



aktiv.

Jernbanegata 15B, 3660 RJUKAN

**Pen og innbydende halvpart av
tomannsbolig med attraktiv
beliggenhet på Tveito**



Eiendomsmegler

Sindre Tjønn

Mobil 948 06 422
E-post sindre.tjonn@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Sam Eydes gate 89, 3660 Rjukan.
TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 250 000,-
Omkostn.: Kr 32 600,-
Total ink omk.: Kr 1 282 600,-
Selger: Dorthe Bråthen Angen
Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1915
BRA-i/BRA Total 124/141 kvm
Tomtstr.: 334 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 123, bnr. 210
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1307250003

Pen og innbydende
halvpart av tomannsbolig
med attraktiv beliggenhet

Jernbanegata 15B er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på Tveito. Mye av de innvendige overflatene har blitt pusset opp og modernisert gjennom årene, så boligen fremstår pen og innbydende. Bør ses!
Boligen inneholder følgende rom:
Kjeller: Vaskerom, toalettrom og boder.
1.etg: Entré, gang, stue og kjøkken.
2.etg: Trapperom, kott, bad og 3 soverom.
I tilknytning til boligen er det også en carport med takterrasse.

Eiendommen har en fin beliggenhet i et attraktivt boligområde ca. 1,5 km øst for Rjukan sentrum. Dette er et populært og sentrumsnært område som ligger skjermet fra hovedveien (Sam Eydes gate). Til tross for en sentral beliggenhet oppleves området som rolig og barnevennlig.

Velkommen til visning!



Innhold

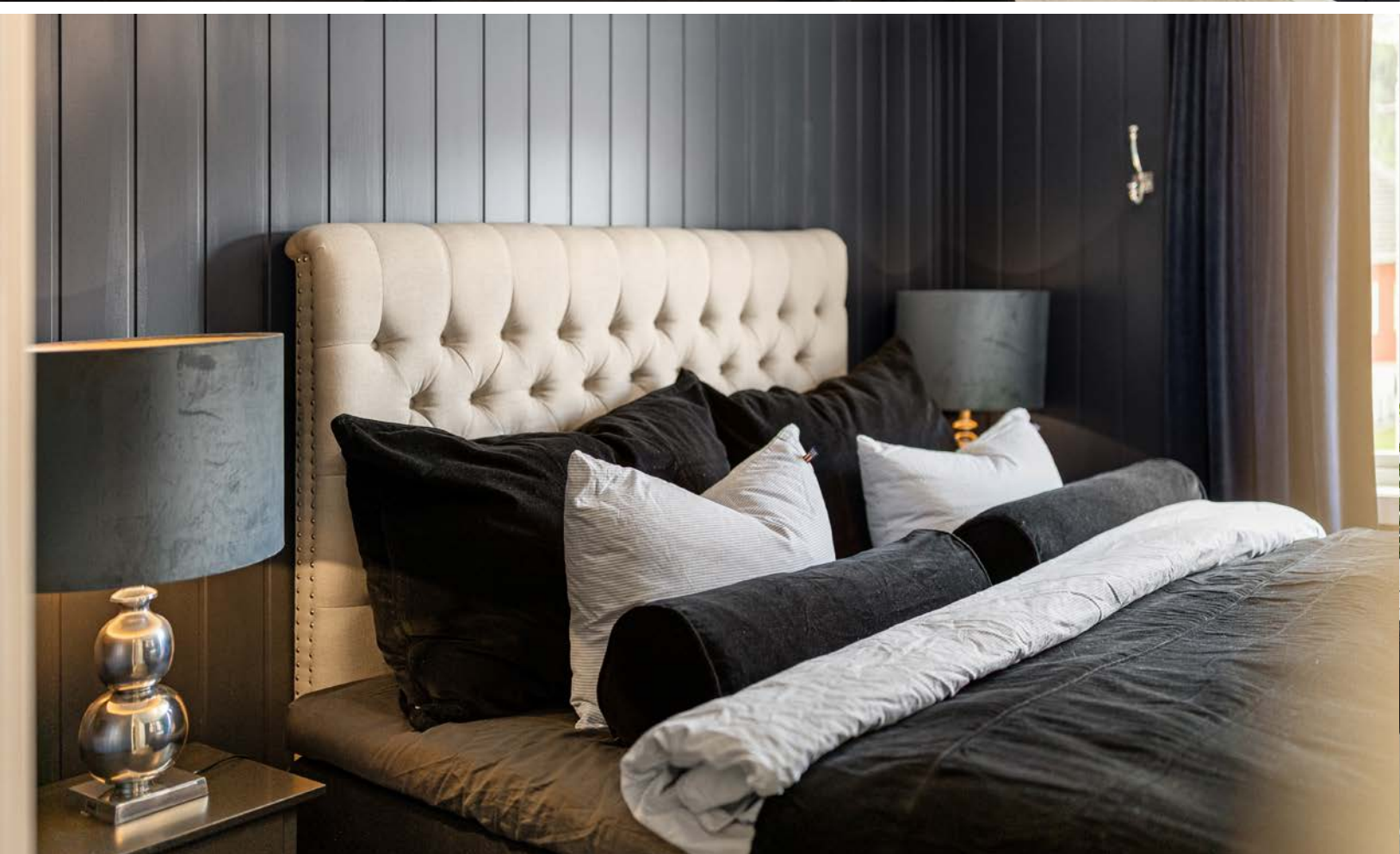
Velkommen2
Om eiendommen18
Nabolagsprofil.....29
Tilstandsrapport32
Egenerklæring60
Forbrukerinformasjon94
Budskjema95













1. etasje



2. etasje



Kjeller



Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 m²
BRA - e: 17 m²
BRA totalt: 141 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:
BRA-i: 32 m²
1. etasje:
BRA-i: 46 m²
BRA-e: 17 m²
2. etasje:
BRA-i: 46 m²

Ikke målbare arealer

Ifølge tilstandsrapporten er 9 m² i kjelleretasjen ikke måleverdig areal.

Tomtetype

Eiet fellestomt.

Tomtestørrelse

334 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er relativt flat.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i et attraktivt boligområde ca. 1,5 km øst for Rjukan sentrum. Dette er et populært og sentrumsnært område som ligger skjermet fra hovedveien (Sam Eydes gate). Til tross for en sentral beliggenhet oppleves området som rolig og barnevennlig. Fra boligen er det nærhet til barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt den populære Tveitparken.

Beliggenheten i nedre del av Rjukan gjør også at Gausta med alle sine fasiliteter kun er en liten kjøretur unna (ca. 20 min.). Gaustaområdet er en av landets mest populære vinterdestinasjoner og har bl.a. skianlegg med mange varierte nedfarter i ulike lengder og vanskelighetsgrader. I store deler av vintersesongen går det forøvrig skibuss fra Rjukan til Gausta. Denne passerer like i nærheten av eiendommen.

Adkomst

Se kart i nettannonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde som hovedsaklig består av eneboliger, tomannsboliger og leilighets-/gårdsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Takstmann Annfinn Helleberg;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Ifølge tilstandsrapporten har boligen yttervegger oppført i murblokker av betongstein. Taket er tekket med takstein. De innvendige overflatene består i hovedsak av gulver med laminat, belegg og fliser, samt vegger med i hovedsak panel og plater. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

Verditakst

Kr 1 150 000

Innhold

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig som inneholder følgende rom:

Kjeller: Vaskerom, toalettrom og boder.

1.etg: Entré, gang, stue og kjøkken.

2.etg: Trapperom, kott, bad og 3 soverom.

I tilknytning til boligen er det også en carport med takterrasse.

Standard

Jernbanegata 15B er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på Tveito. Mye av de innvendige overflatene har blitt pusset opp og modernisert gjennom årene, så boligen fremstår pen og innbydende. Bør ses! Det er også verdt å merke seg at det elektrisk anlegget er oppgradert, samt at det er byttet vann- og avløp inn til boligen.

Stuen befinner seg i 1. etasje og har god plass til både sofagruppe og spisestue. Her har man også både vedovn og en nyere varmepumpe (2021).

Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken. Kjøkkenet har en pen innredning, og det er godt med skap- og benkeplass. Hvitevarene på kjøkkenet medfølger ved salg.

Bad og soverom befinner seg i 2. etasje. Badet er flislagt med varmekabler i gulvet og er utstyrt med dusjkabinett, WC og innredning med nedsenket vask. Dusjkabinett og baderomsinnredning ble byttet for ca. 5 år siden. Utover badet er det også et enkelt toalettrom i kjelleretasjen. I kjelleren er det også et pent og praktisk vaskerom (med varmekabler i gulvet), samt boder med lagringsplass.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport (vedlagt prospekt). Boligen er av eldre dato og noe oppgradering må påregnes. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3 i tilstandsrapporten:

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Vaskerom

- Rommet har ingen ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vinduer

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer er registrert av variert alder, vinduer registrert fra år 1977-78, glass er konkludert i faresone for punkteringer. Det er registrert utvendige slitte overflate behandlinger av vindusrammer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Terrassen er registrert med noen slitte overflate behandlinger. Carport med tette vegger oppført i bindingsverk vegger, mur av betongblokker med fundamentert til antatt tidligere stolper. Gulv av støpt betong gulv dekker ikke helt ut til mur. Carporten er registrert med noen grove gjennomføringer.

Utvendige trapper

- Betongstøpt trapp med trinn til ytterdør registrert

med større sprekke. trapp til terrassen registrert bratt.

Andre utvendige forhold
-Det må påregnes kostnader med tiltak på utvendige trapper, murer og fasader.

Radon
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Rom Under Terreng
- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Dette er en indikasjon på at det ikke er drenering rundt grunnmur. Det er ikke dampsperre under støpt gulv i kjeller som bør hensyntas ved lagring av ting på gulv. Dette kan føre til noe fukt-inntak gjennom gulv og vegger. Gulv-overflater er registrert noe ujevne, grove betong støpte gulver enkle steder i kjeller rom.

Innvendige trapper
- Trappen mellom førsteetasje og andreetasje er registrert med gradert skjevhet i trinn. Ingen montert håndløper i trappeløp. Noen malingsslitt trapp til kjeller med manglende sikring av håndløper i trappeløp .

Innvendige dører
- Det er registrert noen varierte dører i kjeller. Nyer montert dører i andreetasjen med noen slitasje i malte terskler, enkel dør til soverom med skade i dørblad, noen manglende justeringer registrert., det

er registrert noe lav høyde mellom dørblad og gulvnivå.

Ventilasjon (bad)
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Overflater og konstruksjon (toalettrom)
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Vannledninger
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avløpsrør
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Taktekking
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekking med undertak er fra byggeåret 1915, det må forventes noe reparasjoner og vedlikeholdsarbeid.

Nedløp og beslag
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
- Det er registrert rustdannelse på pipe beslag. manglende snøfanger sikring til konsoller.

Veggkonstruksjon
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert mindre svinn sprekker på utvendige fasader og grunnmur som ansees som normalt. Utvendige overflater er noe registrert noe grove pusset overflater.

Takkonstruksjon/Loft
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er som forventet noen fuktskjold/ rustutslag ved spiker innfestninger på undertaket variert på undertaket på loft. Det er sannsynlig isinger på ut-stikket av taket på vinterstid. Takkonstruksjonen er ikke isolert med mineralull.

