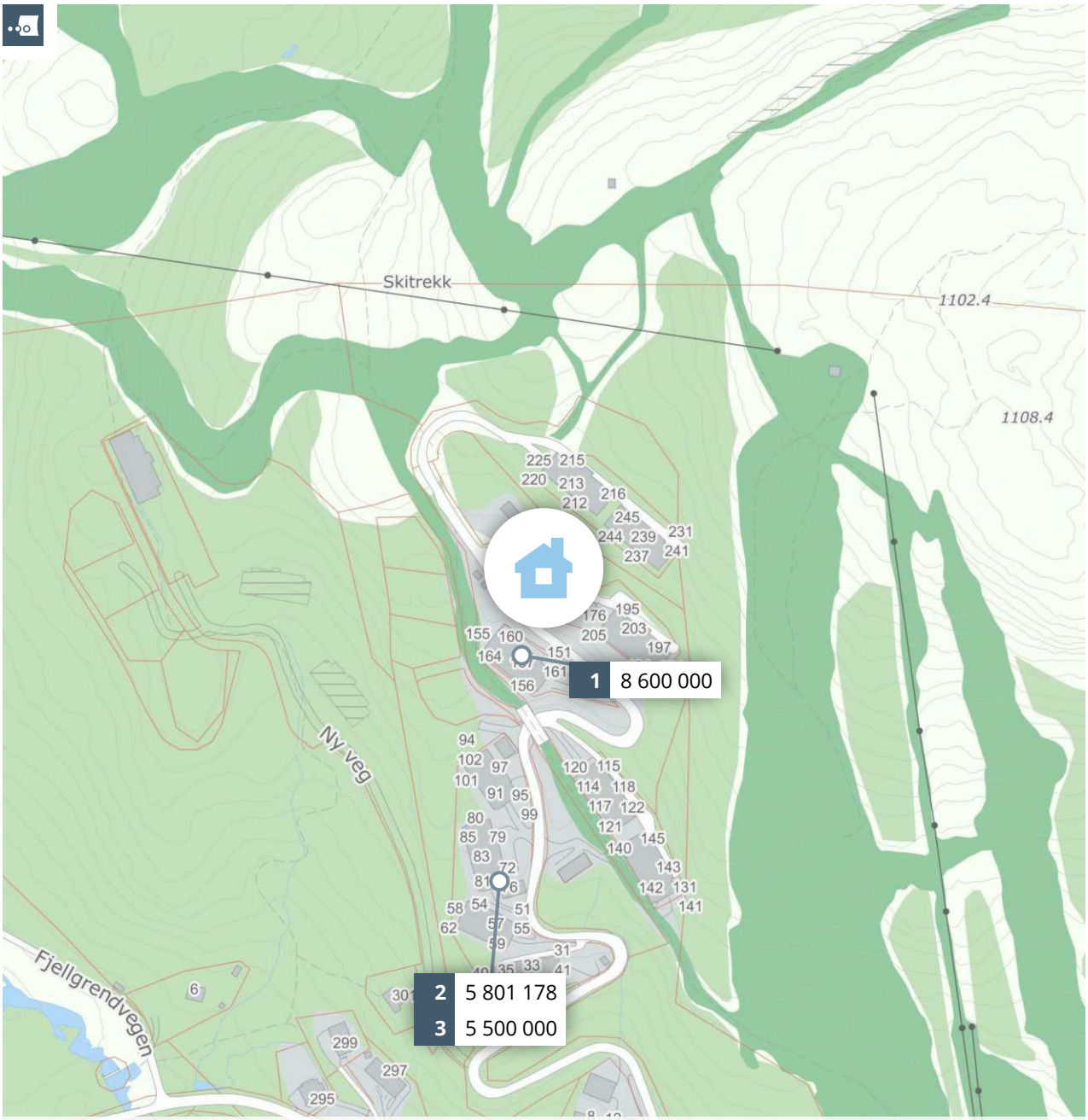
Tiltak på elektriske anlegg

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.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning 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.



Meglers verdivurdering
SKIPSFJELLVEGEN 174

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 16.10.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Janne Berner-Mediaas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skipsfjellvegen 174, 3660 RJUKAN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 119 BNR 154 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 4026 TINN GRUNNKRETS SVINEROI

Verdivurdert til

5 700 000

0	5 700 000	73 077
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	3 m²	- m²	25 m²	- m²	- m²
Tomt						0 m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	1 949
Formue	23 376
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skipsfjellvegen 163					16.10.2024	8 800 000	**8 600 000**	0	8 600 000	**68 800**
	125 m²	2015	- m²	4 sov							
2	Skipsfjellvegen 76					27.05.2022	5 950 000	**5 800 000**	1 178	5 801 178	**66 680**
	87 m²	2008	7 464 m²	3 sov							
3	Skipsfjellvegen 76					05.05.2024	5 800 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**63 218**
	87 m²	2008	7 464 m²	3 sov							

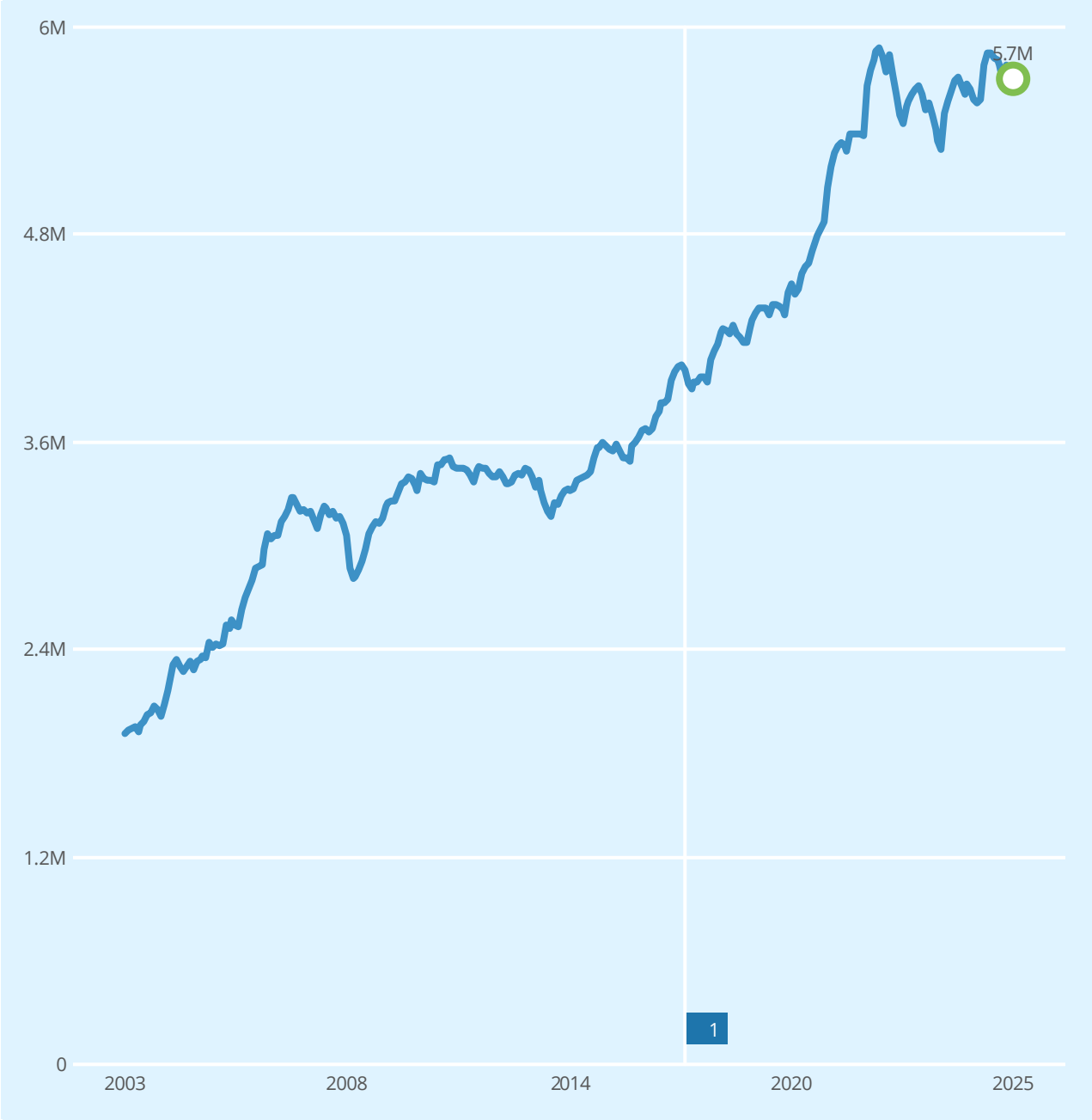
Lekker, romslig og moderne leilighet i Gaustatoppen Lodge. Spektakulær utsikt til Gaustatoppen og ski inn/ut til alpinbakken og langrennsløypene. Leiligheten har enkel adkomst og stor, delvis overbygget terrasse. Den inneholder en entré med garderobenisje, stue og kjøkken i åpen løsning med lekker kleberstensovn og kjøkkeninnredning fra Smedstorp, TV-stue/soverom, baderom og 2 soverom. I tillegg har leiligheten egen parkeringsplass i felles garasjekjeller med smørebod. Kun Tg1.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

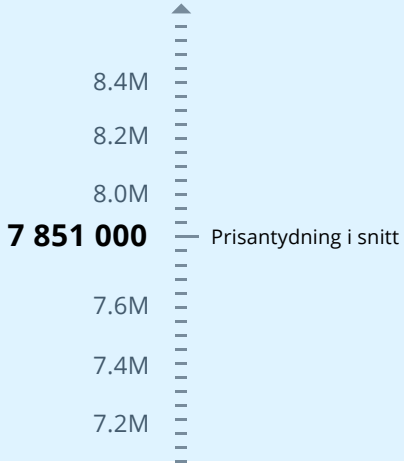
1 Fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.09.2018		21.09.2018	-	3 550 000	-	3 550 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Vurdert ut fra markedet pt.

Fritidsboliger til salgs i SVINEROI grunnkrets nå

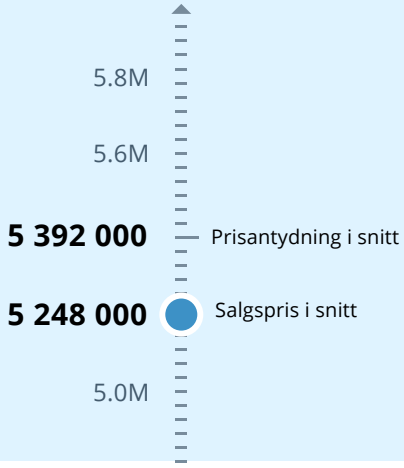
26
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
114
dager

Fritidsboliger solgt i SVINEROI grunnkrets siste 9 mnd

15
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
82
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1197644/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-03 10:08

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602387015
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
864963552	TINN KOMMUNE	Postboks 14, 3661 RJUKAN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
996656330	KVITÅVATN INVEST AS		c/o Regnskap og Eiendom AS, Postboks 375 Sentrum, 0102 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0826	119	154

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0826	119	154	0	1	87 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	2	78 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	3	78 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	4	78 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	5	87 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	6	86 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	7	77 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	8	77 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	9	77 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	10	86 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	11	136 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	12	131 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	13	131 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	14	131 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	15	136 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	16	687 / 4326	Næringseksjon	Nei	Nei
0826	119	154	0	17	87 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	18	78 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	19	78 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1197644 Tinglyst: 29.08.2018
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0826	119	154	0	20	78 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	21	87 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	22	86 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	23	77 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	24	77 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	25	77 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	26	86 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	27	136 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	28	131 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	29	131 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	30	131 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	31	136 / 4326	Boligseksjon	Ja	Nei
0826	119	154	0	32	687 / 4326	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1197644/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-03 10:08

18/3663

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Tinn kommune	PB 14, 3661 Rjukan	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Kvitåvatn Invest AS	996656330	jostein.haugen@mestergruppen.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
co/ Regnskap og Eiendom AS, PB 375 Sentrum	0102	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0926	Tinn kommune	119	154	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
996656330	Kvitåvatn Invest AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Samlebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	87	B	13	B	131	B	25	B	77	B	37				49			
2	B	78	B	14	B	131	B	26	B	86	B	38				50			
3	B	78	B	15	B	136	B	27	B	136	B	39				51			
4	B	78	B	16	N	687		28	B	131	B	40				52			
5	B	87	B	17	B	87	B	29	B	131	B	41				53			
6	B	86	B	18	B	78	B	30	B	131	B	42				54			
7	B	77	B	19	B	78	B	31	B	136	B	43				55			
8	B	77	B	20	B	78	B	32	N	687		44				56			
9	B	77	B	21	B	87	B	33				45				57			
10	B	86	B	22	B	86	B	34				46				58			
11	B	136	B	23	B	77	B	35				47				59			
12	B	131	B	24	B	77	B	36				48				60			
Sum tellere:		4326		Nevner =		4326													

Dato	Innsenderens underskrift
23.07.2018	JOSTEIN HAUGEN

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☒ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
23.07.2018	JOSL VOSTEIN HAUGLIN

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☐ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 23.07.2018		Jostein Haugen