Etasjeskille/gulv mot grunn
- Det er registrert noe mindre ujevnheter med noen mindre nivå avvik på gulv overflater.

Pipe og ildsted
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Overflater vegger og himling (bad)
- Det foreligger ingen opplysninger om våtroms membraner brukt til vegger, malt panelt himling med

kvist gjennomslag.

Overflater Gulv (bad)
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt (bad)
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er registrert eldre rørgjennomføringer gjennom gulv som ikke er tilfredsstillende tettet med membran. Vannrør og avløps kobling ansees av eldre årgang. Sluk er av ukjent type. Det er ved fuktmåling registrert utslag av fukt rundt rør gjennom føringer i gulv av ukjent årsak.

Overflater Gulv (vaskerom)
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Sluk, membran og tettesjikt (vaskerom)
- Vaskerommet er opplyst oppbygget uten vannsikring av gulv, det er ingen membran/vannsikring av gulv.

Fuktsikring og drenering
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Utover dette medfølger også alle hvitevarer på kjøkkenet, kjøleskap i kjelleren, sengegavl på det ene soverommet, samt veden som er igjen i vedboden i kjelleren. Når hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Parkering
Carport, samt parkeringsmulighet på gårdsplassen.

Forsikringsselskap
Tryg forsikring

Polisenummer
7397066

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne

bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Bygget er verneverdig og eiendommen ligger innenfor verdensarvområde/bevaringsområde. Det kan derfor være spesielle bestemmelser med tanke på endring av bebyggelsen m.v. Kontakt Tinn Kommune for nærmere informasjon.

Energi
Oppvarming
Vedovn og varmepumpe.

Info energiklasse
Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 250 000

Kommunale avgifter
Kr 13 410

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Eiendommen har vannmåler med lite forbruk. Økes forbruket vil også de kommunale avgiftene øke.

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

Formuesverdi primær
Kr 568 233

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 272 930

Formuesverdi sekundær år
2023

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

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

Boenheten
Eierbrøk
1/2

Kommentar fellesgjeld/felleskostnader
Det praktiseres ingen felleskostnader og det er ifølge selger ingen fellesgjeld i sameiet. Derfor er det heller ikke engasjert noen forretningsfører.

Sameiet
Sameienavn
Boligsameiet Jernbanegata 15

Om sameiet
Se vedlagte vedtekter og seksjoneringsdokumenter.

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk, jf eierseksjonsloven.

Styregodkjennelse

Gyldig salg/bortleie krever skriftlig godkjenning av den andre seksjonseieren. Slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 123, bruksnummer 210, seksjonsnummer 2 i Tinn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4026/123/210/2:
03.03.1980 - Dokumentnr: 845 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4026 Gnr:123 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2012 - Dokumentnr: 392791 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det foreligger eldre generelle tegninger for hustypen (vedlagt), men ingen spesifikt for Jernbanegata 15. På opprinnelig byggetegning for hustypen hadde boligen en planløsning som en firemannsbolig. Dette var da trolig også planløsningen til Jernbanegata 15, og avviker i så fall fra dagens planløsning. Det foreligger ingen dokumentasjon på bruksendringene som er gjort i planløsning, men boligen er i dag registrert som tomannsbolig.

Det foreligger ikke tegninger eller dokumentasjon på tilbygd carport med terrasse, kun søknad om utvidelse/flytting av carporten (se vedlegg). Dette ble ikke tillatt av kommunen da carport og veranda allerede har en utforming som bryter med utformingen av det verneverdige bygget (se vedlagt brev fra kommunen).

Kjøper overtar det overnevnte som det er, samt risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Ingen egen reguleringsplan for området. Eiendommen ligger ifølge Kommunedelplan Rjukan i et område til boliger med tilhørende anlegg. Planen, samt ny kommunedelplan under arbeid, kan fås ved henvendelse til Tinn kommune eller til megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ifølge vedtektene har "den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsetting, med den begrensning som gis i det etterfølgende. Salg eller bortleie av eierseksjon skal i god tid, og med minst 14 dagers varsel varsles skriftlig til den andre seksjonseieren. Gyldig salg/ bortleie krever skriftlig godkjenning av den andre seksjonseieren. Slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn."

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Overtakelse kan tidligst skje i august 2025.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til

forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

31 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

32 600 (Omkostninger totalt)
48 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
51 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 282 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 298 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 301 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 32 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder

kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at

oppdragsgiver skal dekke salgsforberedelser kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 1750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Sindre Tjønn
Eiendomsmegler
sindre.tjonnn@aktiv.no
Tlf: 948 06 422

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Tinn,
Sam Eydes gate 89
3660 Rjukan
Tlf: 476 52 500

Salgsoppgavedato
07.05.2025

Nabolagsprofil

Jernbanegata 15B - Nabolaget Tveito - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

Skibakkesletta 3 min
Linje 185, 209 0.2 km

Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.) 9 min
175 elever, 13 klasser 0.7 km

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min
116 elever, 8 klasser 0.5 km

Rjukan videregående skole 6 min
215 elever, 15 klasser 2.8 km

Ladepunkt for el-bil

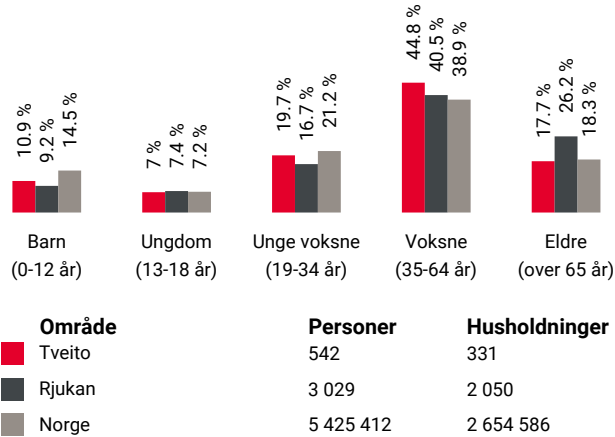
Rjukan Supercharger 3 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Barnehager

Skibakkesletta barnehage (1-5 år) 4 min
47 barn 0.3 km

Øverland barnehage (1-5 år) 22 min
32 barn 1.7 km

Dale Bakhus barnehage (1-5 år) 7 min
25 barn 4.9 km

Dagligvare

Spar Rjukan 3 min

Kiwi Rjukan 11 min
PostNord, søndagsåpent 0.8 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

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

- 

Tveitoparken sandvolleyballbane

Sandvolleyball

5 min



0.3 km
- 

Rjukan barneskole

Ballspill, fotball

9 min



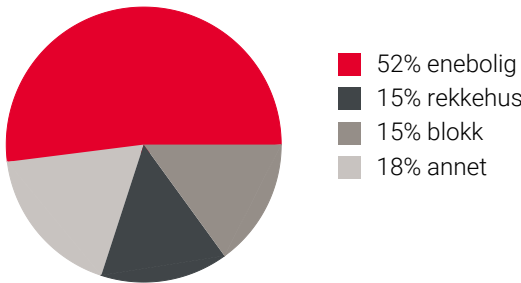
0.6 km
- 

Rjukanbadet/Trimrom

19 min



Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

Handelshuset Rjukan

25 min

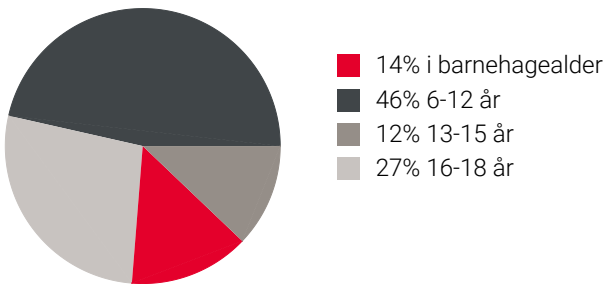

- 

Vitusapotek Rjukan

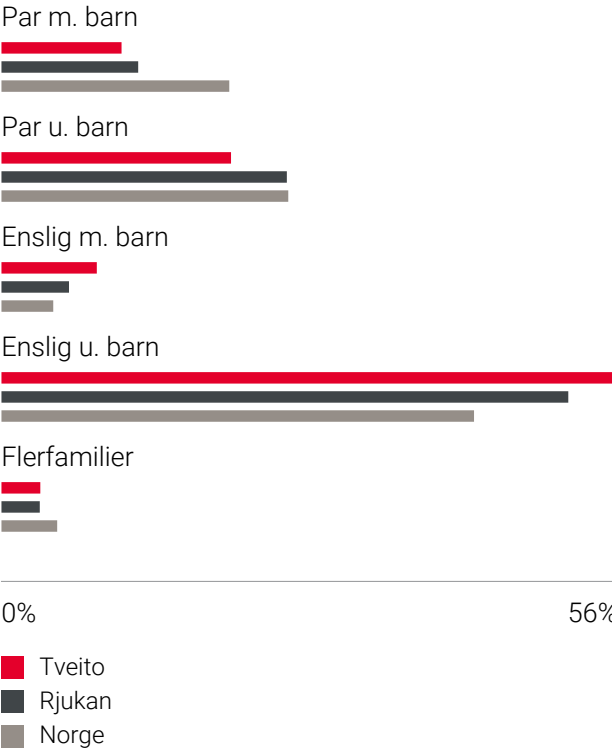
26 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

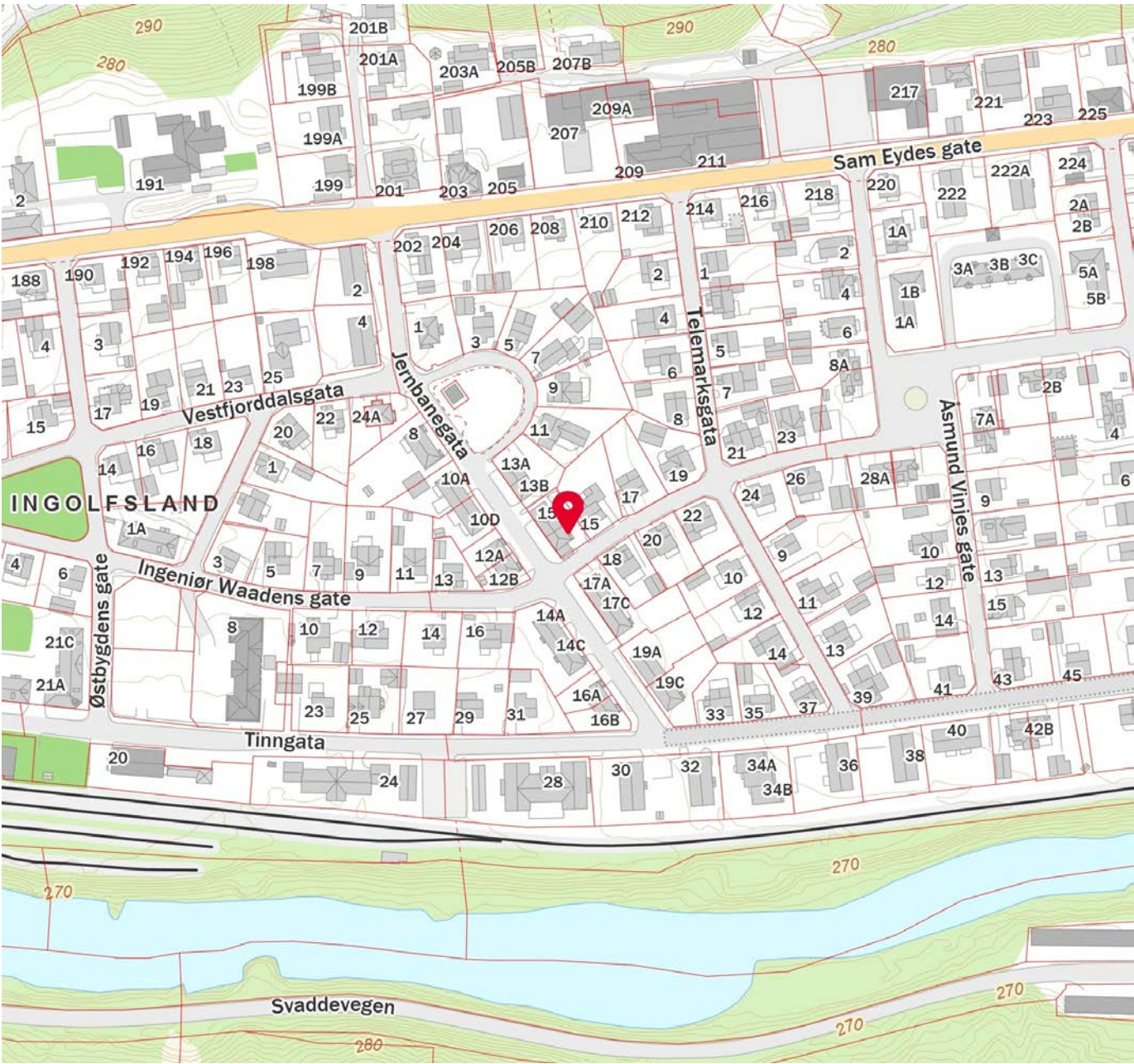
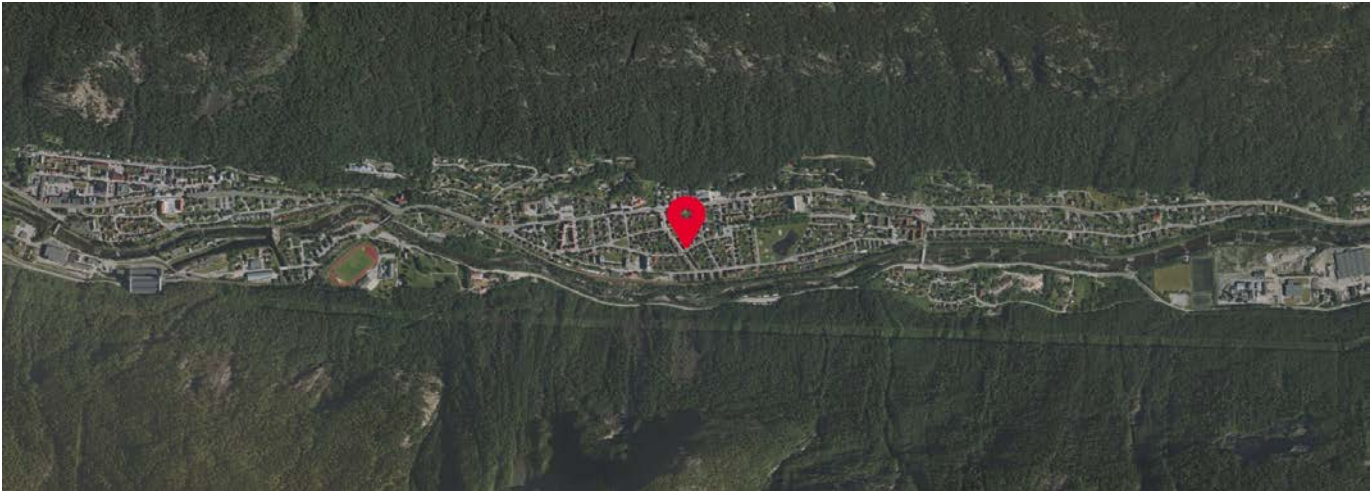


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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.

Takstingeniør Annfinn Helleberg

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Jernbanegata 15 B, 3660 RJUKAN
TINN kommune
gnr. 123, bnr. 210, snr. 2

Markedsverdi

1 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 02.12.2024 Rapportdato: 12.12.2024 Oppdragsnr.: 18697-1143 Referansenummer: F07042
Autorisert foretak: Takstmann Annfinn Helleberg Sertifisert Takstingeniør: Annfinn Helleberg Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig

Annfinn Helleberg

Annfinn Helleberg
Uavhengig Takstingeniør
post@takstmannah.no
950 81 510



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 fuktspøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 eksemplarframstilling 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 straktiltak 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

Boenheten er registrert som en kurant vertikaldelt boenhet med utførte moderniseringer hovedsakelig av tidligere eier, nåværende eier kjøpte boenheten i år 2013, det er opplyst skiftet kjøkken før 2013. Badet er enovert av ukjent årgang. Bygningen er oppført rundt år 1915 etter da tidens byggekrav/ skikk som tilsier større avvik fra dagens TEK 17 krav til isolasjoner og konstruksjoner som vil ha ett større avvik som må hensyn tas. Det er registrert tilfredsstillende vedlikeholdt boenhet. oppvarming av boenheten med elektrisk varme, varmekabel, panelovner, nyere varmepumpe og vedfyring.

Tomannsbolig - Byggeår: 1915

UTVENDIG

Tak tekket med takstein med undertak av taktro, papp, sløyfer og lekter.
Takrenner av malte stål-takrenner med nedløp.
Blikk med takfot-beslag
Yttervegger er oppført i mur blokker av betongstein med puss. Innvendig er yttervegger på foret med lekter flere lag med papp, panel og plater.
Det er normalt ingen isolerte yttervegger til disse type konstruksjoner fra år 1915. Det foreligger ingen opplysninger om tiltak med tilleggs isolerte yttervegger.
Takkonstruksjonen er av eldre årgang plassbygget med bjelker/ firkant boks, spikerslag/ bord for undertak.
Det er registrert behandlet vindusrammer med 2-lags glass fra år 1977-78 med vippe funksjon, 1 stk stue vindu med fast karm, noen kjeller vinduer av eldre årgang.
Hoved ytterdør malt antatt av Teak med glass.
Ytterdøren er registrert med noen aldring.
Tilordnet Carport med terrasse over, det er tilordnet utvendig tretrapp til terrassen.
Tilordnet tretrapp til terrasse. Betong støpt trapp til hovedinngangen.
Takstobjektet er registrert noe manglende vedlikeholdte utvendig fasader. Bygningen er en eldre mur bygning som krever tiltak med vedlikeholdsarbeid. Viser til punkter i rapporten som er registrert på utvendige fasader, takrenner, blikk m.m. Det er 2 stk eier av bygningen som er vertikaldelt tomannsbolig.

INNVEDIG

Gulv tildekket med laminat gulv, noen gulv-overflater med beleg, fliser tildekket med maling. Vegger av malt panel, malt panelplater og nyere MDF plater. Takhimlinger av malt tak-ess plater.
Etasje-skilte av tre-bjelker, det er ukjent om det er isolerte etasje skiller. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulvnivåer som ansees som normale avvik.
Det foreligger ingen opplysninger om Radon tiltak, Ut fra fare-kart kan det vær høy aktsomhet av Radon i området.
Pipen er antatt støpt betong pipe med tilordnet feie mulighet på loft.
Kjeller gulv av betong gulv variert tildekket med fliser og malte overflater. vegger av betong vegger med malte overflater. Himlinger av malt tak ess plater.

Det er malte tretrapper mellom etasjer, trapp fra førsteetasje til andre etasje med beleg i trinn.
Dører av nyere malte formpresset innvendig dører. Kjeller noen plassbygget malte dører og nyer fur speildør til vaskerom..
Det utførte moderniseringer med nyere laminat gulv og noen nyere veggplater med nyere malte overflater m.m, moderniseringer av boenheten av ukjent årgang. Det er registrert noen bruker/ aldrings slitasje som forventet på innvendig overflater. Soverom med plass-bygget malte garderobeskap med registrert tilfredsstillende skap plass, andre soverom med løse kommoder og ombygget skap. Oppvarming av boligen med nyere vedfyring og nyere montert varmepumpe, noe elektrisk vegg hengte varme ovner.

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Det er innredet nytt vaskerom i år 2013 med fliser på gulv, vegger med nye malte MDF plater, himling av pusset harpet mur, montert innredning med slette malte flater, tilordnet ny benkeplate med utslags vask og opplegg for vaskemaskin, nytt elektrisk opplegg og røropplegg med ny gulv sluk. Vaskerommet er registrert med lav takhøyde som ikke tilfredsstiller til dagens areal til målverdi.
Vegger tildekket av nye MDF malte plater, himling av harpet puss.
Gulv tildekket med fliser, det er ingen fall registrert til sluk.
Det er ingen registrert tettesjikt av membran rundt sluk.
Servant tilkoblet benkeplate og skapseksjon.
Det er ingen tilordnet ventilering av rommet.
Det er ikke foretatt hulltaking da konstruksjonen er konkludert som ikke tilfredsstillende tilkomst til våtsonen da veggen er av mur.

Bad

Det foreligger ingen opplysning om når tid badet ble innredet.
Vegger tildekket med fliser, himling av malt panelt flate.
Gulv tildekket med fliser, det er ingen fall registrert til sluk, ikke tilfredsstillende vannsikring til dørterskel.
Sluk er ikke inspisert da den er under montert dusjkabinett, det antas smøre membran på gulv.
Det foreligger ingen opplysninger/ dokumentasjon på oppbyggelse eller når tid badet er modernisert.
Det er montert enkel skap-innredning med nedsenket vask. Gulv montert toalett, gulvstående dusjkabinett.
Elektrisk styrt el vifte montert i takhimling. Ingen tilordnet tilluft tilordnet rommet.
Ingen fukt registrert ved hulltaking.

KJØKKEN

Kjøkken innredning av nyere årgang med slette malte skap, dører og skuffer. innredningen med tilfredsstillende skap plass, det er frittstående tilordnet skap med montert komfyr og mikrobølge ovn. det er montert fliser mellom skap.
Nyere montert vegghengt moderne ventilator.

SPESIALROM

Eget toalett rom tilordnet i kjeller med fliser på gulv, gulvmontert toalett, vegger av malte betongvegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er noe registrert vannrør innvendig i bygningen, kjeller med kobberrør av noen variert alder, det er kobber rør til kjøkken innredning og til badet i andreetasjen. Det er registrert utført suppleringer av innvendige vannrør.
Avløpsrør av støpejern og nyere supplerte plastrør.
Det er veggmonterte lufteluker og vindus ventiler som ventilering av bygningen..
Nyere montert Høiax vvs tank montert i kjeller.
Det er utført tiltak på elektrisk anlegg i år 2021 med opplyst el kontroll, dette ikke dokumentert.
Det er registrert montert røykvarslere og brannslukning apparat i bygningen. Brannslange montert i kjeller.