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

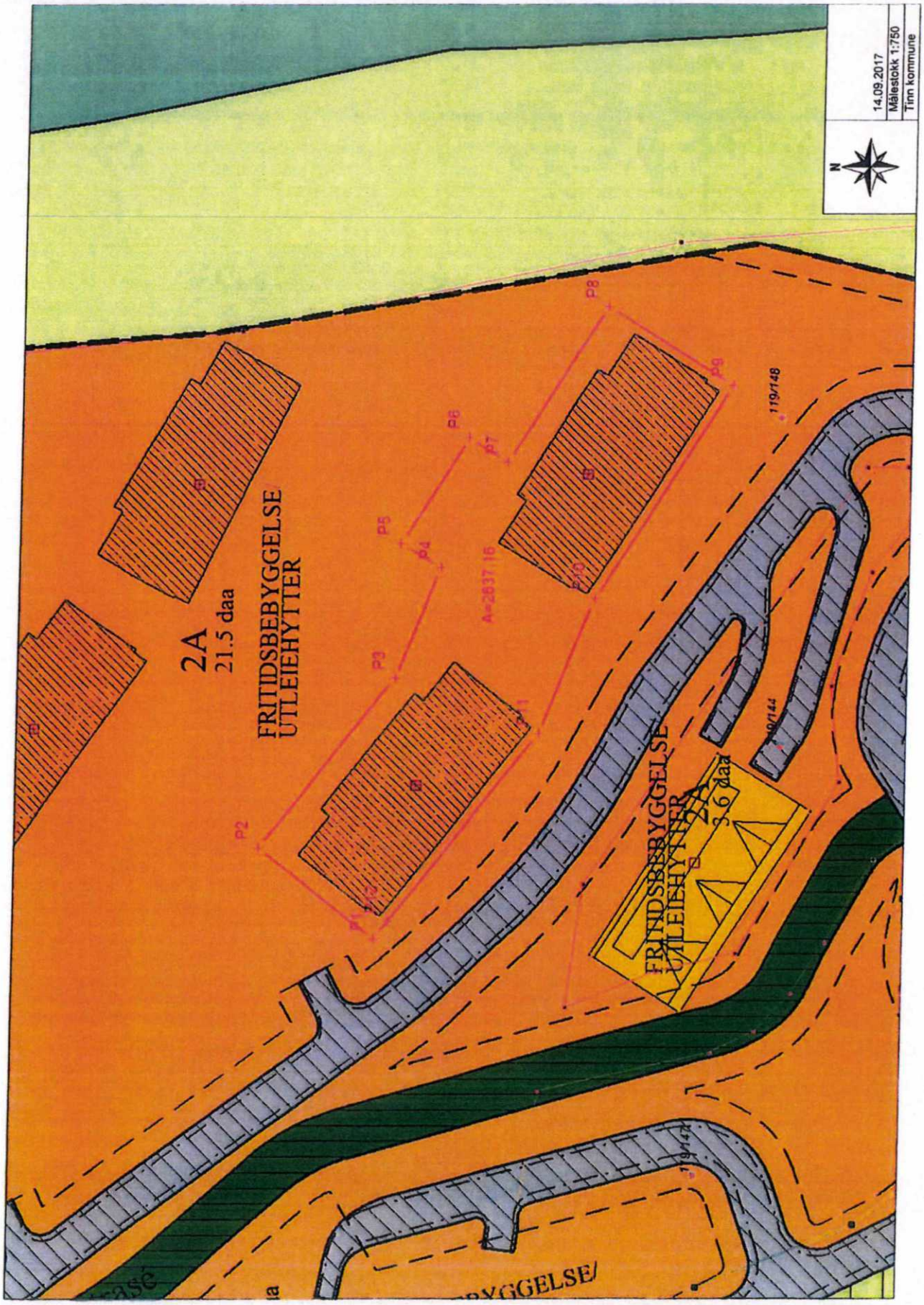
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0826	Tinn kommune	119	154	

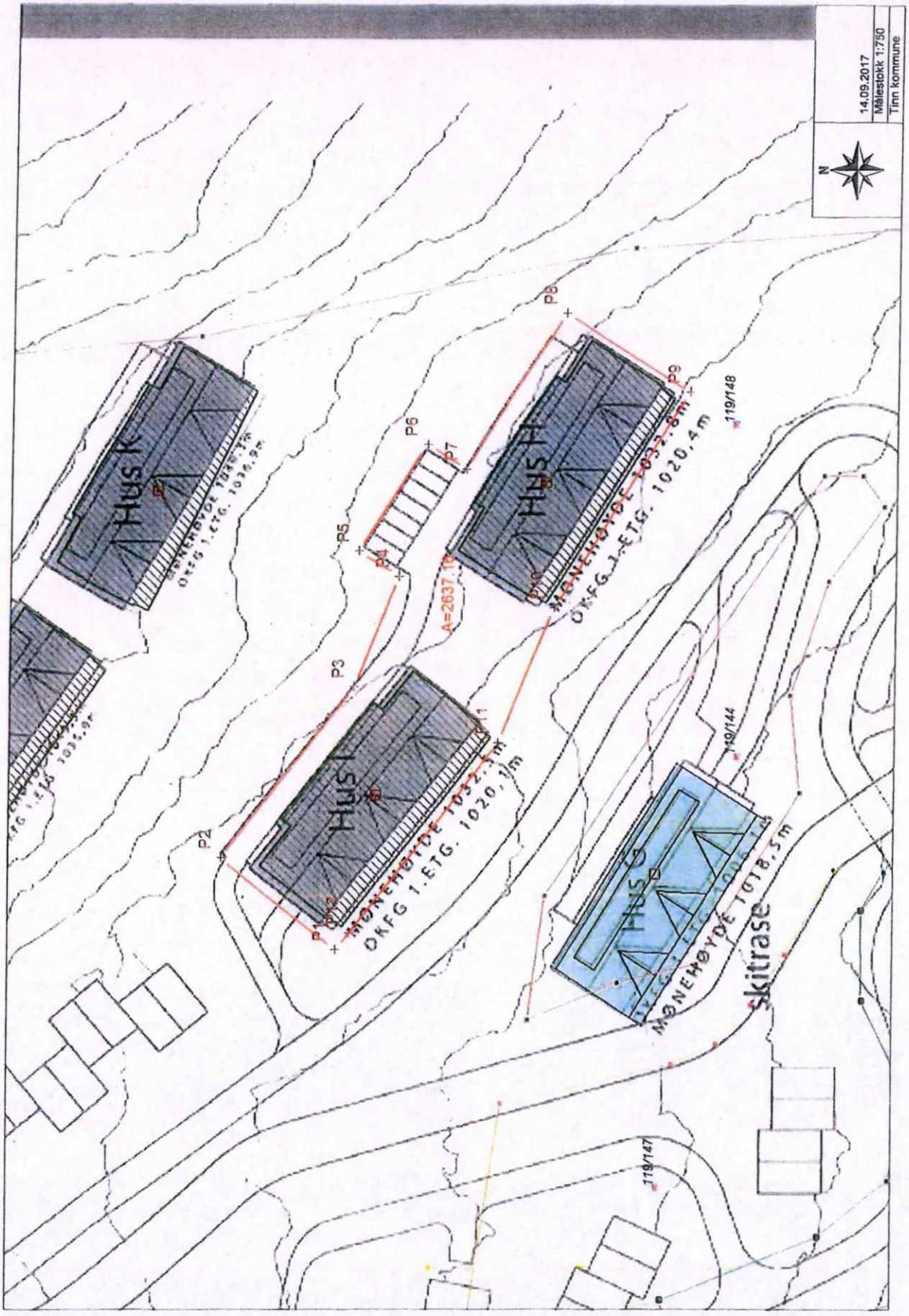
Dato	Underskrift	Stempel
24/8-18	Elsett Milad	TINN KOMMUNE PLANAVDELING

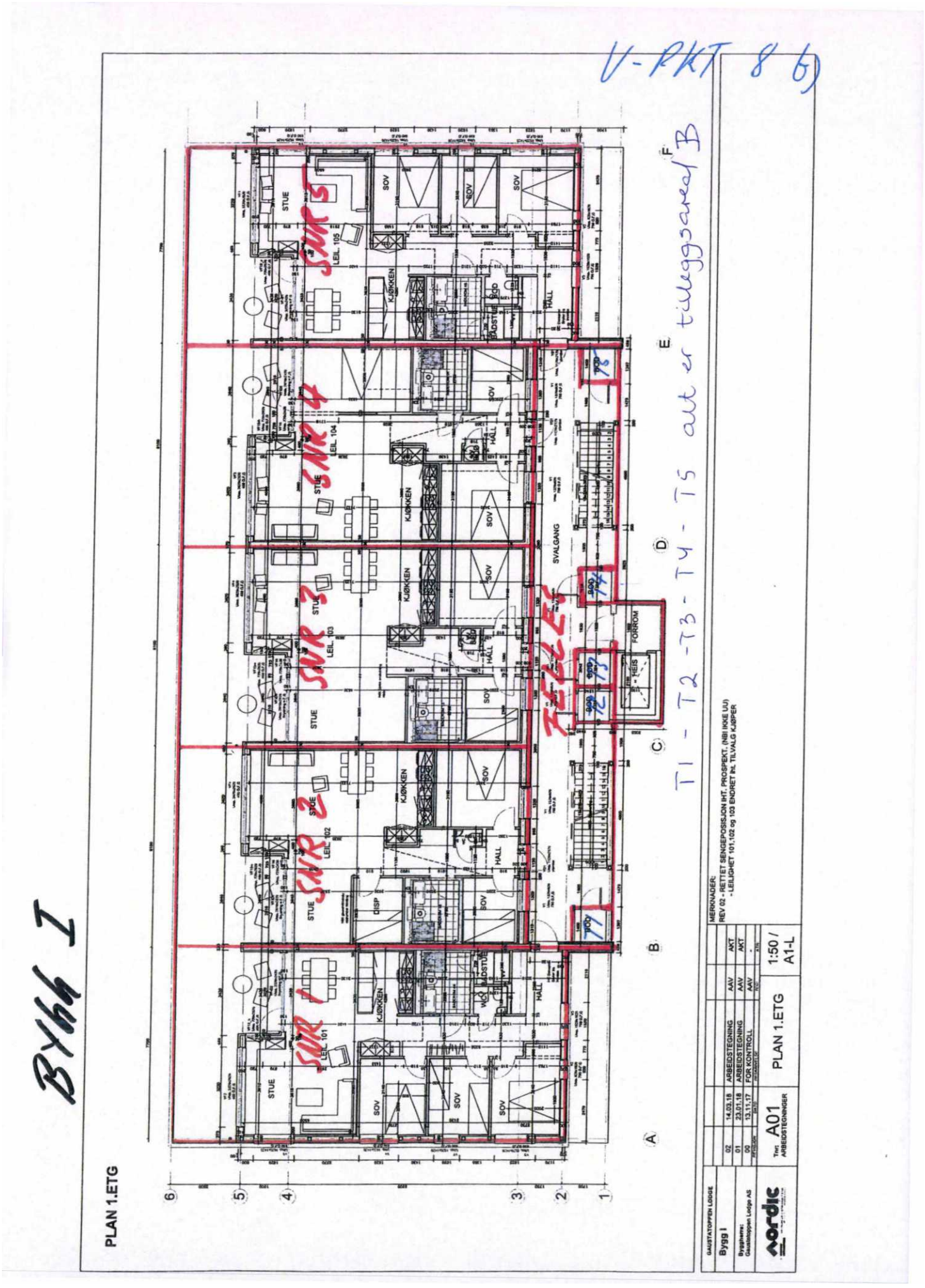
Dato	Innsenderens underskrift
23.07.2018	JOSTEIN HAUGEN

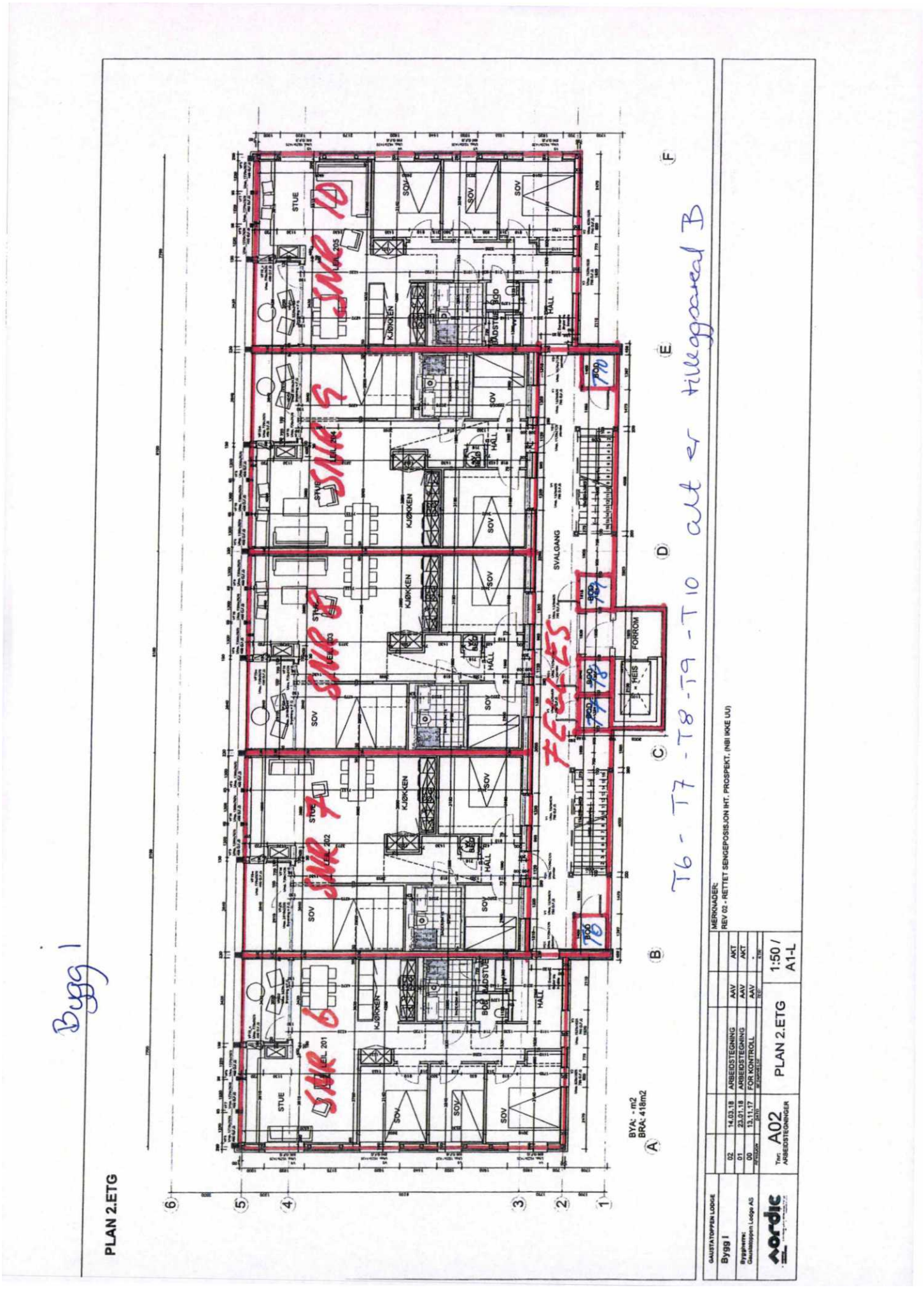
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