TOMTEFORHOLD

Anser som kjent byggegrunn av stein og grusmasser.
Grunnmur med fyllmasse rundt er fra år 1915 etter da tidens kunnskap. Det er ingen registrert tilordnet drenerings papp sannsynlig er det selv drenerte masser i grunn.
Grunnmur av støpt solid betongmur. Det kan være noen mindre sprekker i grunnmur fra byggeåret, Grunnmur danner sannsynlig fundamentering selv,
Det er flatt terreng antatt av stein og grusgrunn.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	141 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	141 m ²
Totalpris	1 150 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 600 000

Forutsetninger og vedlegg

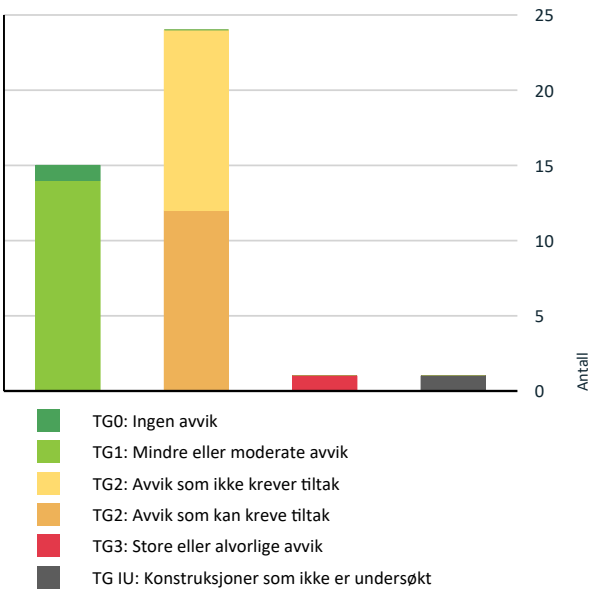
Lovlighet

Tomannsbolig

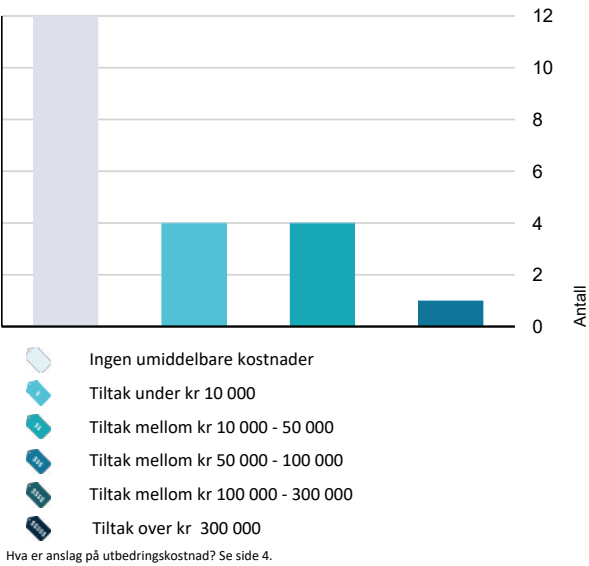
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Våtrom > Andre etasjer > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Andre etasjer > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Andre etasjer > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Andre etasjer > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1915

Anvendelse
Innredet boenhet.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med takstein med undertak av taktro, papp, sløyfer og lekter.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Taktekking med undertak er fra byggeåret 1915, det må forventes noe reparasjoner og vedlikeholdsarbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fasader og tak med tekking



Tak med tekking

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av malte stål-takrenner med nedløp. Blikk med takfot-beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er registrert rustdannelse på pipe beslag. manglende snøfanger sikring til konsoller.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i mur blokker av betong-stein med puss. Innvendig er yttervegger på foret med lekter flere lag med papp, panel og plater. Det er normalt ingen isolerte yttervegger til disse type konstruksjoner fra år 1915. Det foreligger ingen opplysninger om tiltak med tilleggs isolerte yttervegger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert mindre svinn sprekker på utvendige fasader og grunnmur som ansees som normalt. Utvendige overflater er noe registrert noe grove pusset overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er konkludert behov for utvendig behandling av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vegg konstruksjoner.



Vegg konstruksjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er av eldre årgang plassbygget med bjelker/ firkant boks, spikerslag/ bord for undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er som forventet noen fuktskjold/ rustutslag ved spiker innfestninger på undertaket variert på undertaket på loft. Det er sannsynlig isinger på ut-stikket av taket på vinterstid. Takkonstruksjonen er ikke isolert med mineralull.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takkonstruksjonen vil fungere men er i faresone ising på yttertaket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Loft konstruksjon.



Loft konstruksjon.

TG 2 Vinduer

Det er registrert behandlet vindusrammer med 2-lags glass fra år 1977-78 med vippe funksjon, 1 stk stue vindu med fast karm, noen kjeller vinduer av eldre årgang.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduer er registrert av variert alder, vinduer registrert fra år 1977-78, glass er konkludert i faresone for punkteringer. Det er registrert utvendige slitte overflate behandlinger av vindusrammer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



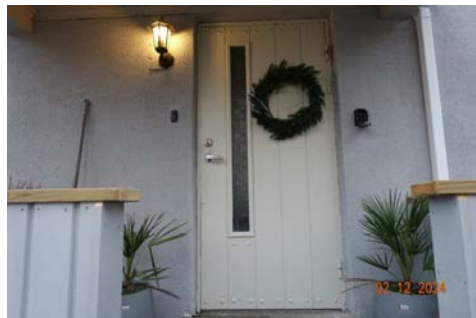
Vinduer av 2-lags glass



Vinduer av 2-lags glass

TG 1 Dører

Hoved ytterdør malt antatt av Teak med glass. Ytterdøren er registrert med noen aldring.



Ytterdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilordnet Carport med terrasse over, det er tilordnet utvendig tretrapp til terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen er registrert med noen slitte overflate behandlinger. Carport med tette vegger oppført i bindingsverk vegger, mur av betongblokker med fundamentert til antatt tidligere stolper. Gulv av støpt betong gulv dekker ikke helt ut til mur. Carporten er registrert med noen grove gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noen kostnader på oppgraderinger og vedlikehold av Carporten med terrasse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrasse/veranda.



Terrasse/veranda.

TG 2 Utvendige trapper

Tilordnet tretrapp til terrasse. Betong støpt trapp til hovedinngangen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongstøpt trapp med trinn til ytterdør registrert med større sprekk. trapp til terrassen registrert bratt

Det må påregnes kostnader på betongstøpt trappetrinn og vedlikehold av tretrapp med rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendige trapper.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper.

TG 2 Andre utvendige forhold

Takstobjektet er registrert noe manglende vedlikeholdte utvendig fasader. Bygningen er en eldre mur bygning som krever tiltak med vedlikeholdsarbeid. Viser til punkter i rapporten som er registrert på utvendige fasader, takrenner, blikk m.m. Det er 2 stk eier av bygningen som er vertikaldelt tomannsbolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må påregnes kostnader med tiltak på utvendige trapper, mur og fasader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes kostnader på utvendig behandlinger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Carport med veranda.

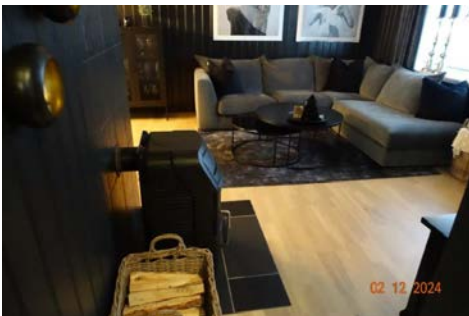


Carport med veranda.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv tildekket med laminat gulv, noen gulv-overflater med belegg, fliser tildekket med maling. Vegger av malt panel, malt panelplater og nyere MDF plater. Takhimlinger av malt tak-ess plater.



Innvendige overflater.



Innvendige overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje-skille av tre-bjelker, det er ukjent om det er isolerte etasje skiller. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulvnivåer som ansees som normale avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe mindre ujevnheter med noen mindre nivå avvik på gulv overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det foreligger ingen opplysninger om Radon tiltak, Ut fra fare-kart kan det vær høy aktsomhet av Radon i området.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad
Konsekvens/tiltak • Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

🕒 TG 2 Pipe og ildsted

Pipen er antatt støpt betong pipe med tilordnet feie mulighet på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

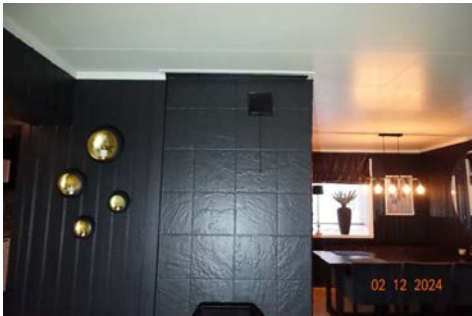
Det foreligge ingen opplysning eller kontroll av ildsted og pipe av branntilsyn. Det er registrert sprekke ved feie-luke montert til pipen i kjeller,

Sprekkdannelse i pipe bør sjekkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vedfyring i stue,



Forblendet pipe

🕒 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller gulv av betong gulv variert tildekket med fliser og malte overflater. vegger av betong vegger med malte overflater. Himlinger av malt tak ess plater.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
 - Det er avvik:
- Dette er en indikasjon på at det ikke er drenering rundt grunnmur. Det er ikke dampsperre under støpt gulv i kjeller som bør hensyntas ved lagring av ting på gulv. Dette kan føre til noe fukt-inntak gjennom gulv og vegger. Gulv-overflater er registrert noe ujevne, grove betong støpte gulver enkle steder i kjeller rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

🕒 TG 2 Innvendige trapper

Det er malte tretrapper mellom etasjer, trapp fra førsteetasje til andre etasje med beleg i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

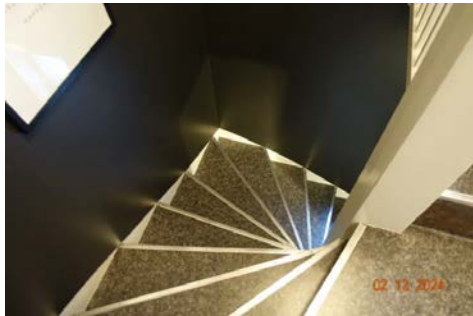
Trappen mellom førsteetasje og andreetasje er registrert med gradert skjevhet i trinn. Ingen montert håndløper i trappeløp. Noen malingsslitt trapp til kjeller med manglende sikring av håndløper i trappeløp .

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper/ rekkverk må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig trapp.



Trapp til kjeller

🕒 TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Dører av nyere malte formpresset innvendig dører. Kjeller noen plassbygget malte dører og nyere fur speildør til vaskerom..

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen varierte dører i kjeller. Nyere montert dører i andreetasjen med noen slitasje i malte terskler, enkel dør til soverom med skade i dørblad, noen manglende justeringer registrert., det er registrert noe lav høyde mellom dørblad og gulvnivå.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige dører.



Innvendige dører.

🕒 TG 1 Andre innvendige forhold

Det utførte moderniseringer med nyere laminat gulv og noen nyere veggplater med nyere malte overflater m.m, moderniseringer av boenheten av ukjent årgang anslått rundt år 1985-90. Det er registrert noen bruker/ aldri slitasje som forventet på innvendig overflater, himlinger i kjeller med ujevnheter. Soverom med plass-bygget malte garderobeskap med registrert tilfredsstillende skap plass, andre soverom med ombygget skap. Oppvarming av boligen med nyere vedfyring og nyere montert varmepumpe, noe elektrisk vegg hengte varme ovner.