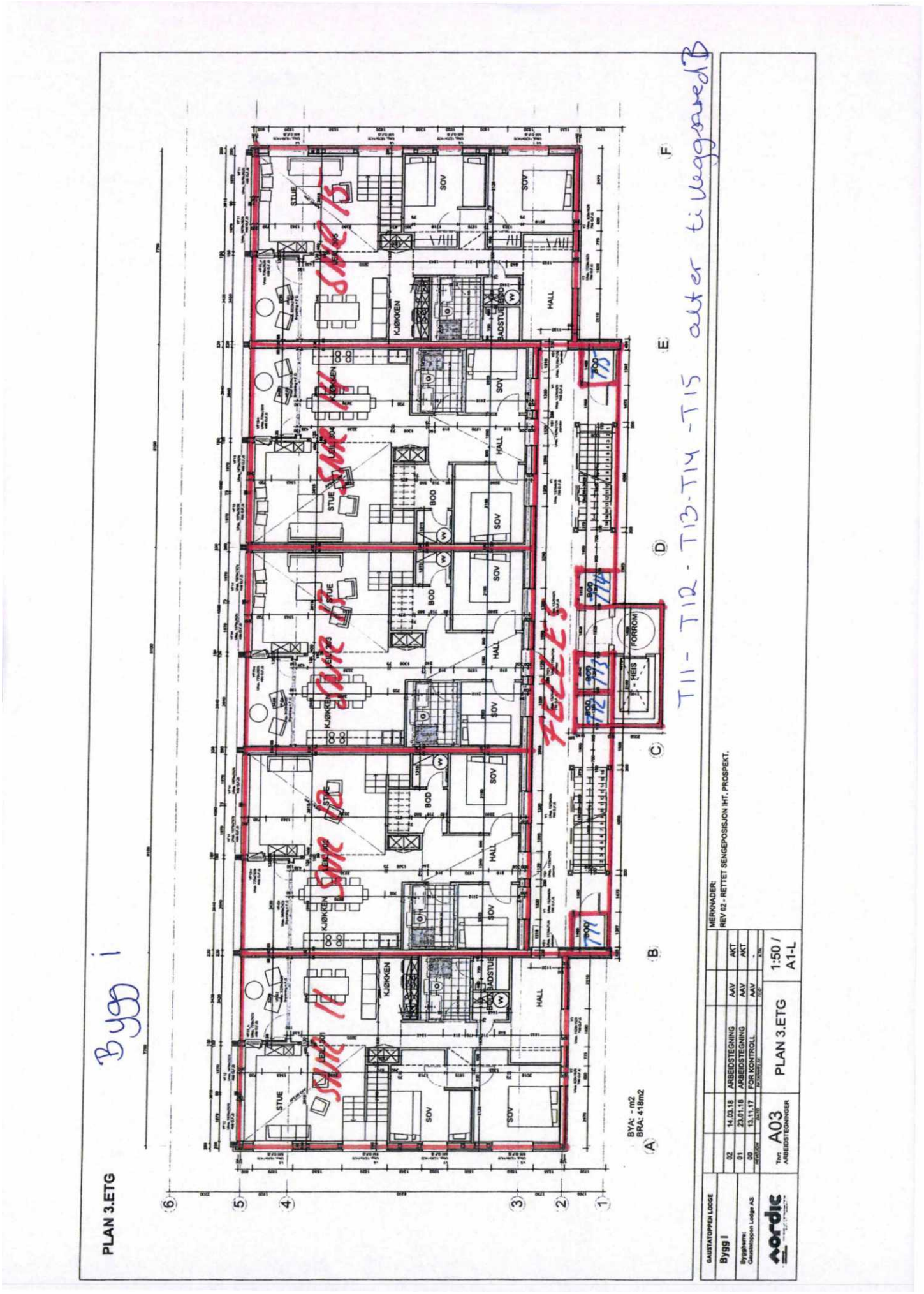

14.09.2017
Målestokk 1:750
Tinn kommune
N
2A
21.5 daa
FRITIDSBEBYGGELSE
UTLEIEHYTTER
P1
P2
P3
P4
P5
P6
P7
P8
A=2637 m
119/148
119/144
FRITIDSBEBYGGELSE
UTLEIEHYTTER
2A
3.6 daa
119/144
YGGELSE/

V - PKT 8 a)

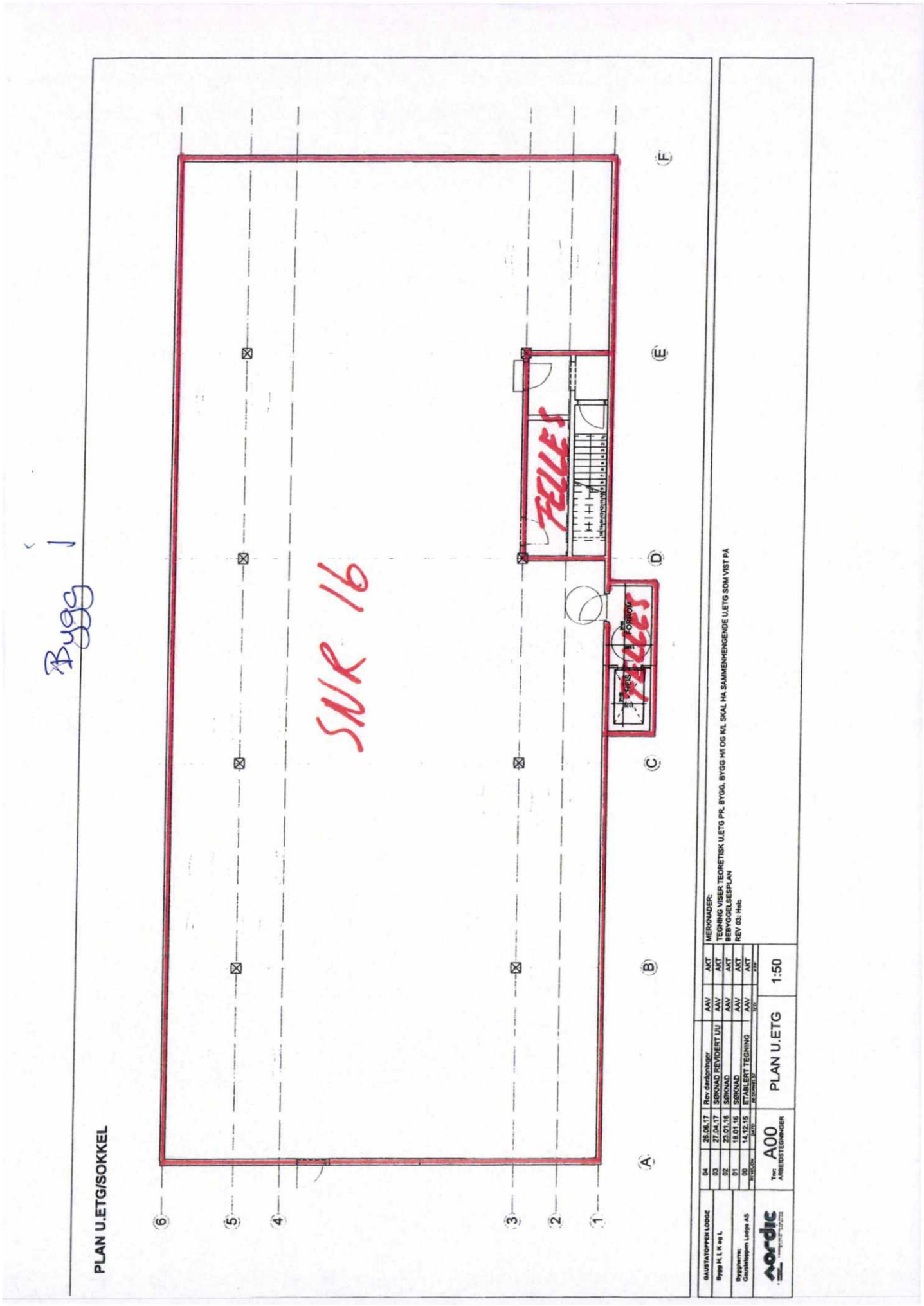

14.09.2017
Målestokk 1:750
Tinn kommune
N
Hus K
Hus H
Hus I
Hus G
MØNEHØYDE 1038.9m
MØNEHØYDE 1032.5m
OKFG 1.ETG. 1020.4m
MØNEHØYDE 1032.5m
OKFG 1.ETG. 1020.1m
MØNEHØYDE 1018.5m
A=2637.1m²
P1
P2
P3
P4
P5
P6
P7
P8
P9
119/148
119/144
119/147
Skitrase


V-PKT 8 b)
T1 - T2 - T3 - T4 - T5 ant er tilleggsareal B
BYGG I
PLAN 1.ETG
SNR 1
SNR 2
SNR 3
SNR 4
SNR 5
T1
T2
T3
T4
T5
STUE
KJØKKEN
SOV
HALL
BAD
BADSTUE
SVALGANG
FORROM
HEIS
LEIL. 101
LEIL. 102
LEIL. 103
LEIL. 104
LEIL. 105
GAUSTATOPPEN LODGE
Bygg I
Byggherre: Gaustatoppen Lodge AS
Tegn. A01 ARBEIDSTEGNINGER
PLAN 1.ETG
1:50 / A1-L
MERKNADER:
REV 02 - RETTET SENGEPOSISJON INT. PROSPEKT. (NB! IKKE UU)
- LEILIGHET 101,102 og 103 ENDRET PÅ TILVALG KJØPER
02 14.03.18 ARBEIDSTEGNING AAV AKT
01 23.01.18 ARBEIDSTEGNING AAV AKT
00 13.11.17 FOR KONTROLL AAV -
nordic

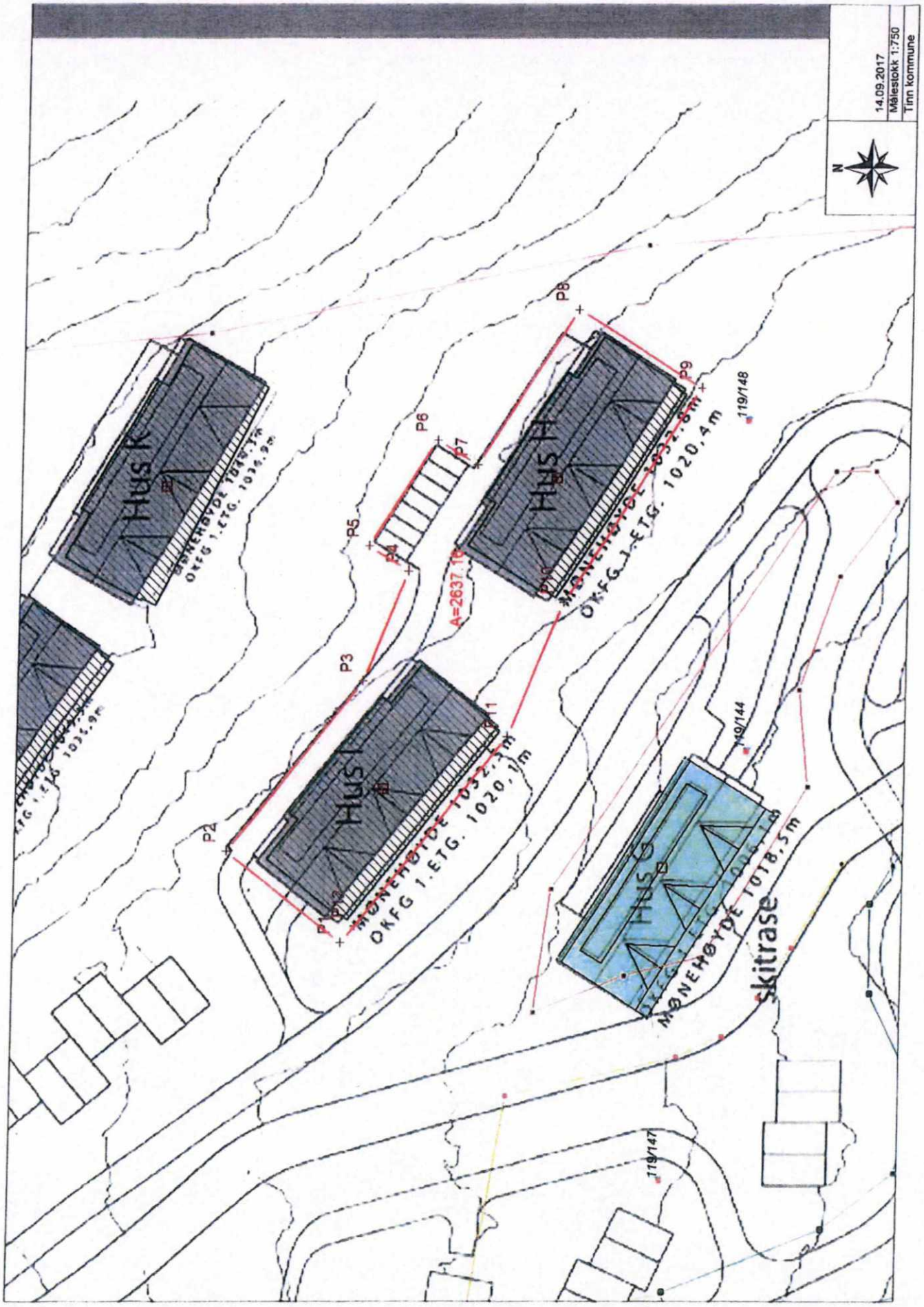

PLAN 2.ETG
Bygg 1
T6 - T7 - T8 - T9 - T10 ant er tilleggareal B
SNR 6
SNR 7
SNR 8
SNR 9
SNR 10
FLEXES
STUE
SOV
KJØKKEN
HALL
BAD/STUE
SVALGANG
FORROM
HEIS
BYA: - m2
BRA: 418m2
MERKNADER:
REV 02 - RETTET SENGEPOSISJON IHT. PROSPEKT. (NBI IKKE UU)
GAUSTATOPPEN LODGE
Bygg I
Byggherre:
Gaustatoppen Lodge AS
14.03.18 ARBEIDSTEGNING AAV
23.01.18 ARBEIDSTEGNING AAV
13.11.17 FOR KONTROLL AAV
Tegn. A02
ARBEIDSTEGNINGER
PLAN 2.ETG
1:50 / A1-L