VÅTROM

ANDRE ETASJER > BAD

Generell

Det foreligger ingen opplysning om når tid baderommet ble innredet.



Baderom andreetasjen.

Tilstandsrapport



Baderom andreetasjen.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger tildekket med fliser, himling av malt panelt flate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen opplysninger om våtroms membraner brukt til vegger, malt panelt himling med kvist gjennomslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må forventes noen oppgraderinger av baderommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ANDRE ETASJER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv tildekket med fliser, det er ingen fall registrert til sluk, ikke tilfredsstillende vannsikring til dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Installert tett dusjkabinett vil avta vann belastninger/ vannsøl på gulv. Våtrommet vil fungerer med dette avviket med forsiktig bruk. Det må anbefales utbedring av fallforhold. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ANDRE ETASJER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er ikke inspisert da den er under montert dusjkabinett, det antas smøre membran på gulv. Det foreligger ingen opplysninger/ dokumentasjon på oppbyggelse eller når tid badet er modernisert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Det er avvik:

Det er registrert eldre rørgjennomføringer gjennom gulv som ikke er tilfredsstillende tettet med membran. Vannrør og avløps kobling ansees av eldre årgang. Sluk er av ukjent type. Det er ved fuktmåling registrert utslag av fukt rundt rør gjennom føringer i gulv av ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert enkel skap-innredning med nedsenket vask. Gulv montert toalett, gulvstående dusjkabinett.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt el vifte montert i takhimling. Ingen tilordnet tilluft tilordnet rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen fukt registrert ved hulltaking.



Hulltaking i vegg til bad.

Tilstandsrapport



Hulltaking i vegg til bad.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Det er innredet nytt vaskerom i år 2013 med fliser på gulv, vegger med nye malte MDF plater, himling av pusset harpet mur, montert innredning med slette malte flater, tilordnet ny benkeplate med utslags vask og opplegg for vaskemaskin, nytt elektrisk opplegg og røropplegg med ny gulv sluk. Vaskerommet er registrert med lav takhøyde som ikke tilfredsstiller til dagens areal til målverdi.



Vaskerom i kjeller.



Vaskerom i kjeller.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger tildekket av nye MDF malte plater, himling av harpet puss.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv tildekket med fliser, det er ingen fall registrert til sluk.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ingen registrert tettesjikt av membran rundt sluk.

Årstall: 2013

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet er opplyst oppbygget uten vannsikring av gulv, det er ingen membran/vannsikring av gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG2 gis pga av manglende vannsikring av gulv, manglende fallretning på gulv til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant tilkoblet benkeplate og skapseksjon.

Årstall: 2013

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen tilordnet ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilluft til våtrommet. Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltaking da konstruksjonen er konkludert som ikke tilfredsstillende tilkomst til våtsonen da veggen er av mur.

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning av nyere årgang med slette malte skap, dører og skuffer. innredningen med tilfredsstillende skap plass, det er frittstående tilordnet skap med montert komfyr og mikrobølge ovn. det er montert fliser mellom skap.



Kjøkken innredning.



Kjøkken innredning.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Nyere montert vegghengt moderne ventilator.



Ny ventilator.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Eget toalett rom tilordnet i kjeller med fliser på gulv, gulvmontert toalett, vegger av malte betongvegger.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalett kjeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er noe registrert vannrør innvendig i bygningen, kjeller med kobberør av noen variert alder, det er kobber rør til kjøkken innredning og til badrom i andreetasjen. Det er registrert utført suppleringer av innvendige vannrør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og nyere supplerte plastrør.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 1 Ventilasjon

Det er veggmonterte lufteluker og vindus ventiler som ventilering av bygningen..

TG 1 Varmtvannstank

Nyere montert Høiax vvs tank montert i kjeller.



VVS tank kjeller.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er utført tiltak på elektrisk anlegg i år 2021 med opplyst el kontroll, dette ikke dokumentert.

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

Generell kommentar

Elektrisk anlegg er ikke sjekkes da dette innbefatter annen faggruppe.

TG 1 Branntekniske forhold

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er registrert montert røykvarslere og brannslukning apparat i bygningen. Brannslange montert i kjeller.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Anser som kjent byggegrunn av stein og grusmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmur med fyllmasse rundt er fra år 1915 etter da tidens kunnskap. Det er ingen registrert tilordnet drenerings papp sannsynlig er det selv drenerte masser i grunn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt solid betongmur. Det kan være noen mindre sprekker i grunnmur fra byggeåret, Grunnmur danner sannsynlig fundamentering selv,

TG 0 Terrengforhold

Det er flatt terreng antatt av stein og grusgrunn.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

141 m²/124 m²

Tomannsbolig: Toalettrom, Vaskerom, Kjeller rom med bod, Kjøkken, Entré, Gang, Stue, Trapperom, Kott, Soverom, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 150 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 150 000

Konklusjon markedsverdi

1 150 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikehold, forsikring og kommunale utgifter. (stipulerte kostnader)	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 450 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	1 500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 600 000
--	------------	------------------

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

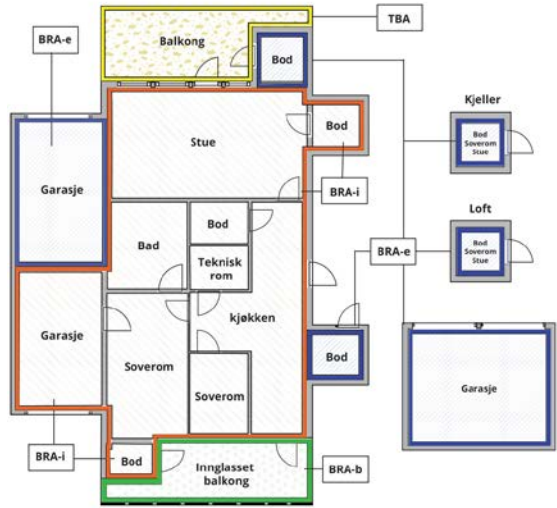
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	32			32		9	41
Hovedetasje	46	17		63			63
Andre etasjer	46			46			46
SUM	124	17				9	150
SUM BRA	141						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Toalettrom , Vaskerom , Kjeller rom med bod		
Hovedetasje	Kjøkken , Entré , Gang , Stue		
Andre etasjer	Trapperom , Kott , 3 stk Soverom , Bad		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	101	22

Kommentar

Tomannsbolig

Ny innredet vaskerom i kjeller har ikke målbart areal pga takhøyden.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2024	Annfinn Helleberg	Takstingeniør
	Dorthe Bråthen Angen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	123	210		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Jernbanegata 15 B							
Hjemmelshaver Angen Dorthe Bråthen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Eiendommen er beliggende ca 2 km fra sentrum av Rjukan med butikker, legesenter, apotek m.m. Det er dagligvarebutikk og ungdomsskole i nærområde, det er kort avstand til barneskole og barnehage fra området. Eiendommen er solløs ca 6 mnd i året. Det er konkludert med normal trafikkstøy gjennom området. Takstobjektet har en sentral beliggenhet. det er kort avstand til Tveitoparken fra området med fint tilordnet parkanlegg med bademuligheter og aktiviteter. Fra området er det er ca 20 minutters kjøre tid til Gaustablikk området med store utbygget alpinbakker, skiløyper, friareal til bruk sommer og vinter, hotell og store hytte områder med stor aktivitet og utvikling.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten Tomten er opparbeidet med egen biloppstillingsplass tildekket med belegningssteiner på egen grunn. Området er solløst ca 6 mnd i året.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
875 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.12.2024		Gjennomgått	10	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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.

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.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- Utvidet fuksøk (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 omsluttete 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/FO7042>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Viken

Oppdragsnr.

1307250003

Selger 1 navn

Dorthe Angen

Gateadresse

Jernbanegata 15B

Poststed

RJUKAN

Postnr

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

2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

12

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg forsikring

Polise/avtalendr.

7397066

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

- 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
- 6

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

☒ Nei☐ Ja
- 7

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

☒ Nei☐ Ja
- 8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja
- 11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

El-anlegg i 2021 Varmepumpeinstallasjon 2021

Arbeid utført av

Elektrokontakten og Klimafag AS
- 11.1

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

☐ Nei☒ Ja
- 12

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Tinn Energi utført
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec lader installert i carport
- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utbedring av carport og inngangsparti

Arbeid utført av

Angen Service
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

- 18

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

☒ Nei☐ Ja
- 19

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

☒ Nei☐ Ja
- 20

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

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1307250003

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: 1307250003

Initialer selger: DA

3

62

Initialer selger: DA

4

63

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dorthe Angen	a0bc897894e2b9cbb84b84 99fc477ff9bb487b2e	27.03.2025 13:53:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1307250003

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

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET JERNBANEGATA 15

§ 1 Navn, eierform og formål

Sameiets navn er Boligsameiet Jernbanegata 15.

Eiendommen, gnr. 123, bnr. 210 i Tinn kommune, ligger i sameie mellom eierne av de to boligseksjonene i henholdsvis første og annen etasje, heretter benevnt som seksjon I og II.

For de to eierseksjonene er det fastsatt en sameiebrøk i henhold til begjæringen om seksjonering datert 26.4.2012.

Formålet med Boligsameiet Jernbanegata 15 er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg samt ivareta andre saker av felles interesse for sameierne.

§ 2 Styret

Sameiets styre er sameiermøtet som består av eierne av seksjonene I og II. Seksjonseierne oppnevner i fellesskap et ekstra styremedlem som ved behov kan tilkalles og tiltre styret for å avgjøre saker der enighet ikke oppnås.

Seksjonseierne bytter på å ivareta de daglige administrative oppgavene for perioder på 2 år.

§ 3 Styrets kompetanse

Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og egne vedtak.

Alle saker søkes løst ved enighet mellom eierne av seksjon I og II. Dersom det oppstår forhold som ikke kan løses ved enighet, tilkalles det ekstra styremedlemmet nevnt i § 2, og forholdet avgjøres ved alminnelig flertall.

Dersom det finnes påkrevd, og styret beslutter det, skal det innhentes forhåndsuttalelse/ anbefaling fra bygningskyndig eller advokat i følgende tilfeller:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter eierforholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse, anses som vesentlige.
2. Tilføyelse eller endring av vedtektene.

Styret kan ved enighet eller alminnelig flertall fastsette alminnelige ordensregler, herunder systemer for daglig renhold og vedlikehold av fellesarealer.

§ 4 Innkalling til styremøte

Hver enkelt seksjonseier kan innkalle til styremøte ved behov. Det skal i forkant angis tid og sted for møtet samt sak/ saker som skal behandles. Det skal finne sted minst et styremøte pr. år, jf. § 5.

§ 5 Styremøtet

Styremøtet er sameiets øverste organ.

Styremøtet skal ledes av den som pr. dato har ansvaret for sameies daglige administrative oppgaver. Sistnevnte skal føre protokoll over forhandlingene. Protokollen underskrives av styremedlemmene. Protokollen skal være alminnelig tilgjengelig for begge sameierne.

Det skal holdes minst ett styremøte pr. år, årsmøtet, som skal avholdes i april måned. Den seksjonseieren som har ansvaret for sameiets daglige administrative gjøremål, innkaller til møtet i god tid i forkant. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag om saker som skal behandles på årsmøtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Til årsmøtet innkalles alltid det ekstra oppnevnte styremedlemmet.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet skal fremlegges for styreleder senest 10. mars.

På ordinært årsmøte behandles:

1. Konstituering
2. Årsrapporten
3. Årsoppgjør og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse og overskudd eller dekning av tap
4. Budsjett
5. Behandle saker som nevnt i innkalling
6. Fastsettelse av godtgjørelse for revisor og ekstra styremedlem

§ 6 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsberetning. Regnskapet skal revideres av en person som oppnevnes av begge sameiere i fellesskap.

§ 7 Vedlikehold, forandringer, ansvar

Vedlikeholdet av den enkelte eierseksjon med særskilte tilleggsdeler påhviler den enkelte sameier. Dersom en seksjonseier unnlater å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge skader eller ulemper, kan styret, etter på forhånd å ha innhentet sakkyndig uttalelse, jf. § 3 tredje ledd, beslutte vedlikehold for vedkommendes regning.

Fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade som skyldes den enkelte seksjonseier, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Oppsetting av markiser, antenner og lignende, skal skje etter skriftlig godkjenning av styret. Styret skal ved behandling av slike spørsmål søke å legge seg på lik linje med de øvrige boligsameier i området. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold utføres så ofte det er påkrevd for eiendommens bevaring og utseende.

§ 8 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, fordeles likt mellom sameierne. I tvilstilfeller bestemmer styret hva som skal regnes som fellesutgifter.

Seksjonseierne plikter å innbetale til sameiet månedlige eller kvartalsvise bidrag etter nærmere bestemmelse av styret, til dekning av kostnader vedrørende fellesanleggene samt vedlikehold og drift av vei. Dersom en seksjonseier driver virksomhet, eller iverksetter tiltak som medfører særlig forhøyede fellesutgifter, kan styret vedta at den aktuelle seksjonseieren skal bære den aktuelle forhøyelse. Dersom styret finner det påkrevd, innhentes sakkyndig forhåndsuttalelse, jf. § 3 tredje ledd.

Unnlatelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 9 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsetting, med den begrensning som gis i det etterfølgende. Salg eller bortleie av eierseksjon skal i god tid, og med minst 14 dagers varsel varsles skriftlig til den andre seksjonseieren. Gyldig salg/ bortleie krever skriftlig godkjenning av den andre seksjonseieren. Slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Gyldig salg forutsetter at kjøper tiltrer de sameievedtekter og eventuelle ordensregler som til enhver tid måtte foreligge.

§ 10
Mislighold

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og sameieforholdet for øvrig har sameiet pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 (eierseksjonsloven).

Dersom en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonsloven § 26.

Dersom en seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til vesentlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonsloven § 28.

§ 11

Særlige bestemmelser

Det er ikke tillatt å selge eller å leie ut bod og/eller biloppstillingsplass til noen som ikke er seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å delta i de felles aktiviteter som styret måtte foreslå, eller bidra til at fellestiltak lar seg gjennomføre, herunder ivareta vedlikehold av utvendige fellesareal, vei, postkassestativ m.v.

§ 12 Husordensregler

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelse overfor sameiet. Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om husordensreglene og vedtektene for sameiet.

Melding til tinglysing

Forretning er en seksjonering i matrikkelen
 med brukstiffelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601262837
 Vedlegg: Ja

Ident av tinglysing

Identifikasjonsnr	Navn	Adresse
52	TINN KOMMUNE	Postboks 14, 3661 RJUKAN

Ident(er) av forretning

Dato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
	GARDEN TOR-INGAR HAUGEN ASLAUG		BRISKEVEGEN 9, 3658 MILAND JERNBANEGATA 15 A, 3660 RJUKAN

Seksjon(er) som er seksjonert

Gnr	Bnr
123	210

Seksjoner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
123	210	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
123	210	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei

til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 392791 Tinglyst: 21.05.2012
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

12.13.17

Side 1 av 1

		Rekvident: ☒ følgebrev/ rekvident ikke oppgitt: ☐	15/5-12	Fødselsnr./Org.nr. 991219129
RETURNERES TIL: Advokat Ottar Lien MNA Postboks 54 3661 Rjukan Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken		864963552 org.nr./fødselsnr.		Ref.nr.
Begjæring¹⁾ om:				
☒ Oppdeling i eierseksjoner				
☐ Reseksjonering				

1. Eiendommen	
Kommunenr 0826	Kommunens navn Tinn
Gnr. 123	Bnr. 210
Festenr.	Snr.

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
070747	Aslaug Haugen	1/2
290568	Tor-Ingar Garden	1/2

3. Begjæring																			
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	1	TD	13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.			
Sum tellere:	2,00	=nevner:	2,00

4. Supplerende tekst⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan finglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
Alt uteareal blir fellesareal, og det avtales en bruksdeling mellom seksjonene. Eiendommen eies av Aslaug Haugen og Tor-Ingar Garden med en ideell halvpart på hver. Bygningen er delt vertikalt i 2 separate leiligheter der Aslaug Haugen bor i nordre del og Tor-Ingar Garden i søndre del. Det er egne innganger og atkomst til loft og kjeller innvendig i leilighetene. Nordre del benevnes som nr. 1 (rød farge), søndre del som nr. 2 (grønn farge).	

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒	bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger m.v.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)	
e)	Samtykke fra pantthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato Rjukan 26.04.2012	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
RETT GJENPART BEKREFTET		
Dato	Partenes underskrift	SIDE 2 AV 3

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ⁸⁾				
☐ Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd) Eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)				
Sted og dato			Underskrift	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
123	210			Tinn kommune
Sted og dato			Stempel og underskrift	
Rjukan 18/5.12			 TINN KOMMUNE Eileen Hild	

- Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsskema.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæring gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykke er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsskema.

RETT GJENPART BEKREFTES

Dato	Partenes underskrift		SIDE 3 AV 3
------	----------------------	---	-------------

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Page 1 of 1

123/158

Jernbanegt. 15
Gnr. 123 bnr. 210 i Tinn

- Rødt: Tilhører A - seksjon 1
- Grønt: Tilhører B - seksjon 2
- Svart: Fellesareal

13B

123/27

15

Carport

15A

A

123/210

15B

B

Veranda

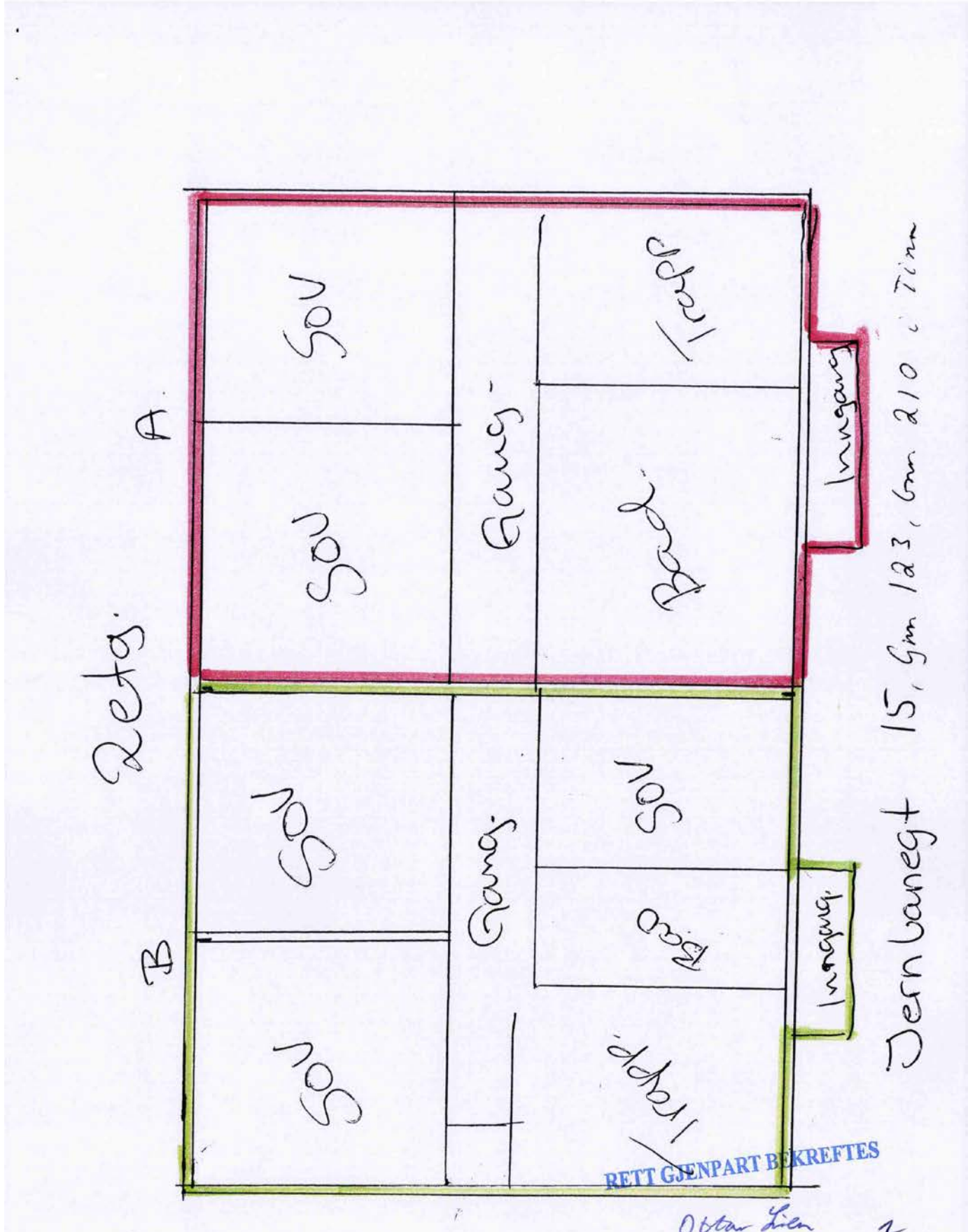
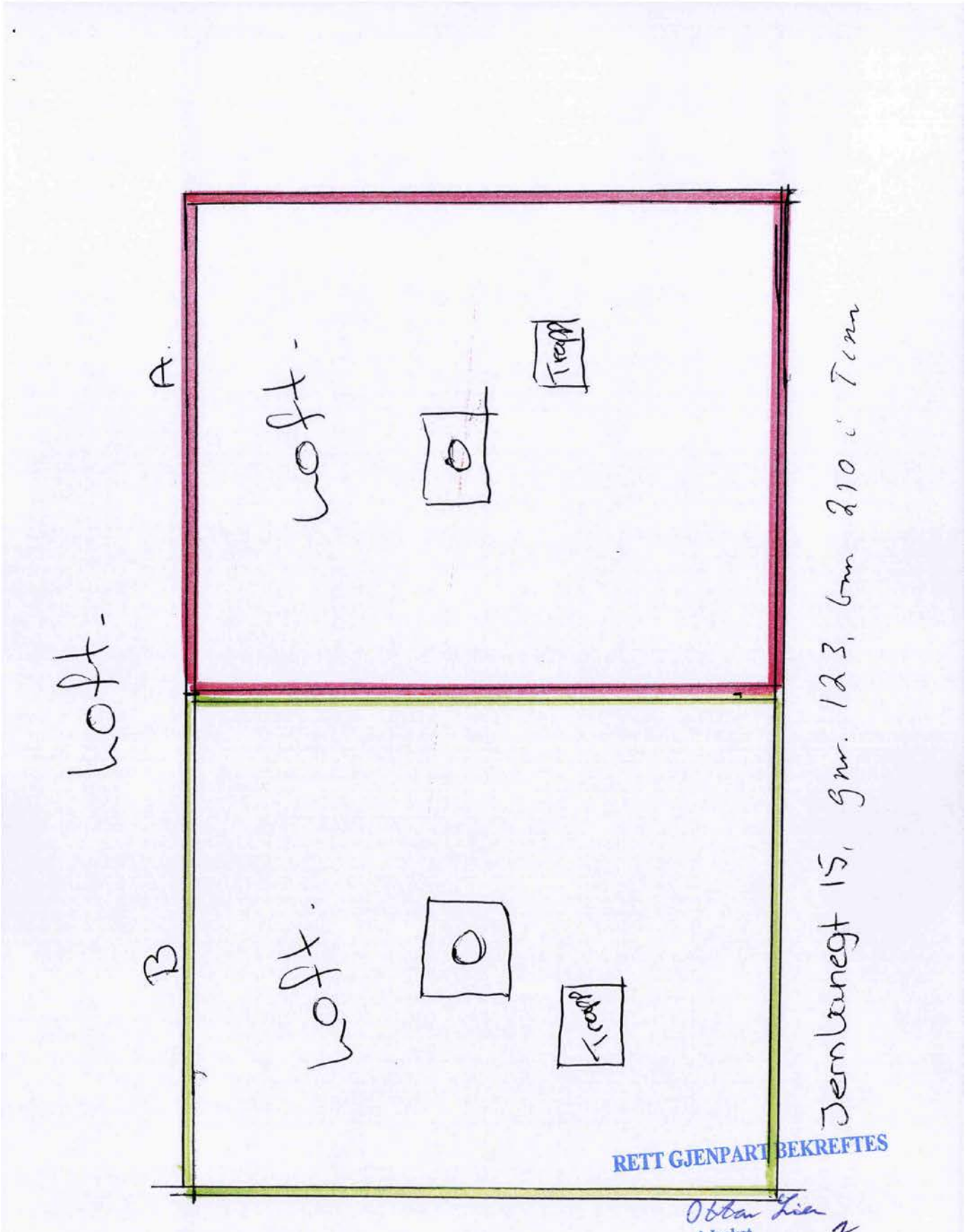
Ingeniør Wædens gate