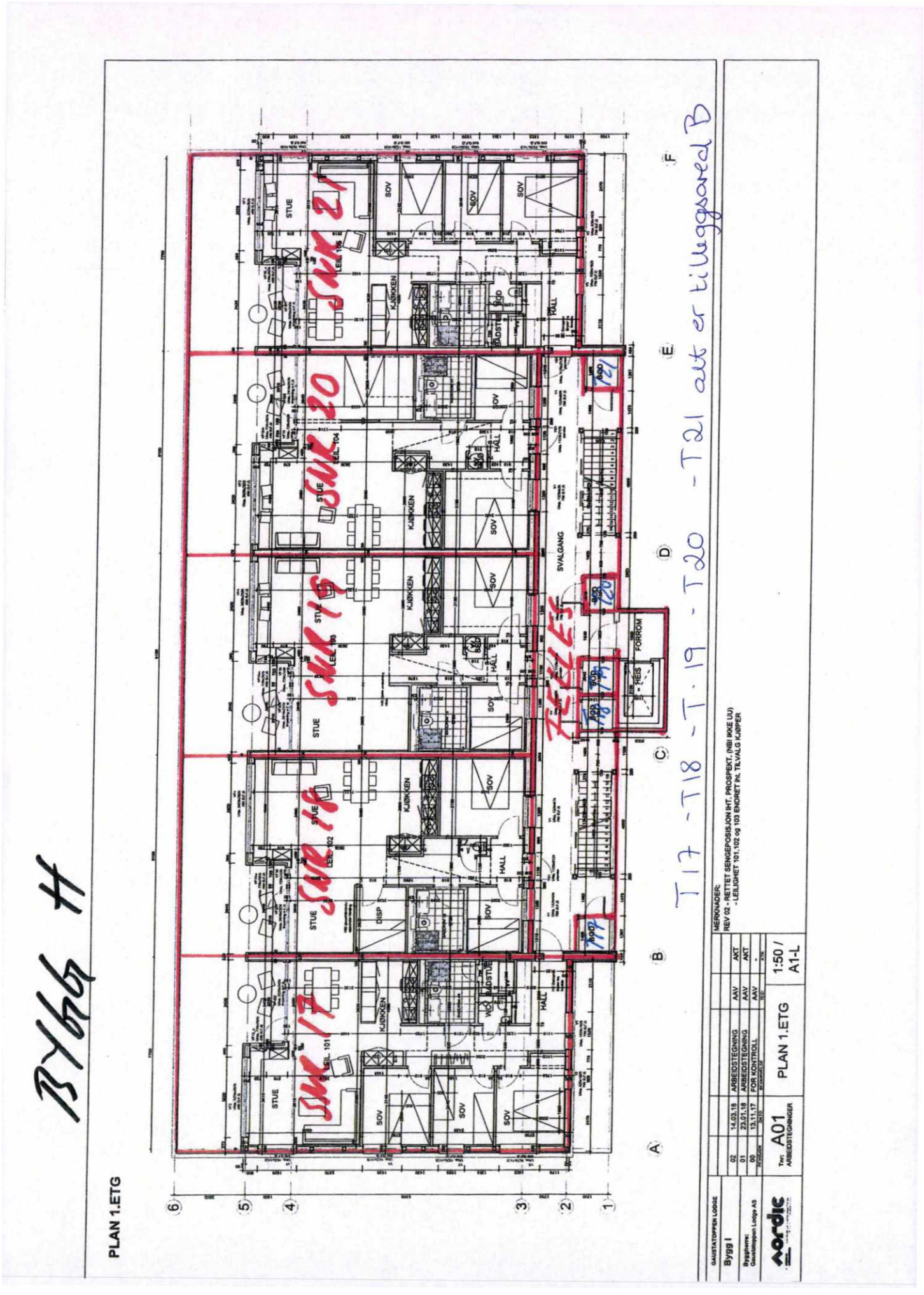

PLAN 3.ETG
Bygg i
T11 - T12 - T13 - T14 - T15 endret til Uteoppholdsareal B
SMÅ LEILIGHETER
BYA: - m2
BRA: 418m2
GAUSTATOPPEN LODGE
Bygg I
Byggherre: Gaustatoppen Lodge AS
Nordic
Tegn. A03
ARBEIDSTEGNINGER
PLAN 3.ETG
1:50 / A1-L
MERKNADER:
REV 02 - RETTET SENGEPOSISJON IHT. PROSPEKT.
02 14.03.18 ARBEIDSTEGNING AAV AKT
01 23.01.18 ARBEIDSTEGNING AAV AKT
00 13.11.17 FOR KONTROLL AAV -

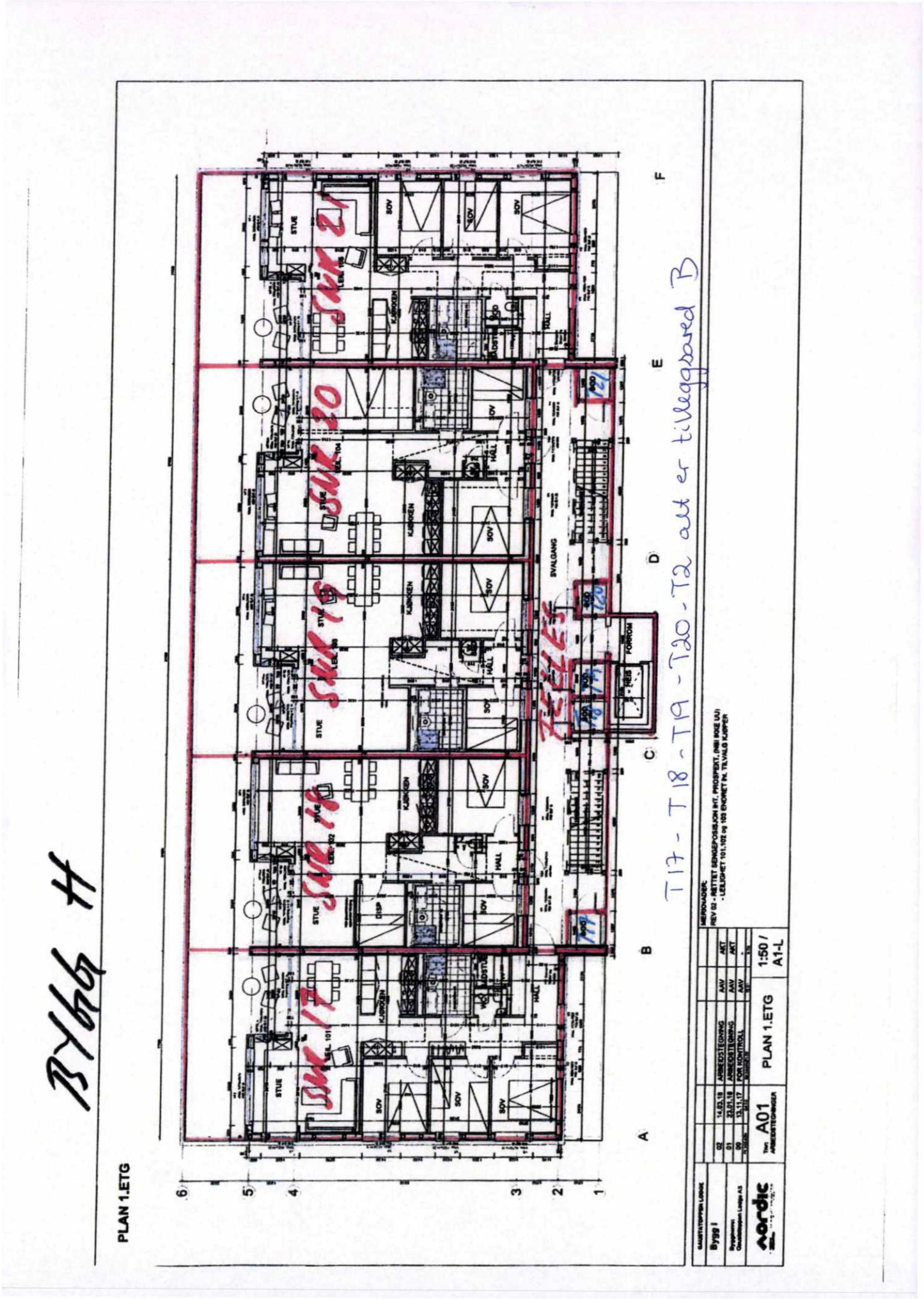

PLAN HEMS
Bygg I
SOV
STUE-HEMS
LEIL. 301H
LEIL. 302H
LEIL. 303H
LEIL. 304H
SNR 11
SNR 12
SNR 13
SNR 14
SNR 15
BYA: - m2
BRA: 275m2
MERKNADER:
REV 02 - INNTEGNET BADSTUE I LEIL. 302. (FJERNET PRINSIPP I 303)
RETTET SENGEPOSISJONER
GAUSTATOPPEN LODGE
Bygg I
Byggherre:
Gaustatoppen Lodge AS
02 14.03.18 ARBEIDSTEGNING AAV AKT
01 23.01.18 ARBEIDSTEGNING AAV AKT
00 13.11.17 FOR KONTROLL AAV -
Tnr: A04
ARBEIDSTEGNINGER
PLAN HEMS
1:50 / A1-L

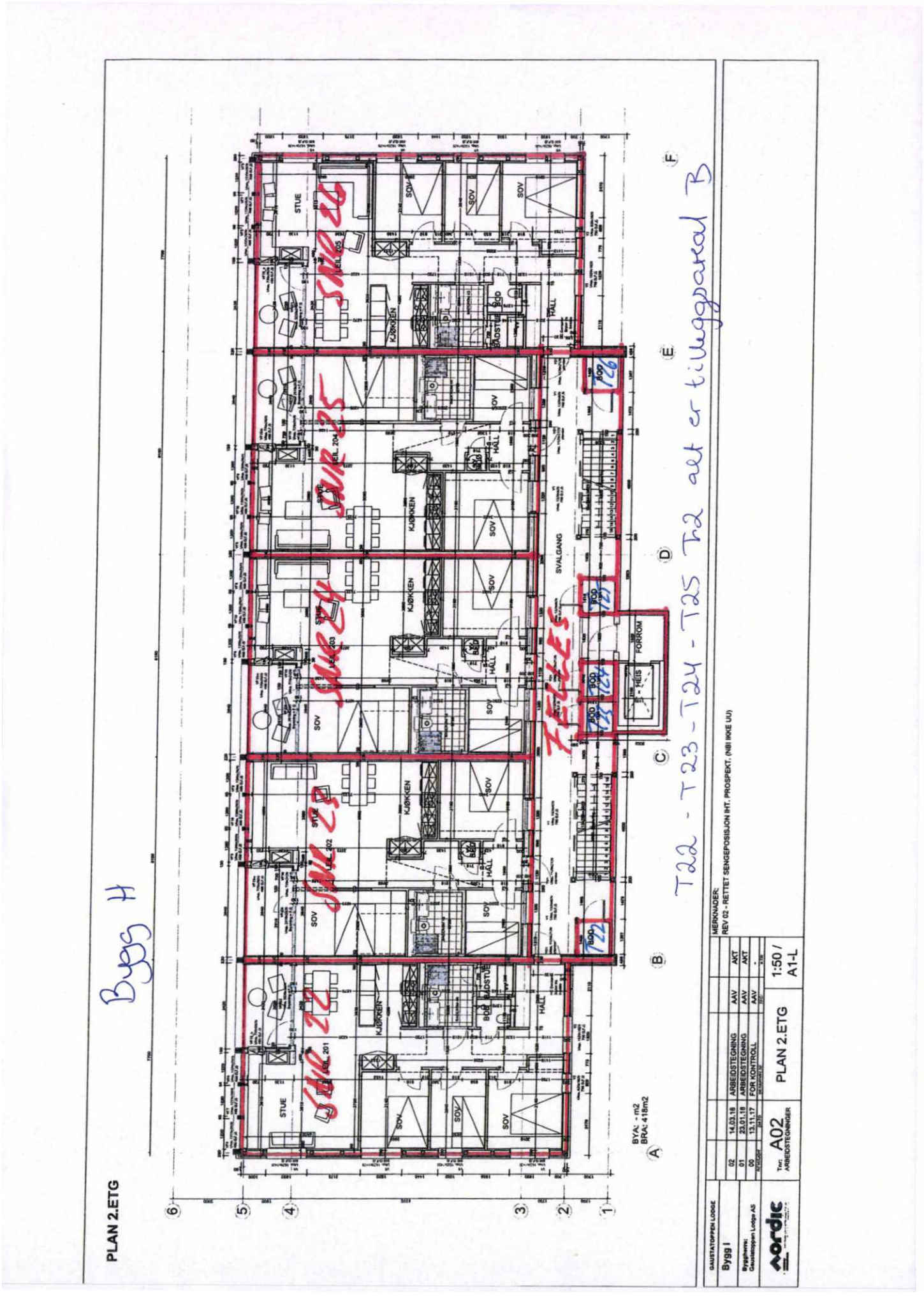

PLAN U.ETG/SOKKEL
Bygg 1
SNR 16
FELLES
FORROM
FELLES
GAUSTATOPPEN LODGE
Bygg H, I, K og L
Byggherre:
Gaustatoppen Lodge AS
04 28.06.17 Rev døråpninger AAV AKT
03 27.04.17 SØKNAD REVIDERT UU AAV AKT
02 23.01.16 SØKNAD AAV AKT
01 18.01.16 SØKNAD AAV AKT
00 14.12.15 ETABLERT TEGNING AAV AKT
MERKNADER:
TEGNING VISER TEORETISK U.ETG PR. BYGG. BYGG HVI OG KIL SKAL HA SAMMENHENGENDE U.ETG SOM VIST PÅ BEBYGGELSESPLAN
REV 03: Hbc
Nordic
Tnr. A00
ARBEIDSTEGNINGER
PLAN U.ETG
1:50

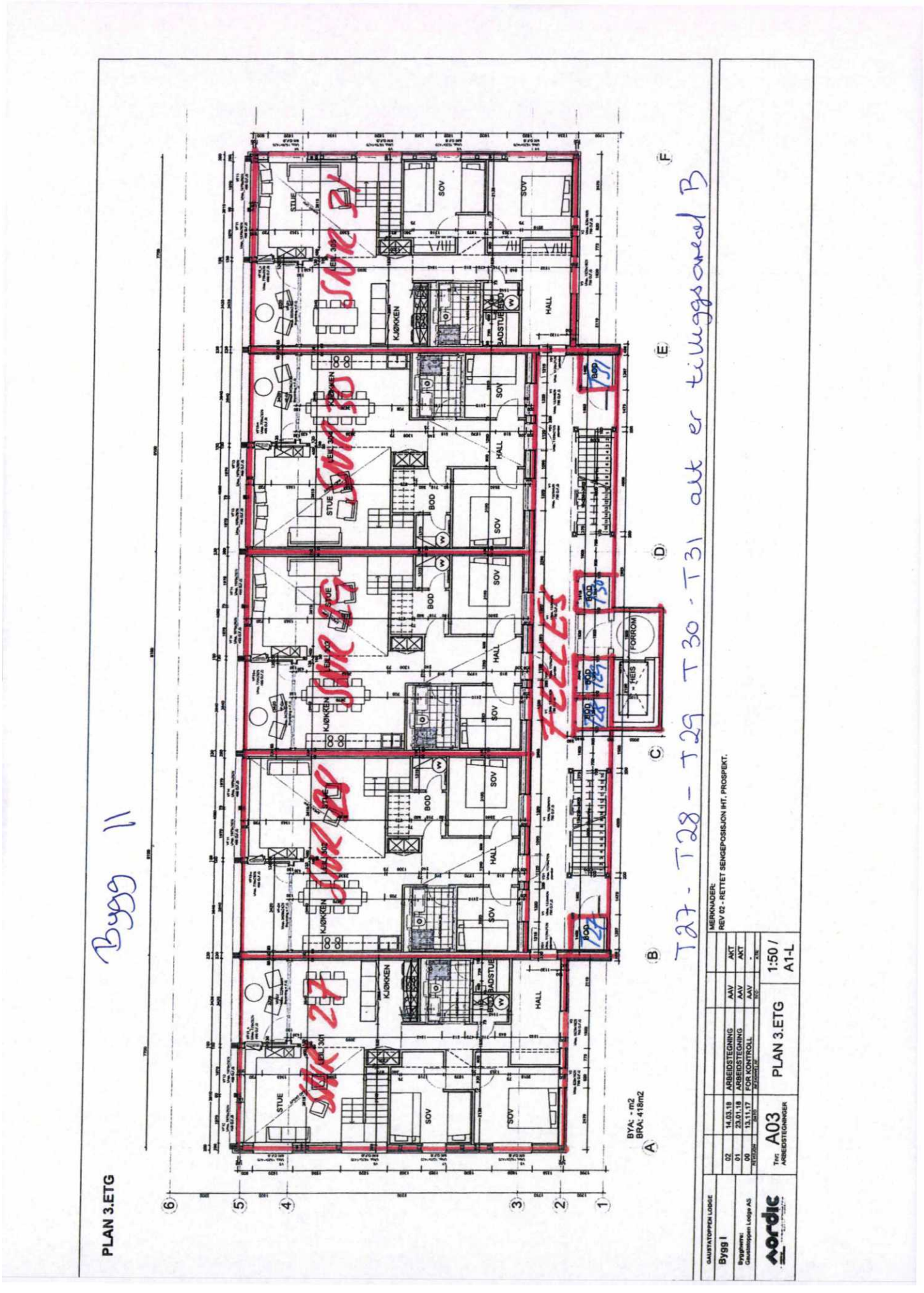
V - PKT 8 a)

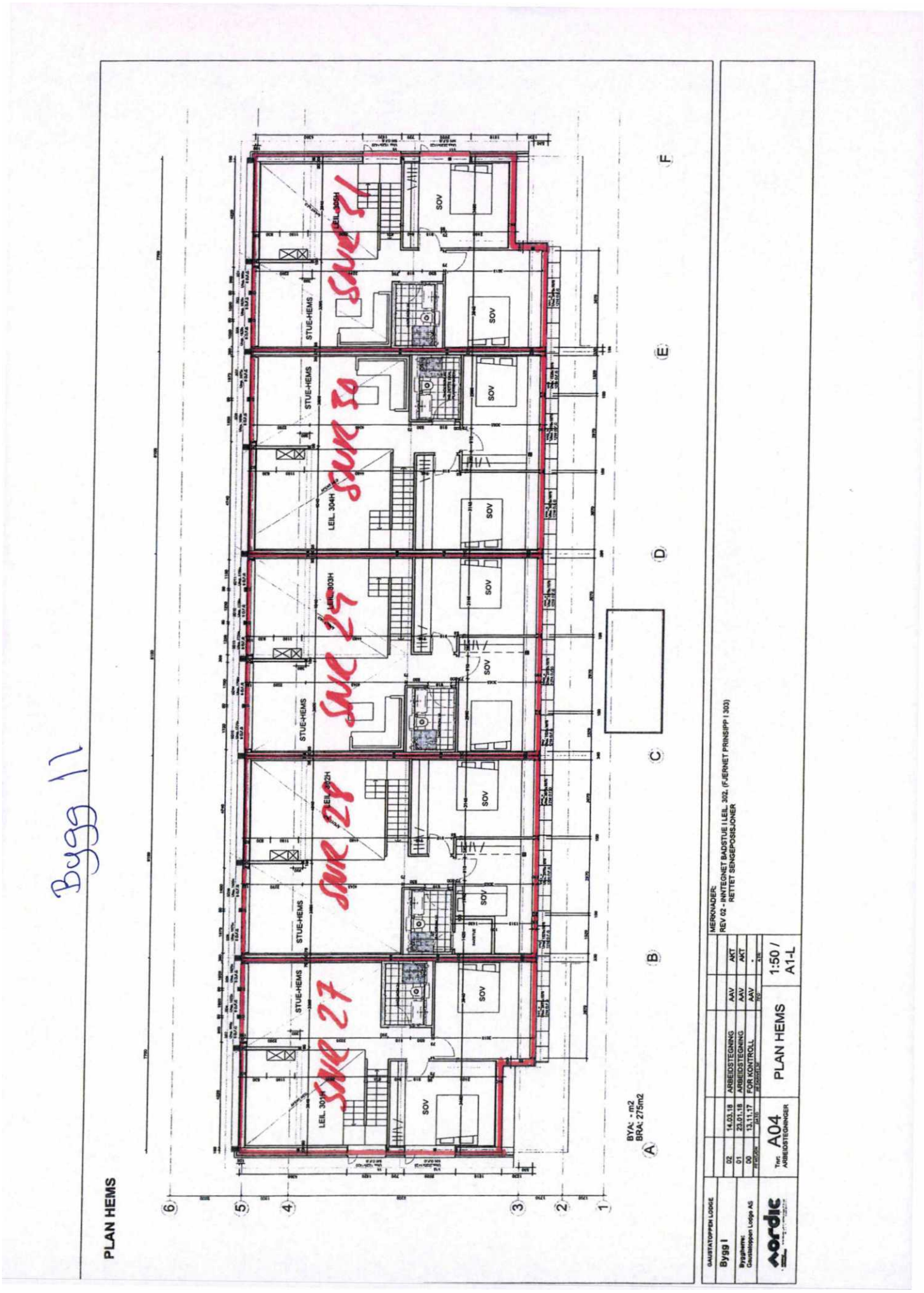

14.09.2017
Målestokk 1:750
Tinn kommune
N
Hus K
MØNEHØYDE 1034.9m
OKFG 1.ETG. 1034.9m
Hus H
MØNEHØYDE 1032.6m
OKFG 1.ETG. 1020.4m
Hus I
MØNEHØYDE 1032.1m
OKFG 1.ETG. 1020.1m
Hus G
MØNEHØYDE 1018.5m
Skitrase
119/148
119/144
119/147
P2
P3
P4
P5
P6
P7
P8
P9
P10
P11
A=2637.1

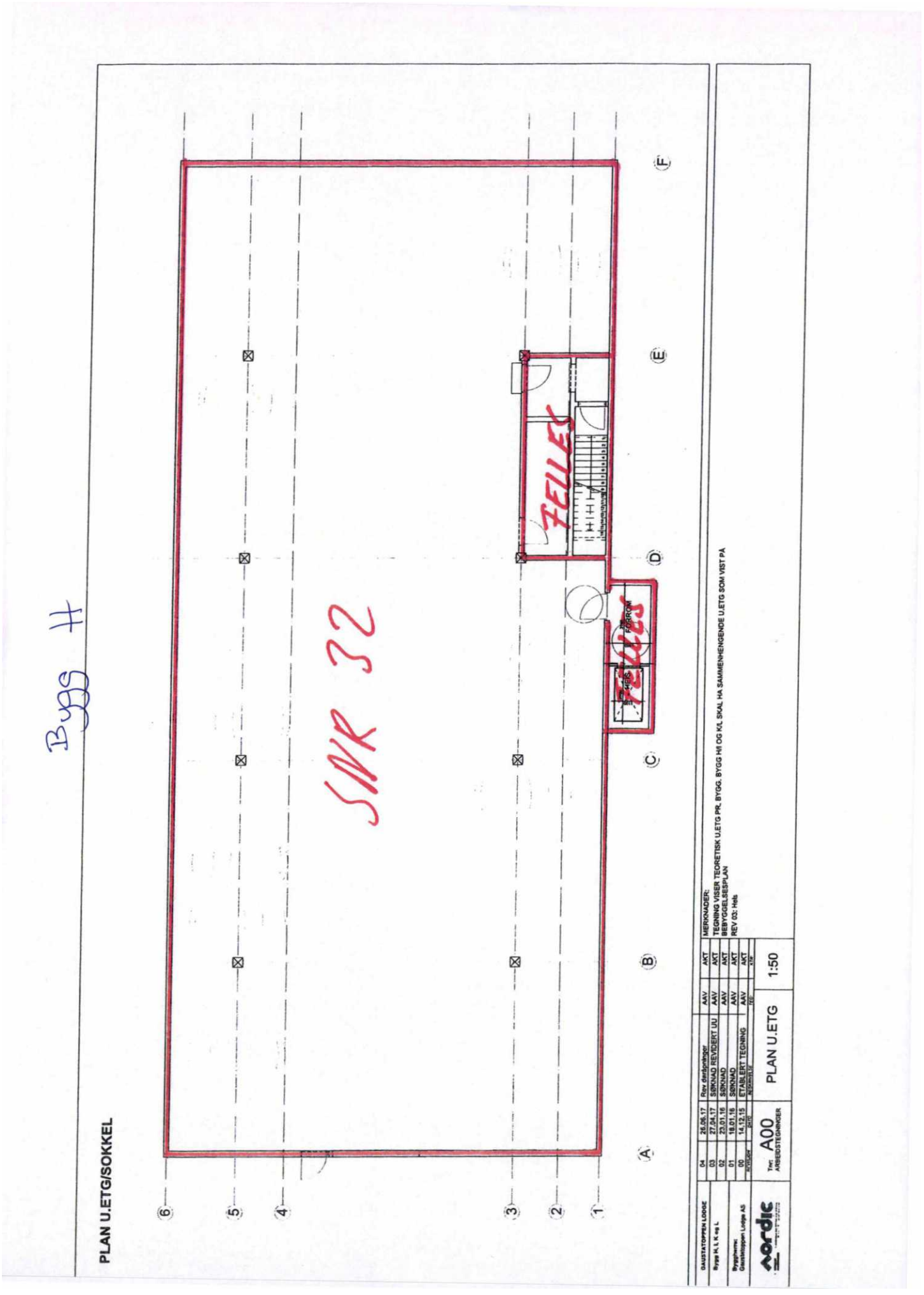

BYGG H
PLAN 1.ETG
T17 - T18 - T19 - T20 - T21 alt er tilleggsareal B
SVALGANG
FORROM
HEIS
SOV
STUE
KJØKKEN
HALL
BAD
BOD
DISP
GARDEROBE
VASK
SKAP
LEIL. 101
LEIL. 102
LEIL. 103
LEIL. 104
LEIL. 105
SNR 17
SNR 18
SNR 19
SNR 20
SNR 21
TEGLES
MERKNADER:
REV 02 - RETTET SENGEPOSISJON IHT. PROSPEKT. (NBI IKKE UU)
- LEILIGHET 101,102 og 103 ENDRET PÅ TILVALG KJØPER
GAUSTATOPPEN LODGE
Bygg I
Byggherre: Gaustatoppen Lodge AS
02 14.03.19 ARBEIDSTEGNING AAV AKT
01 23.01.18 ARBEIDSTEGNING AAV AKT
00 13.11.17 FOR KONTROLL AAV -
Tnr: A01
ARBEIDSTEGNINGER
PLAN 1.ETG
1:50 / A1-L
nordic


Bygg H
PLAN 1.ETG
T17 - T18 - T19 - T20 - T2 alt er tilleggsbod B
SOV
STUE
KJØKKEN
HALL
SVALGANG
FORROM
A
B
C
D
E
F
1
2
3
4
5
6
PLAN 1.ETG
1:50 / A1-L
A01


PLAN 2.ETG
Bygg H
T22 - T23 - T24 - T25 T2 alt er tilleggskrav B
SNU 22
SNU 23
SNU 24
SNU 25
FELLES
STUE
KJØKKEN
SOV
HALL
BAD
BADSTUE
SVALGANG
FORROM
HEIS
BYA: - m2
BRA: 418m2
MERKNADER:
REV 02 - RETTET SENGEPOSISJON IHT. PROSPEKT. (NBI IKKE UU)
GAUSTATOPPEN LODGE
Bygg I
Byggherre: Gaustatoppen Lodge AS
14.03.18 ARBEIDSTEGNING AAV
23.01.18 ARBEIDSTEGNING AAV
13.11.17 FOR KONTROLL AAV
Tnr. A02
ARBEIDSTEGNINGER
PLAN 2.ETG
1:50 / A1-L


PLAN 3.ETG
Bygg 11
T27 - T28 - T29 T30 - T31 alt er tilleggsareal B
BYA: - m2
BRA: 418m2
GAUSTATOPPEN LODGE
Bygg I
Nordic
Tegn: A03
ARBEIDSTEGNINGER
PLAN 3.ETG
1:50 / A1-L
MERKNADER:
REV 02 - RETTET SENGEPOSISJON IHT. PROSPEKT.
14.03.18 ARBEIDSTEGNING AAV AKT
23.01.18 ARBEIDSTEGNING AAV AKT
13.11.17 FOR KONTROLL AAV


PLAN HEMS
Bygg 11
SOV 27
SOV 28
SOV 29
SOV 30
SOV 31
STUE-HEMS
SOV
LEIL. 304H
LEIL. 303H
LEIL. 302H
LEIL. 305H
BYA: - m2
BRA: 275m2
A
B
C
D
E
F
1
2
3
4
5
6
GAUSTATOPPEN LODGE
Bygg I
Tegn: A04
ARBEIDSTEGNINGER
PLAN HEMS
1:50 / A1-L
14.03.18 ARBEIDSTEGNING AAV AKT
23.01.18 ARBEIDSTEGNING AAV AKT
13.11.17 FOR KONTROLL AAV -
MERKNADER:
REV 02 - INNTEGNET BADSTUE I LEIL. 302. (FJERNET PRINSIPP I 303)
RETTET SENGEPOSISJONER


PLAN U.ETG/SOKKEL
Bygg H
SNR 32
FELLES
FELLES
FORROM
6
5
4
3
2
1
A
B
C
D
E
F
DALSTATOPPEN LODGE
Nordic
Tnr: A00
ARBEIDSTEGNINGER
PLAN U.ETG
1:50
MERKNADER:
TEGNING VISER TEORETISK U.ETG PR. BYGG. BYGG H/I OG K/L SKAL HA SAMMENHENGENDE U.ETG SOM VIST PÅ
BEBYGGELSESPLAN
REV 03: Heis

STATENS KARTVERK
1.11.17
Rekivrent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
993 500 621
org.nr./fodselsnr.

Doknr: 1215181 Tinglyst: 01.11.2017
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

vedrørende gnr 119, bnr 154 i Tinn kommune.

Bidrag til langrennsløypenett mm

På egne vegne og på vegne av fremtidige eiere/hjemmelshavere av gnr 119, bnr 154 eller fremtidige parseller/seksjoner av denne eiendom, aksepteres herved en forpliktelse til å bidra økonomisk til bruk, bygging, drift/vedlikehold av stier og langrennsløypenett, samt gjennomføring av eventuelle andre aktivitetstilbud innenfor området for kommunedelplan Gausta/Rjukan.

Beløpet for eiere av tomt eller eiere av fritidsbolig skal være kr 1.000,- pr år og beløpet for eiere av fritidsbolig oppført for utleie skal være kr 1.700,- pr år.

Beløpene indeksreguleres hvert år (1. januar) på basis av foregående års endring av konsumprisindeksen, første gang 1. januar 2012 på bakgrunn av basisindeks 15.11.2005.

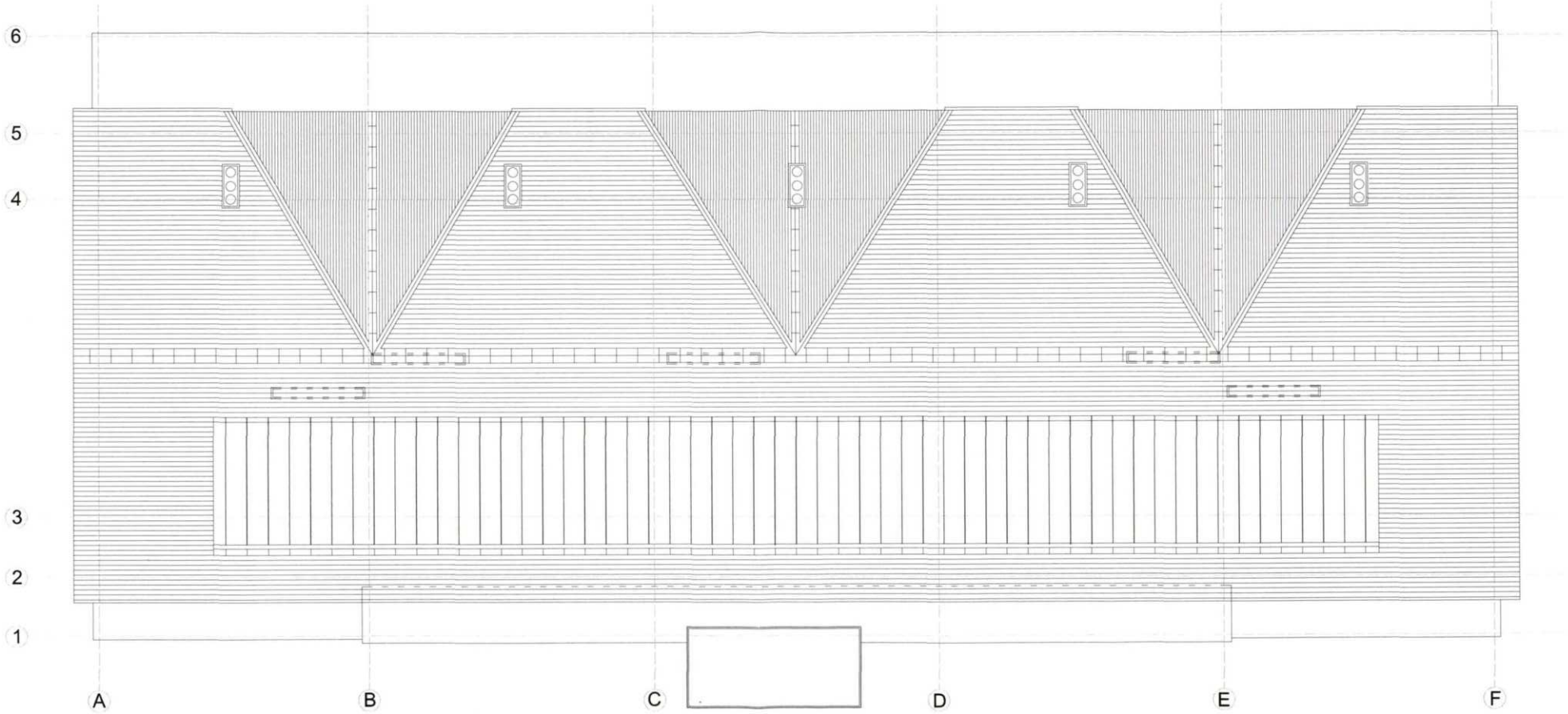
Grunneierne i følge Flerpartsavtale av 05.01.2006, Astrid Schneider, Svein Moe, Gaustatoppen Utmarkslag BA og Statskog SF, eller deres rettsetterfølgere, bestemmer hvilke(t) selskap som til enhver tid skal motta/forvalte midlene.

Kongsberg den 21.09.2017

For gnr 119, bnr 154

Jostein Haugen
Kvitåvatn Invest AS
Org. nr. 996 656 330

TAKPLAN

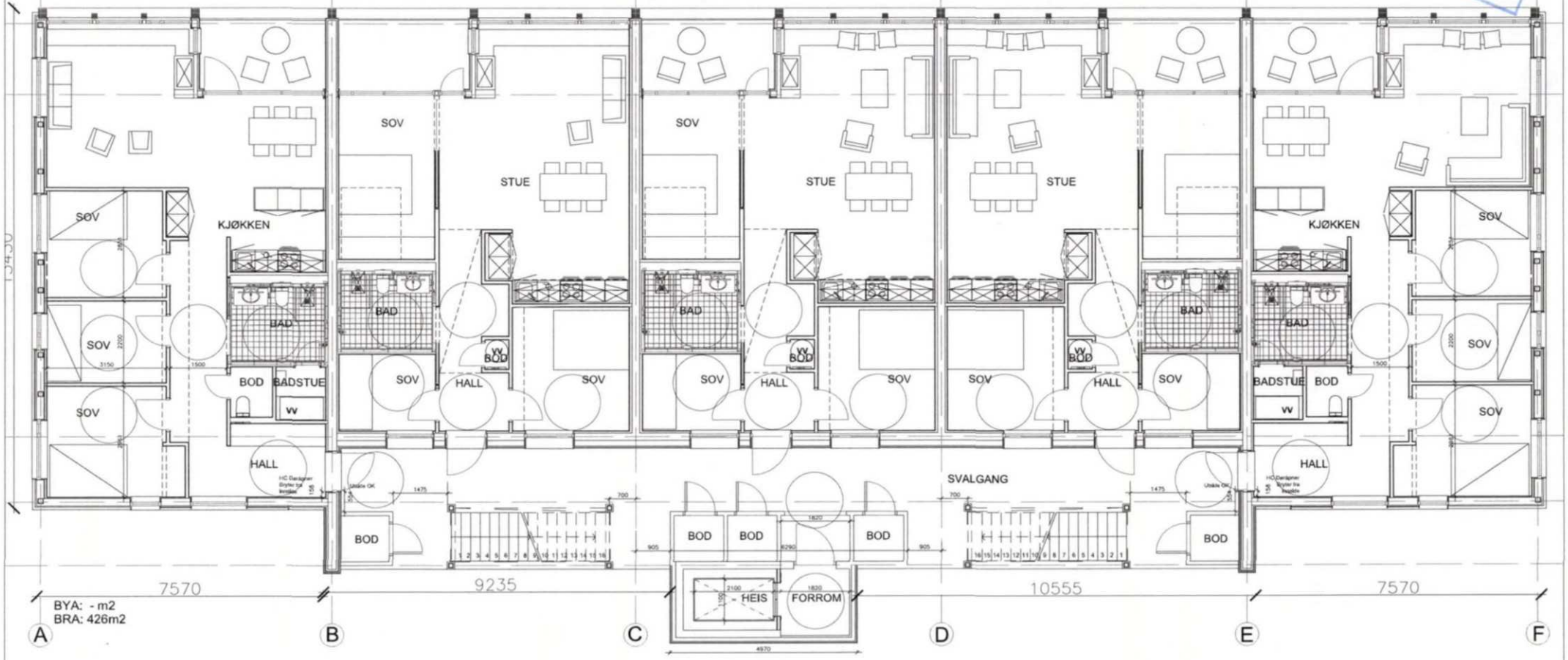


GAUSTATOPPEN LODGE					
Bygg I					
Byggherre: Gaustatoppen Lodge AS	01	23.01.18	ARBEIDSTEGNING	AAV	AKT
	00	21.11.17	FOR KONTROLL	AAV	-
	REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	TEG	KTR
Nordic OFFICE OF ARCHITECTURE	Tnr: A05 ARBEIDSTEGNINGER		PLAN TAK		1:50 / A1-L

MERKNADER:
-

PLAN 2.ETG

MOTTATT
3 MAI 2017
TINN KOMMUNE



BYA: - m2
BRA: 426m2

GAUSTATOPPEN LODGE					
Bygg H, I, K og L	03	27.04.17	SØKNAD REVIDERT UU	AAV	AKT
	02	23.01.16	SØKNAD	AAV	AKT
Byggherre: Gaustatoppen Lodge AS	01	18.01.16	SØKNAD	AAV	AKT
	00	14.12.15	ETABLERT TEGNING	AAV	AKT
	REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	TEG.	KTR.
nordic	Tnr: A02 ARBEIDSTEGNINGER		PLAN 2.ETG	1:50 / A1-L 1:100 A3	

MERKNADER:
- Reviderte leiligheter 1. og 2. etg tilpasset UU krav. Heis

PLAN 3.ETG

MOTTATT
3 MAI 2017
TINN KOMMUNE



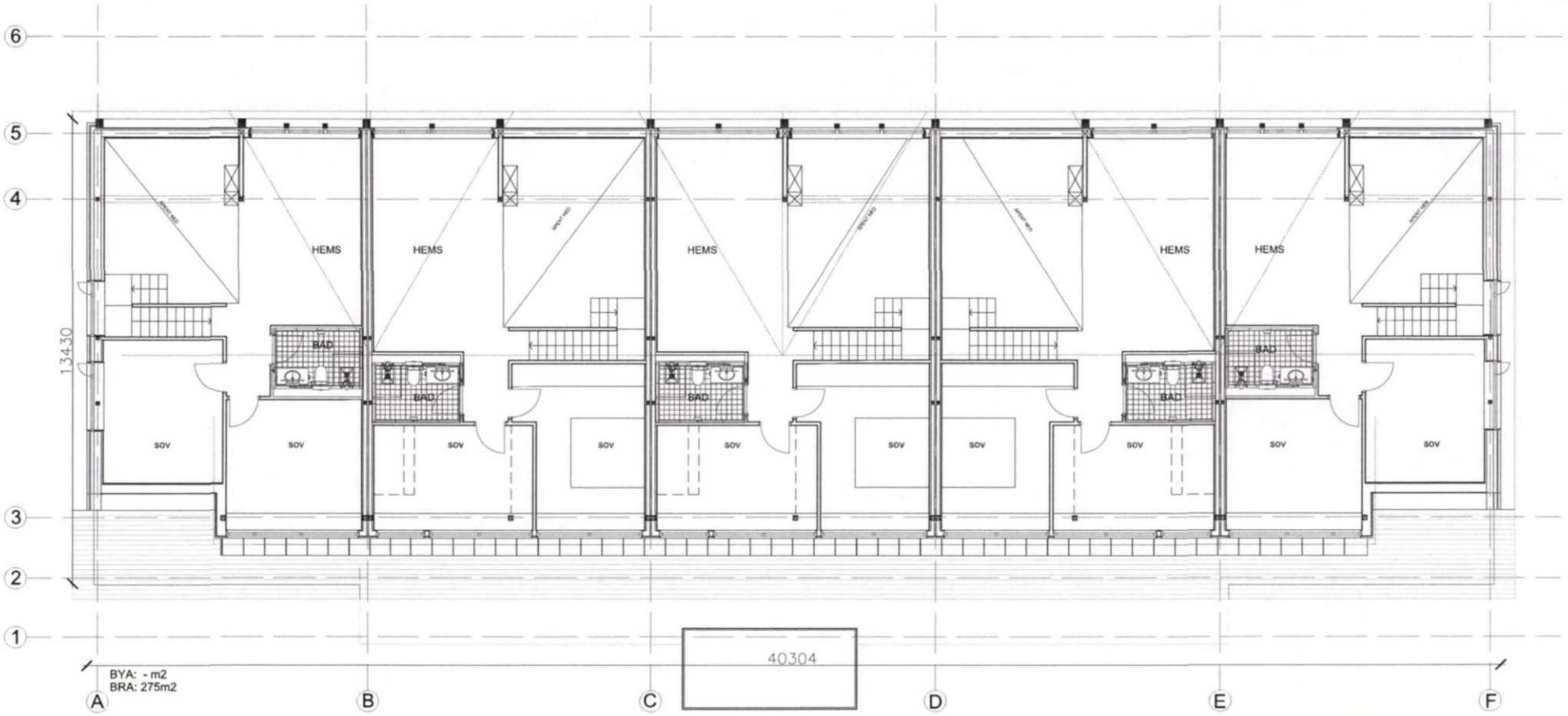
BYA: - m2
BRA: 418m2

GAUSTATOPPEN LODGE					
Bygg H, I, K og L	03	27.04.17	SØKNAD REVIDERT UU	AAV	AKT
	02	23.01.16	SØKNAD	AAV	AKT
Byggherre: Gaustatoppen Lodge AS	01	18.01.16	SØKNAD	AAV	AKT
	00	14.12.15	ETABLERT TEGNING	AAV	AKT
	REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	TEG.	KTR.
nordic	Tnr: A03 ARBEIDSTEGNINGER	PLAN 3.ETG	1:50		

MERKNADER:
Reviderte leiligheter 1. og 2. etg tilpasset UU krav. Heis

MOTTATT
3 MAI 2017
TINN KOMMUNE

PLAN HEMS

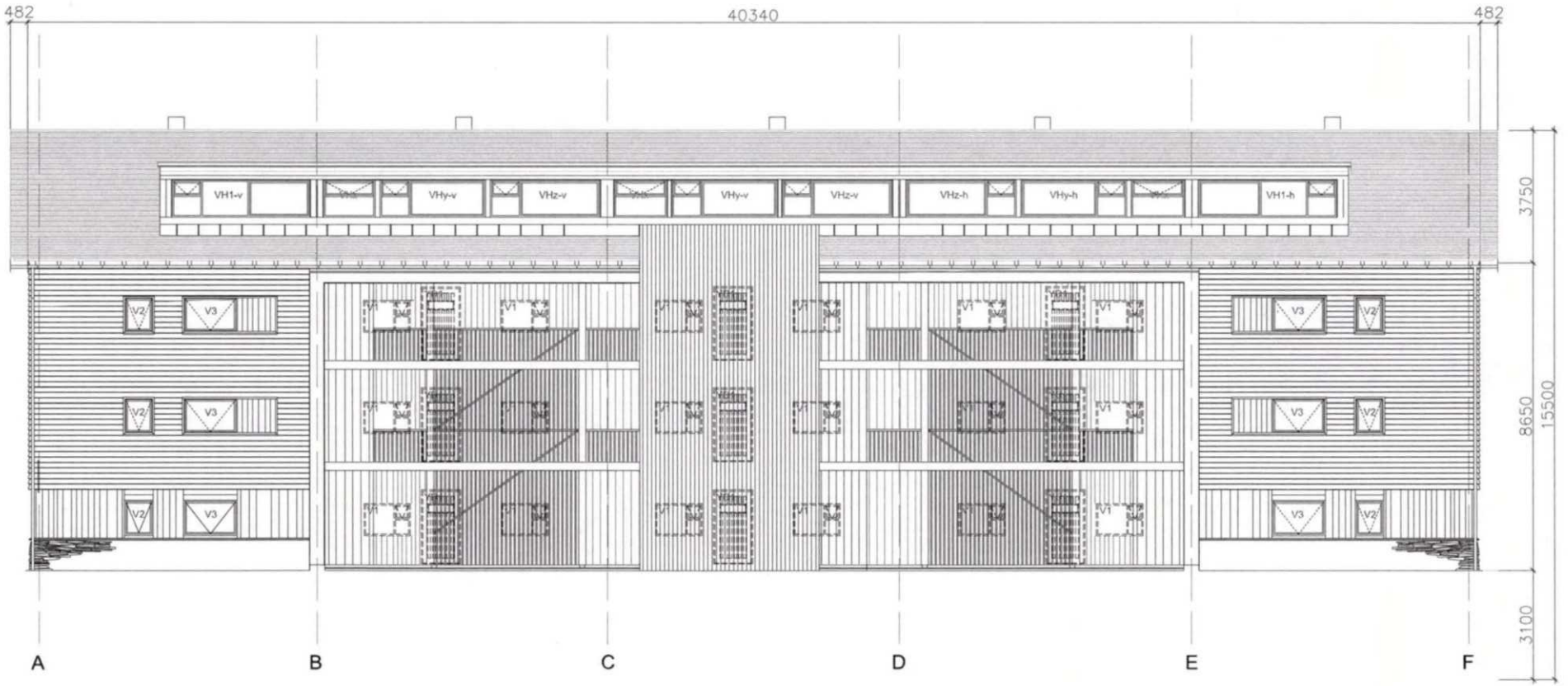


GAUSTATOPPEN LODGE					
Bygg H, I, K og L	03	27.04.17	SØKNAD REVIDERT UU	AAV	AKT
	02	23.01.16	SØKNAD	AAV	AKT
Byggherre: Gaustatoppen Lodge AS	01	18.01.16	SØKNAD	AAV	AKT
	00	14.12.15	ETABLERT TEGNING	AAV	AKT
	REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	TEG	KTR
nordic	Tnr: A04 ARBEIDSTEGNINGER	PLAN HEMS	1:50		

MERKNADER:
Reviderte leiligheter 1. og 2. etg tilpasset UU krav. Heis

MOTTATT
3 MAI 2017
TINN KOMMUNE

FASADE NORDØST



GAUSTATOPPEN LODGE					
Bygg H,I,K og L	03	27.04.17	SØKNAD REVIDERT UU	AAV	AKT
	02	01.02.16	SØKNAD	AAV	AKT
Byggherre: Gaustatoppen Lodge AS	01	04.01.16	NABOVARSEL	AAV	AKT
	00	14.12.15	ETABLERT TEGNING	AAV	AKT
	REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	TEG.	KTR.
nordic	Tnr: A32 ARBEIDSTEGNINGER	FASADE NØ	1:50		

MERKNADER:
- Reviderte leiligheter 1. og 2. etg tilpasset UU krav, Heis

FASADE NORDVEST



MOTTATT
3 MAI 2017
TINN KOMMUNE

GAUSTATOPPEN LODGE					
Bygg H,I,K og L	03	27.04.17	SØKNAD REVIDERT UU	AAV	AKT
	01	04.01.16	NABOVARSEL	AAV	AKT
Byggherre: Gaustatoppen Lodge AS	00	14.12.15	ETABLERT TEGNING	AAV	AKT
	REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	TEG	KTR

nordic

Tnr: A33
ARBEIDSTEGNINGER

FASADE NV

1:50

MERKNADER:

- Reviderte leiligheter 1. og 2. etg tilpasset UU krav. Heis

FASADE SØRØST



MOTTATT
3 MAI 2017
TINN KOMMUNE

GAUSTATOPPEN LODGE					
Bygg H,I,K og L	03	27.04.17	SØKNAD REVIDERT UU	AAV	AKT
	01	04.01.16	NABOVARSEL	AAV	AKT
Byggherre: Gaustatoppen Lodge AS	00	14.12.15	ETABLERT TEGNING	AAV	AKT
	REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	TEG:	KTR:

nordic

Tnr: A34
ARBEIDSTEGNINGER

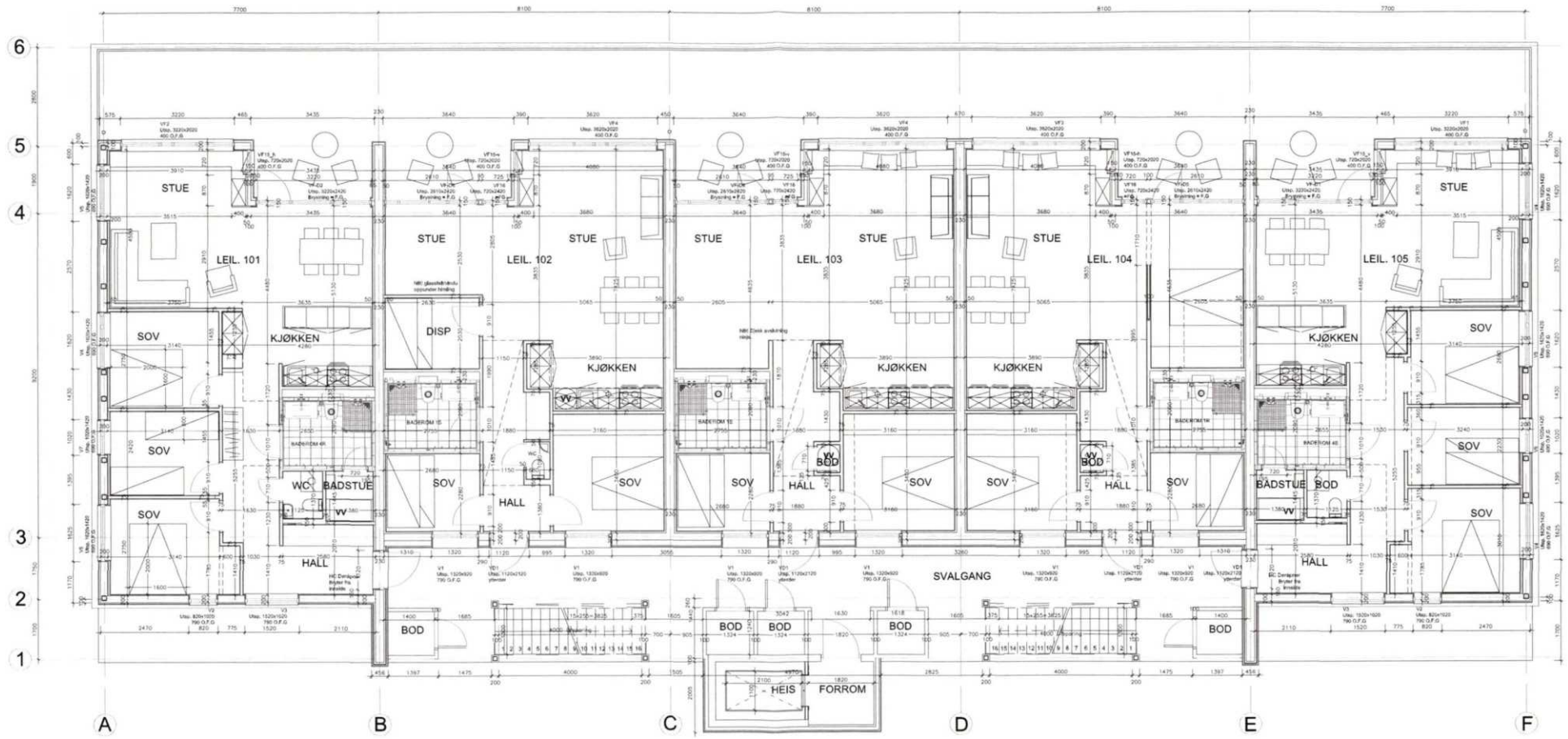
FASADE SØ

1:50

MERKNADER:

- Reviderte leiligheter 1. og 2. etg tilpasset UU krav. Heis

PLAN 1.ETG

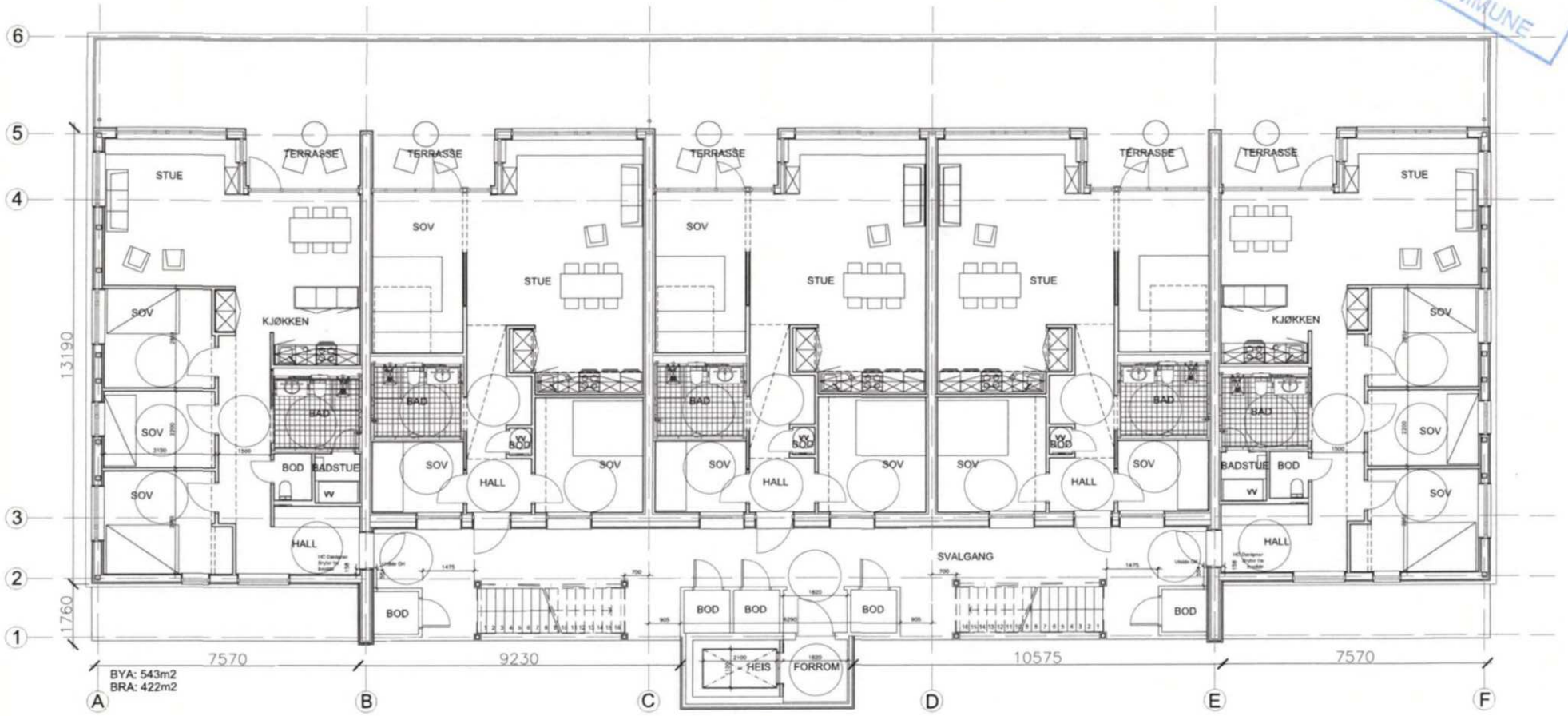


GAUSTATOPPEN LODGE					
Bygg I	02	14.03.18	ARBEIDSTEGNING	AAV	AKT
	01	23.01.18	ARBEIDSTEGNING	AAV	AKT
Byggherre: Gaustatoppen Lodge AS	00	13.11.17	FOR KONTROLL	AAV	-
	REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	TEG.	KTR.
nordic	Tnr: A01 ARBEIDSTEGNINGER	PLAN 1.ETG	1:50 / A1-L		

MERKNADER:
REV 02 - RETTET SENGEPOSISJON IHT. PROSPEKT. (NB! IKKE UU)
- LEILIGHET 101,102 og 103 ENDRET iht. TILVALG KJØPER

MOTTATT
3 MAI 2017
TINN KOMMUNE

PLAN 1.ETG



BYA: 543m2
BRA: 422m2

GAUSTATOPPEN LODGE	04	27.04.17	REVIDERT SØKNAD UU	AAV	AKT	MERKNADER:
Bygg H, I, K og L	03	09.05.16	REVIDERT SØKNAD	AAV	AKT	- Reviderte leiligheter 1. og 2. etg tilpasset UU krav. Heis
	02	23.01.16	SØKNAD	AAV	AKT	
Byggherre: Gaustatoppen Lodge AS	01	18.01.16	SØKNAD	AAV	AKT	
	00	14.12.15	ETABLERT TEGNING	AAV	AKT	
	REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	TEG.	KTR	
nordic	Tnr: A01 ARBEIDSTEGNINGER		PLAN 1.ETG	1:50		

MOTTATT
3 MAI 2017
TINN KOMMUNE



GAUSTATOPPEN LODGE					
Bygg H	03	27.04.17	SØKNAD REVIDERT UU	AAV	AKT
Byggherre: Gaustatoppen Lodge AS	02	22.02.16	Rammesøknad	AAV	AKT
	01	05.01.16	NABOVARSEL	AAV	AKT
	REVISJON	DATO	BESKRIVELSE	TEG:	KTR:
nordic	Tnr: A21-H ARBEIDSTEGNINGER		SNITT	1:50 A1 1:200 A3	

MERKNADER:

- Revliderte leiligheter 1. og 2. etg tilpasset UU krav. Heis

TINN KOMMUNE

Enhet for plan, landbruk og miljøvern

Ferdigattest

Tiltakshaver (navn og adresse):	Ansvarlig søker (navn og adresse):
GAUSTATOPPEN LODGE AS c/o Fast Regnskap DA Postboks 505 1327 LYSAKER	NORDIC OFFICE OF ARCHITECTURE AS Postboks 7057 Majorstuen 0306 OSLO

Ferdigattest for 119/154 - Bygg I

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

Eiendom/adresse:	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:	Vår ref.:
Gaustatoppen Lodge ,, 3660 RJUKAN	119	2			2016/1375-44

Spesifikasjon: Tiltaket gjelder:		
Nytt bygg - beboelsesformål - over 70 m²		
Vedtak i saken Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen	20.06.2016	81/6
Delegert myndighet plansjefen	10.05.2017	78/17
Ferdigstillelse Dato kontroll	Kontrollansvarlig:	
09.09.2018	A TIL Å ENTREPRENØR AS , NOTODDEN RØRLEGGERFORRETNING AS, Brødrene Alseth A/S, GK INNEKLIMA AS, TERJE NORDBØ	
Merknader	Gjennomføringsplan viser at ansvarlig for utførelsen og eventuelt ansvarlig for uavhengig kontroll har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Gjennom dette har ansvarlige erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik at vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningslova er oppfylt. Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 20-1)	

Underskrift:		
Sted:	Dato:	Stempel/underskrift:
RJUKAN	12.09.2018	Nils Gjelstad ingeniør

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

Kopi til:

A TIL Å ENTREPRENØR AS	Svaddevegen 149	3660	RJUKAN
Brødrene Alseth A/S	Atråvegen 568	3656	ATRÅ
GK INNEKLIMA AS	Postboks 70 Bryn	0611	OSLO
NOTODDEN RØRLEGGERFORRETNING AS	Tuvenbøygen 5	3676	NOTODDEN
NORDIC OFFICE OF ARCHITECTURE AS	Postboks 7057 Majorstuen	0306	OSLO
TERJE NORDBØ	Lysthusvegen 27	3676	NOTODDEN

Tinn kommune

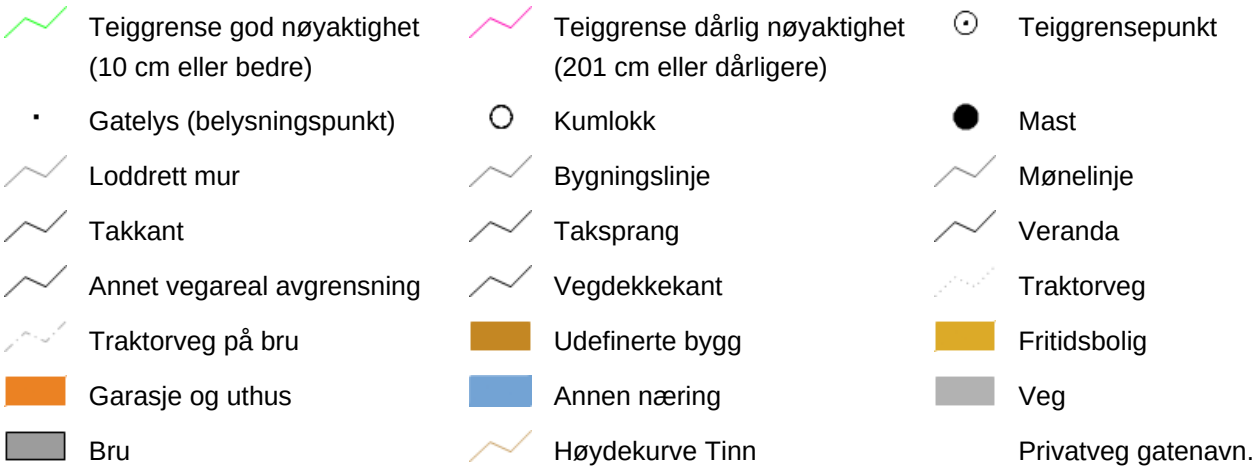
Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 119	Bnr: 154	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Skipsfjellvegen 174 3660 RJUKAN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Tinn kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 119	Bnr: 154	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Skipsfjellvegen 174 3660 RJUKAN			
Annen info:	H35, H37 og S2			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Bygningslinje


Mønelinje


Taksprang


Traktorveg midtlinje


Udefinert bygning


Bygning


Traktorveg


Veg


Bru


RpGrense


Byggegrense


Måle- og avstandslinje


Landbruksområde


Skiløype


Fritidsbebyggelse


Skianlegg


Skiløypetrase


Kjøreveg


Annen veggrunn - grøntareal


Friluftsformål

Privatveg gatenavn_

Tinn kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 119	Bnr: 154	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Skipsfjellvegen 174 3660 RJUKAN			
Annen info:	Gausta-Rjukan			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


KpOmråde


Taksprang


Bygning


Bru


Skiløype - Nåværende


Bygningslinje


Traktorveg midtlinje


Traktorveg


Grense for arealformål


LNF-område generelt - Nåværende


Mønelinje


Udefinert bygning


Veg


Park/turveg - Nåværende

Privatveg gatenavn_

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET GAUSTATOPPEN LODGE III

[vedtatt på konstituerende årsmøte 16.10.2018]

§1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 119 bnr 154 snr. 1-32 i Tinn kommune med påstående bygninger. Sameiet består ved konstituering av bygg I som inneholder 15 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon. Bygg H som inneholder 15 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon vil ved ferdigstillelse inngå i sameiet.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 30 boligseksjoner og 2 garasjeseksjoner fordelt på 2 separate bygg. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bod på svalgang. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet i garasjeseksjon.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Parkeringsseksjonene skal ikke inntas i beregningsgrunnlaget. Samlet areal utgjør 2 163 m^2 BRA pr bygg.

§3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §31.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet i garasjeanlegg. Eier av parkeringsseksjonen organiserer fordeling av bruksenheten og kan endre fordeling i garasjeanlegget.

Seksjonenes andel i garasjeanlegg kan kun selges sammen med seksjonen eller separat til subjekt som er eier av seksjon i samme bygg i sameiet.

På eiendommen/seksjonen er det tinglyst rett for Gaustatoppen Lodge II AS til å utpeke selskap som skal benyttes ved kommersiell utleie.

§4. RETT TIL BRUK – FELLES INFRASTRUKTUR

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret, for egen kostnad, anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Sameiet er tilsluttet infrastruktur som vei, vann- og avløp inn til byggene (heretter anlegget). Gaustatoppen Lodge AS eier anlegget ved konstituering, men eierskapet skal overdras Kvitåvatn Invest AS. Veirett til eiendommen samt rettigheter og plikter knyttet til drift og vedlikehold av anlegget fremkommer av avtale som tinglyses på eiendommen hvor anlegget ligger. Sameiet er forpliktet til å betale en forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold av anlegget til eier. Eier skal fakturere ihht budsjett, dog slik at kostnaden avregnes ihht dokumentert regnskap pr årsskifte. Den forholdsmessige andelene beregnes ut fra antall enheter som er tilsluttet anlegget. Eier kan etablere et veilag hvor drift og vedlikehold av anlegget organiseres.

§5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret kan fastsette husordensregler for sameiet.

§6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøte.

Tilbygg/påbygg, oppsetting av utvendige markiser el og andre arbeider er ikke tillatt uten etter skriftlig samtykke fra årsmøte.

Bygging av peis må ikke igangsettes uten at prosjektering er utført, og det er dokumentet at tyngdebelastninger er innenfor byggets krav.

Solskjerming på innsidene av vinduer i fasade skal ha sort eller mørk farge.

Det er ikke tillatt å skru eller feste noe i pipeløpet pga lydgjennomslag.

§7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som verken knytter seg til den enkelte bruksenhet eller hvor en seksjon har eksklusiv bruksrett (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader for enheter under oppføring eller hvor oppføring ikke er påbegynt, regnes fra det tidspunkt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for de enkelte enheter gis.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet og områder hvor seksjonseier har eksklusiv bruksrett slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av

vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder svalganger er sameiets ansvar. Hver seksjonseier plikter for egen regning å vedlikeholde områder som seksjonseieren har en eksklusiv bruksrett til, slik at området fremstår representativt og i god stand.

§9. VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§10. MISLIGHOLD - PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven §39.

§11. STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av 3- 4 medlemmer, samt 1 varamedlem. Hvert bygg har rett til ett styremedlem.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter to styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§12. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig eller ved elektronisk kommunikasjon og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

· styrets årsberetning
· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
· valg av styremedlemmer.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan delta i en avstemming om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ene eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første punkt gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§15. BIDRAG TIL LANGRENNSLØYPER OG STIER

Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold av langrennsløyper og stier iht. tinglyst forpliktelse på eiendommen/seksjonen.

§16. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Ved eierskifte er selger forpliktet til å melde fra om overdragelsen til forretningsfører. Eier er ansvarlig for felleskostnader frem til eierskifte er registrert hos forretningsfører.

Skipsfjellvegen 174

HØYDE OVER HAVET

1016 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 169 m
- 28 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Avstand til nærmeste bakke: 0 m
- Skitrekk i anlegget: 13

DAGLIGVARE

Kiwi Rjukan	15 min
Kiwi Rjukan Sentrum	20 min

AVSTAND TIL BYER

Rjukan	19 min
Notodden	1 t 2 min
Kongsberg	1 t 27 min
Skien	1 t 52 min
Porsgrunn	2 t 3 min
Drammen	2 t 8 min

AKTIVITETER

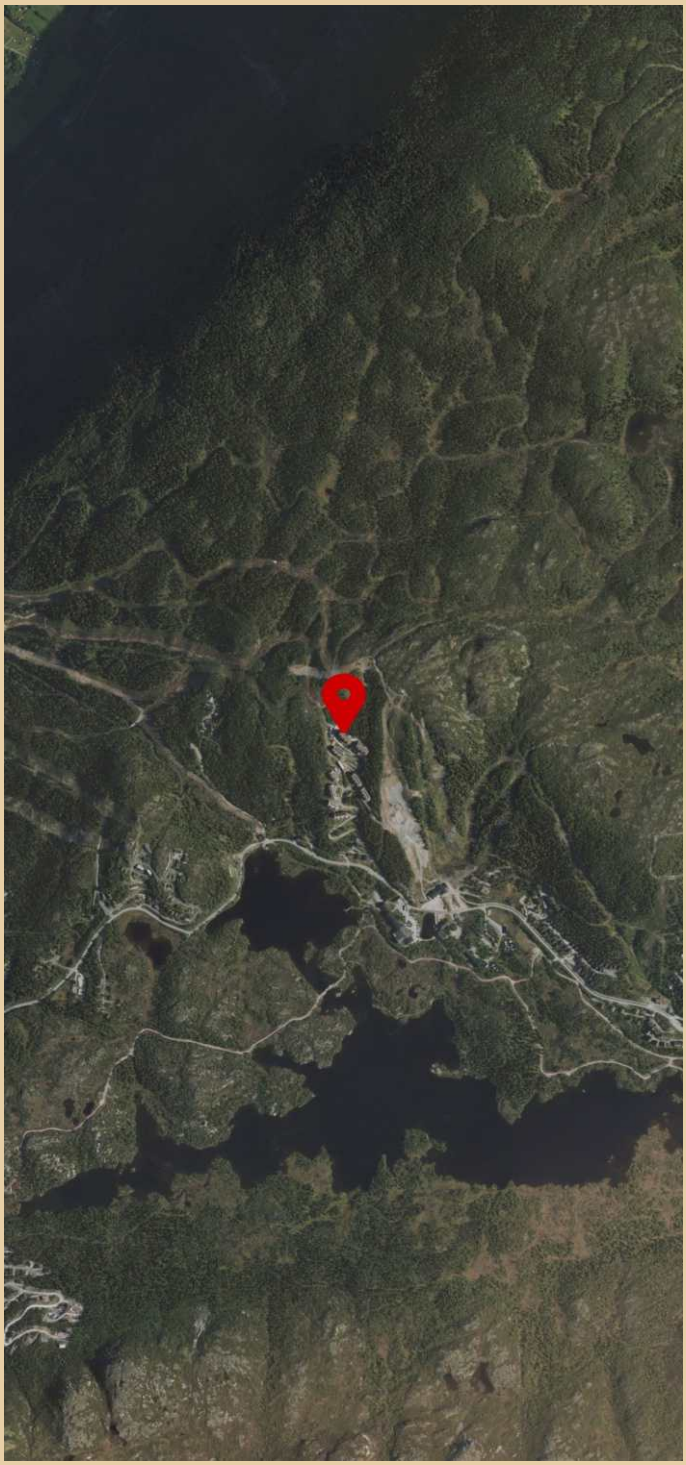
Dale-bakhus - fotballbane	14 min
Aktivitetsområde svadde	14 min
Tveitoparken sandvolleyballbane	16 min
Rjukan barneskole	17 min
Rjukanhallen	17 min
Rjukan stadion	18 min
Såheimhallen - flerbrukshall	20 min
Miland aktivitetsområde	18 min

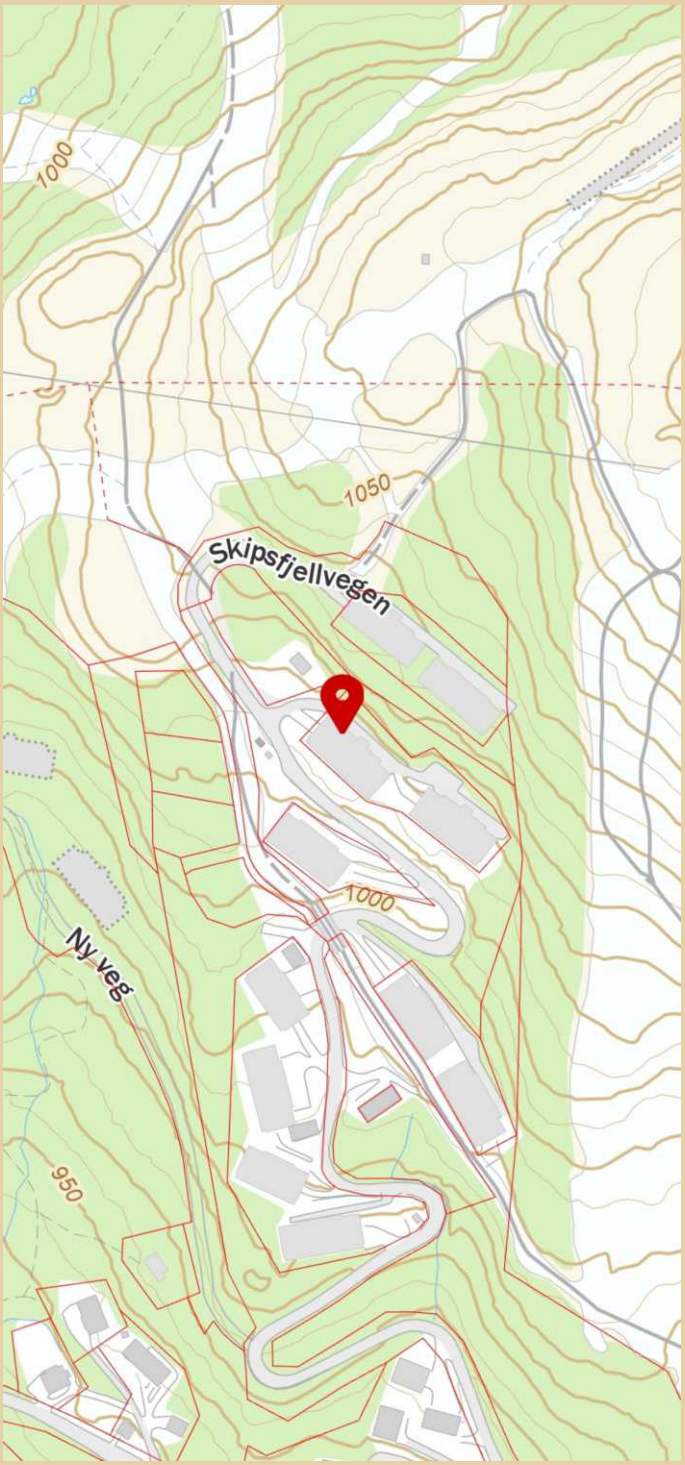
SPORT

Dale-bakhus - fotballbane	14 min
Aktivitetsområde svadde	14 min
Rjukanbadet/Trimrom	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dalelia Linje 185, 209	13 min 11.5 km
Mår Linje 185, 209	13 min 11.7 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 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skipsfjellvegen 174, 3660 Rjukan
Gnr. 119, Bnr. 154, Snr. 4 og Gnr. 119, Bnr. 154, Snr. 16, Tinn kommune.

Oppdragsnummer:
201250167

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Janne Berner-Mediaas

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 976 97 110

E-post: janne.berner-mediaas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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.