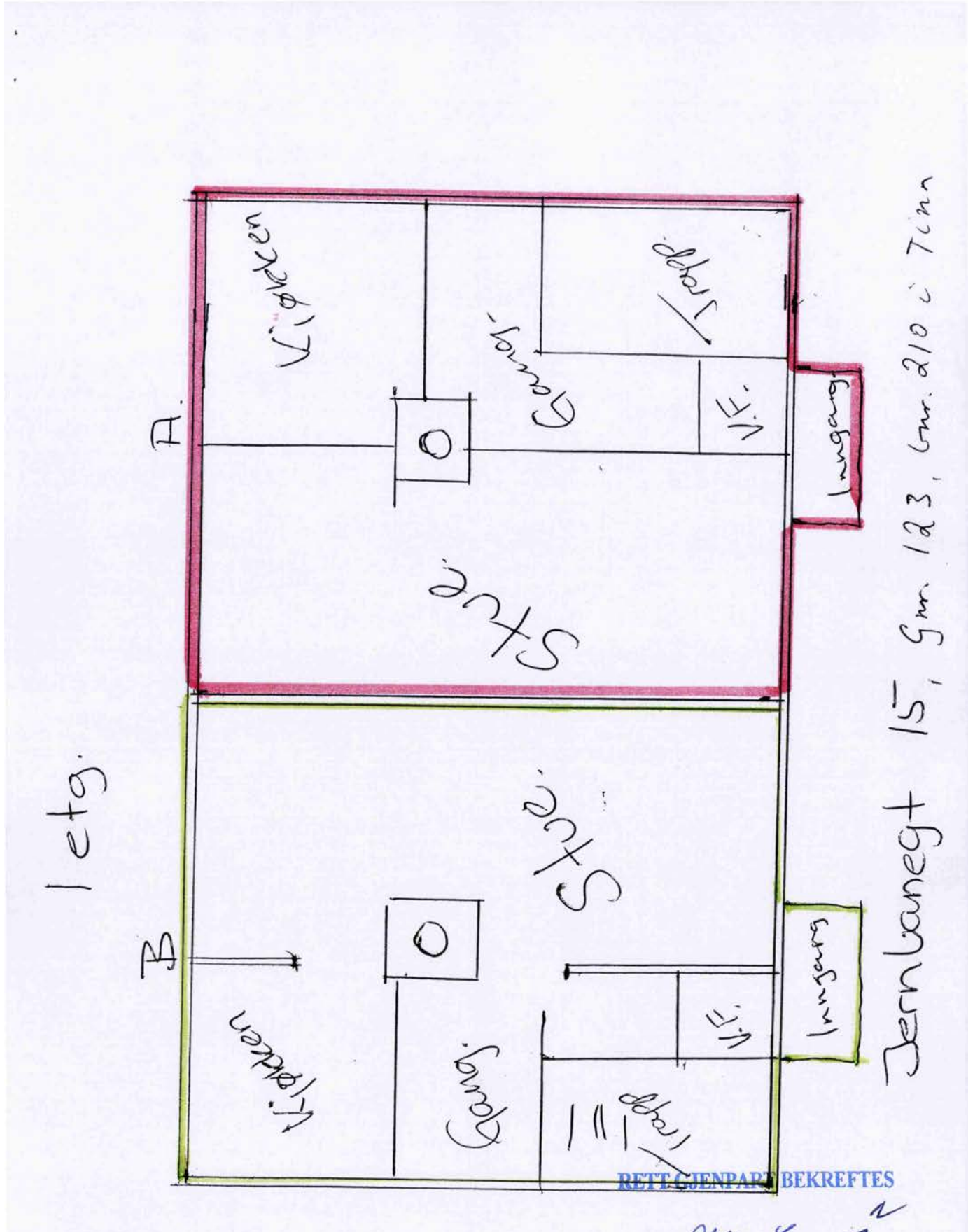
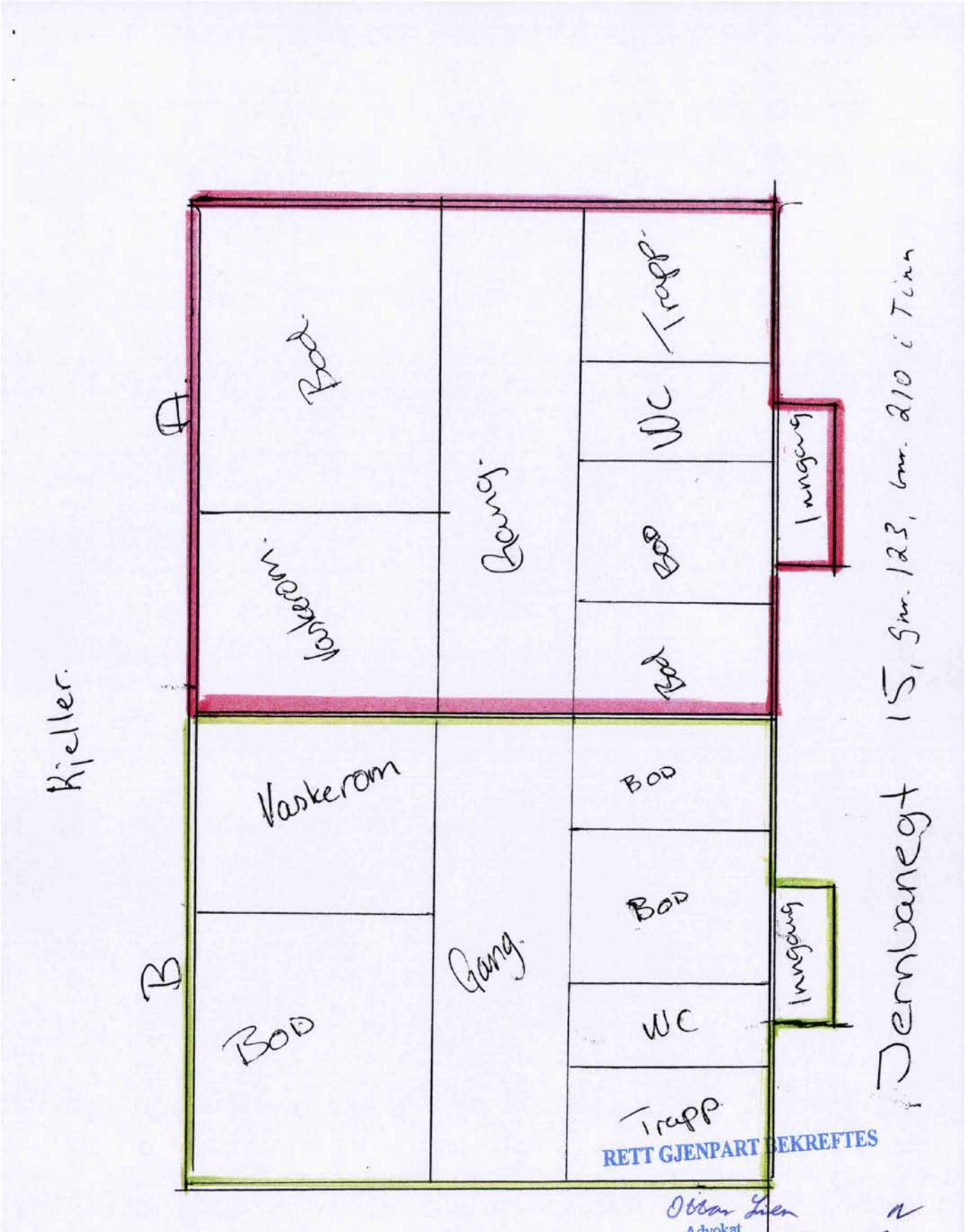
RETT GJENPART BEKREFTES

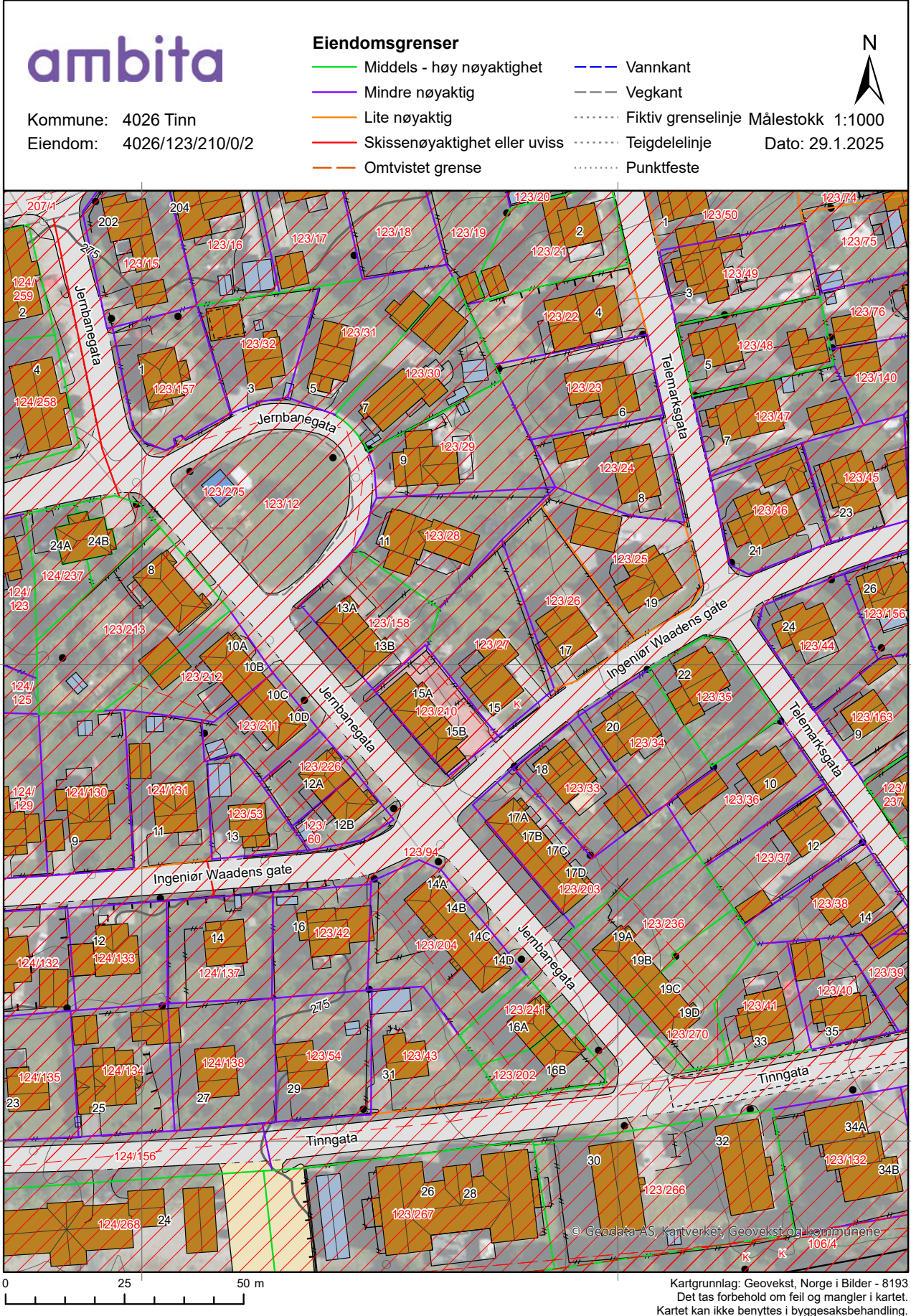
Ottav Lien
Advokat

Tinn kommune

Grunnkart
Målestokk 1:1000







Tegnforklaring

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



TINN KOMMUNE
Enhet for brann

31.01.2025

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/123/210/0/2
Adresse: Jernbanegata 15B, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 8274214

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

Siste skorsteinsfeiring: 11.03.2024

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen

Torgeir Ø. Bjørtuft
Feier



Tinn kommune
Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 30.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 123 **Bruksnr.:** 210 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Jernbanegata 15B, 3660 RJUKAN
Referanse: 1307250003

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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



Kommunale avgifter for eiendom gnr. 123 bnr. 210, seksjonsnr. 2, Jernbaneg. 15 b, 3660 Rjukan. Faktura tilsendes 4 ganger per år.
Det er mulig å få tilsendt faktura oftere, ved å ta kontakt med Servicetorget på tlf 35082600

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2025:

NB! Eiendommen har vannmåler med lite forbruk

VANNAVGIFT:
Akonto vann etter måler 28m3 x 18 = Kr. 504,-
Vannmålerleie kr. 432,-
Fast abonnementsandel vann kr. 1.889,-

KLOAKKAVGIFT:
Kloakk etter grunnlag 28m3 x 30= Kr. 840,-
Fast abonnementsandel kloakk kr. 2.342,-

FEIEAVGIFT:
Tilsyn pipe/ildsted kr. 106,-
Feieavgift kr. 309,-

RENOVASJON:
Full renovasjon kr. 4.306,- , -

Årlige kommunale avgifter inkl. mva for 2025 er kr: 13.410 ,-

Hilsen Servicetorget



Dorthe Angen

Jernbanegata 15B

3660 RJUKAN

FORELØPIG SVAR
I FORVALTNINGSSAK

Forvaltningsloven § 11a, annet punktum
”Dersom det må ventes at det vil ta uforholdsmessig lang tid før en henvendelse kan besvares, skal det forvaltningsorganet som mottok henvendelsen, snarest mulig gi et foreløpig svar. I svaret skal det gjøres rede for grunnen til at henvendelsen ikke kan behandles tidligere, og så vidt mulig angis når svar kan ventes.”

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2014/3111-2	, tlf.: 35 08 25 43	123/210	02.09.2014

Vedr. søknad - 123/210 Jernbanegata 15B - ny carport med veranda.

Saksnr - Sakstittel: 2014/3111 - 123/210 Jernbanegata 15B - Melding om tiltak - Endring av carport				
Gnr 123	Bnr 210	Fnr	Snr	Eiendom Jernbanegata 15B, 3660 RJUKAN
Tiltaket: Endring av bygg - utvendig fasade for Dorthe Angen				

Deres foreløpige søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett av 18.08.2014 kan ikke behandles slik det foreligger.

Søknaden:

Det foreligger ikke dokumentasjon for nabovarsling ifm. plan- og bygningslovens § 21-3. Søknaden er enkel, med en skissemessig tegning for å illustrere utforming av tiltaket. Det er ikke søkt assistanse fra foretak med kompetanse på bevaring av bygninger.

Spesielle forhold:

Retningslinjer er utarbeidet av fylkeskonservator og Tinn kommune for Jernbanegata. Dette er med bakgrunn i kommunedelplanen som krever uttale fra kulturminnemyndighetene i fylket ved tiltak i området. Tiltaket følger ikke disse retningslinjene. Kommunen mener tiltaket ikke har en heldig utforming med hensyn til å ta vare på bygningene i Jernbanegata. Kommunen anbefaler at man forsøker å følge retningslinjene. Disse er å finne på <http://www.tinn-kommune.com/node/9>.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket ligger i Jernbanegata. Det er ikke reguleringsplan her. Kommunedelplan for Rjukan har avsatt området som bevaringsverdig. På grunn av dette må det innhentes uttale fra kulturmyndighetene i fylket.

Tomta:

Tiltaket ligger i enden av bygget, mot Ing. Waadens gate. Veggen i carport ligger ca 1.5 m fra gjerde og grense mot Ing. Waadens gate. Det er søkt om å flytte veggen 0.5 m nærmere gjerdet, slik at det står ca 1 m igjen til grensa. Veggen vil dermed ligge ca 1.5 m fra vegkant. Dette er uheldig, og bør ikke godkjennes.

Visuelle kvaliteter:

Tiltaket er et tilbygg til en av bruksenhetene til en vertikalt delt tomannsbolig. Det er allerede et tilbygg i dag i form av carport. Det er bygget en utvendig trapp opp slik at taket benyttes som veranda. Carport og veranda har allerede i dag utforming som bryter med utformingen av det verneverdige bygget.

Uttalelser fra annen myndighet:

Postadresse: Postboks 14	Telefon: 35 08 26 00	E-post:
Besøksadresse: Sam Eydesgate 92	Telefaks: 35 08 26 05	Org.nr: 864963552
	www.tinn.kommune.no	

Dersom kommunen ville velge å ta søknaden under behandling, ville det være behov for å innhente uttale fra kulturmyndighetene i fylket. I Jernbanegata vil kommunen ilegge uttale fra kulturmyndighetene stor vekt. Det kan være en fordel å drøfte løsninger med disse myndighetene på forhånd for å kunne komme fram til en akseptabel løsning.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Da kommunen ikke vil tillate tiltaket, er det ikke sendt på høring til kulturmyndighetene. Tiltaket synes å være for sterkt i konflikt med bevaringsverdig bygning. Kommunen kan ikke tillate et tiltak som medfører at tilbygge kommer enda sterkere i konflikt med eksisterende arkitektur.

En tillatelse i området vil skape presedens. Selv om dette er eksisterende tilbygg som utvides, vil det foreligge en tillatelse. Et avslag på tilsvarende tilbygg andre steder i Jernbanegata vil dermed utgjøre forskjellsbehandling.

Vi ber deg søke assistanse hos noen som har kompetanse på bevaringsverdige bygninger for eventuelt å oppnå en utforming som harmonerer med bygningene i Jernbanegata og deres verdi som bevaringsverdig bygningsmiljø.

Med hilsen

Eli Samuelsen
Fagleder

Svein Olav Hagen
ingeniør

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

DAGBOKFØRT

Dok. avg. kr. 340-

DE MAR 80 00845

SKJØTE
TINN OG RØD DAL

Norsk Hydro Produksjon a.s skjøter og overdrar herved sin eiendom, som ved skylddeling og målebrevsforretning av 24. jan. 1979 tingl. 27. febr. s.å., har fått navnet Jernbanegt. 15, g.nr. 123 b.nr. 210 av skyld l - en - øre i Tinn, til Lars Jensen personnr. 19.05.38 for en omforenet kjøpesum kr 17.000,- - kroner-syttentusen 00/100.

Salget gjelder ideell 1/2 part av vertikaldelt 2-mannsbolig med tomt. Kjøpesummen med omkostninger erlegges kontant mot tinglyst skjøte på eiendommen.

Norsk Hydro Produksjon a.s forbeholder seg forkjøpsrett til eiendommen i de første 5 år etter overdragelsen, og har rett til å overta eiendommen for det beløp denne og annet tilbehør til enhver tid har kostet eieren, herunder medregnet verdien av eget arbeid ut over vanlig vedlikeholdsarbeid. Annen gyldig overdragelse kan ikke finne sted i de første 5 år før Norsk Hydro Produksjon a.s har erklært overfor eieren at forkjøpsretten ikke vil bli benyttet. Unntatt herfra er overdragelse til eierens ektefelle og barn ved et eventuelt skifte. I de første 5 år har kjøperen ikke anledning til å drive utleie av boligen uten samtykke av selgeren.

Selgeren Norsk Hydro Produksjon a.s betinger for seg og de til enhver tid som er ansvarshavende nå og i fremtiden adkomst og rett til å foreta nødvendige inspeksjonere og gravangsarbeider inne på den solgte tomt i forbindelse med anlegg og vedlikehold av vann-, kloakk-, lysnett m.v., og dette uten erstatning til den nåværende eller fremtidige eier av eiendommen.

Gjerdeplikt på den solgte eiendom der selskapet er nabo er selgeren Norsk Hydro Produksjon a.s uvedkommende.

Rjukan, 3.12.79
Norsk Hydro Produksjon a.s

Jeg bekrefter at Halvor Skjellaug og Håkon Thorbjørnsen har underskrevet i mitt nærvær og at de er over 20 år.

Registrert revisor





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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Jernbanegata 15B
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Sindre Tjønn

Telefon: 948 06 422
E-post: sindre.tjonn@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre