



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.  
Tar deg videre

Sam Eydes gate 158, 3660 RJUKAN

**Nyoppført enebolig fra 2023 med  
høy standard - 3 soverom -  
Sentral beliggenhet**

### 1. etasje



### 2. etasje



### Kjeller



**aktiv.**

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





Eiendomsmegler

**Sindre Tjønn**

**Mobil** 948 06 422

**E-post** sindre.tjonnn@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje**

Sam Eydes gate 89, 3660 Rjukan.  
TLF. 476 52 500

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 122 042,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 322 042,-  
**Selger:** Tinn Kommune

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2023  
**BRA/P-rom:** 131/111 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 453 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 124, bnr. 36

**Oppdragsnr.:** 1307230054

# Nyoppført enebolig fra 2023 med høy standard og sentral beliggenhet

Nyoppført enebolig fra 2023 med generelt høy standard. Boligen er gjenoppbygget etter at den originale bygningen på eiendommen ble totalskadet i brann i 2018. Så her kan man altså flytte rett inn i en ny og moderne bolig med sentral beliggenhet.

Boligen inneholder følgende rom:

Kjeller: Vaskerom, trapperom, teknisk rom og bod.

1. etasje: Entré, gang, toalettrom, stue og kjøkken.

2. etasje: Trapperom, gang, bad og 3 soverom.

Boligen ligger rett i nærheten av både barneskole og barnehage, samt at det også er relativt kort vei til Rjukan sentrum.

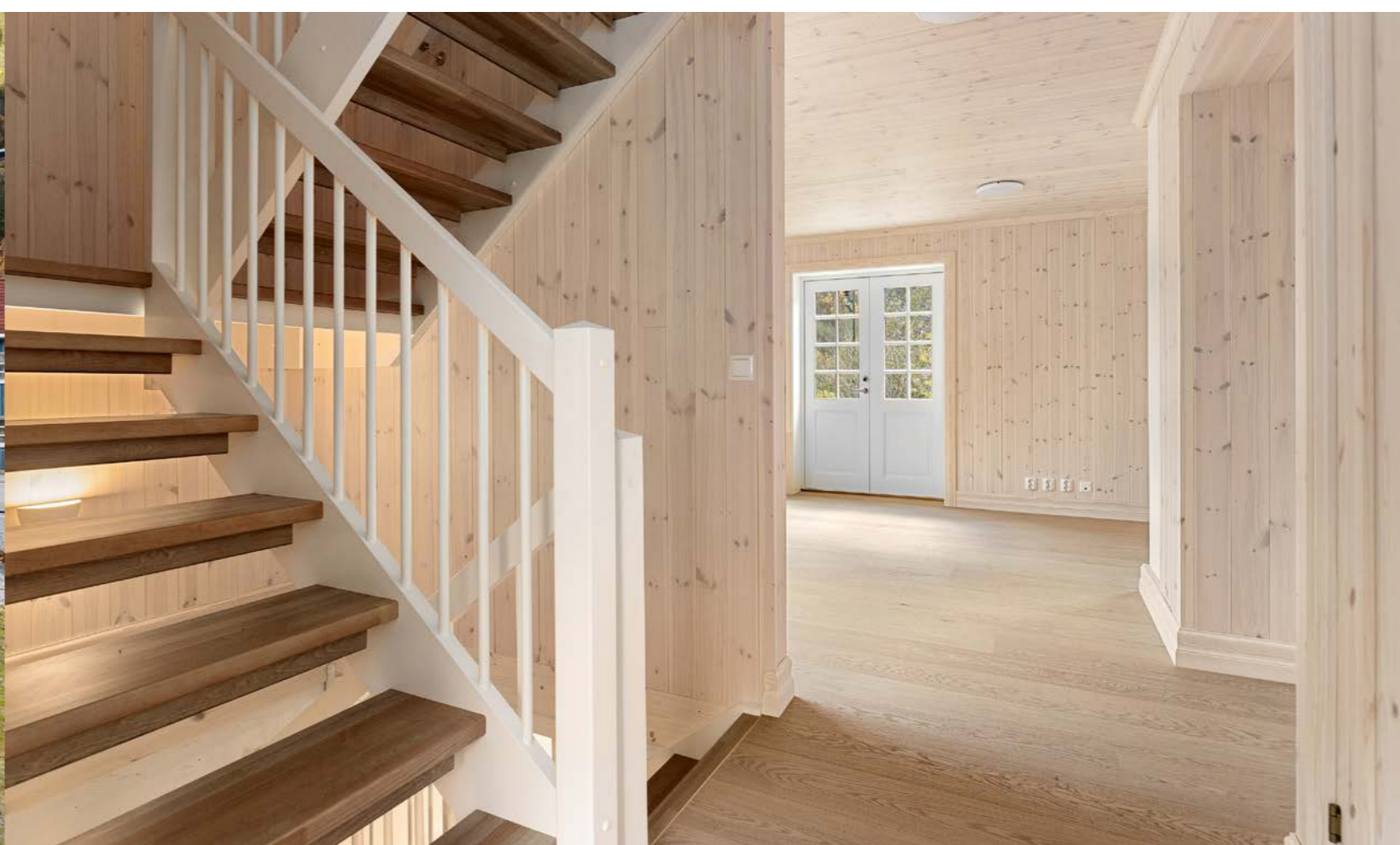
Det gjøres oppmerksomt på at boligen er oppført på eksisterende/ gammel grunnmur fra 1931 som ifølge tilstandsrapporten tilsier avvik fra dagens TEK17-krav til grunnmur og drenering. Se mer informasjon lengre ut i salgsoppgaven, samt i vedlagt tilstandsrapport.

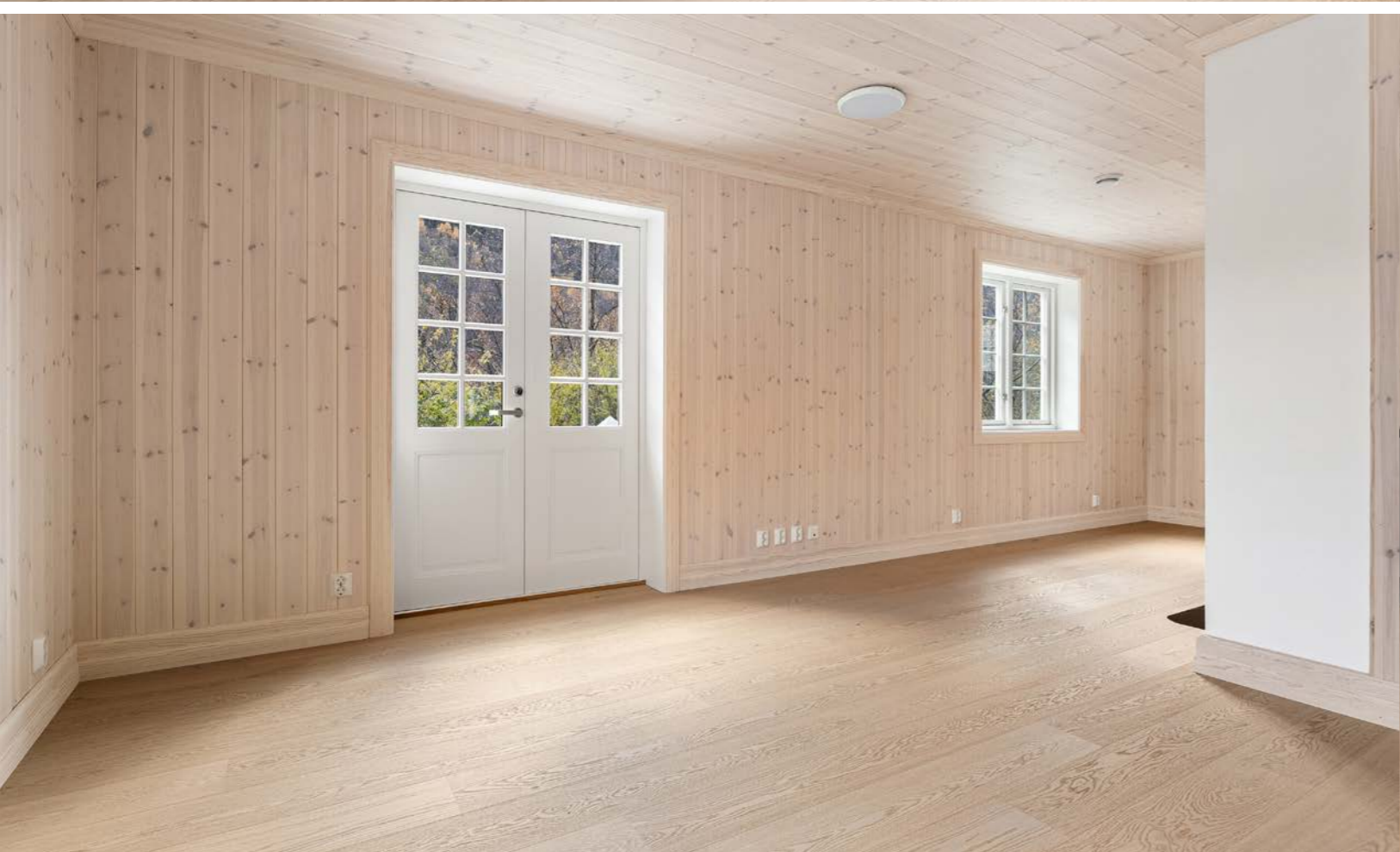
Velkommen til visning!



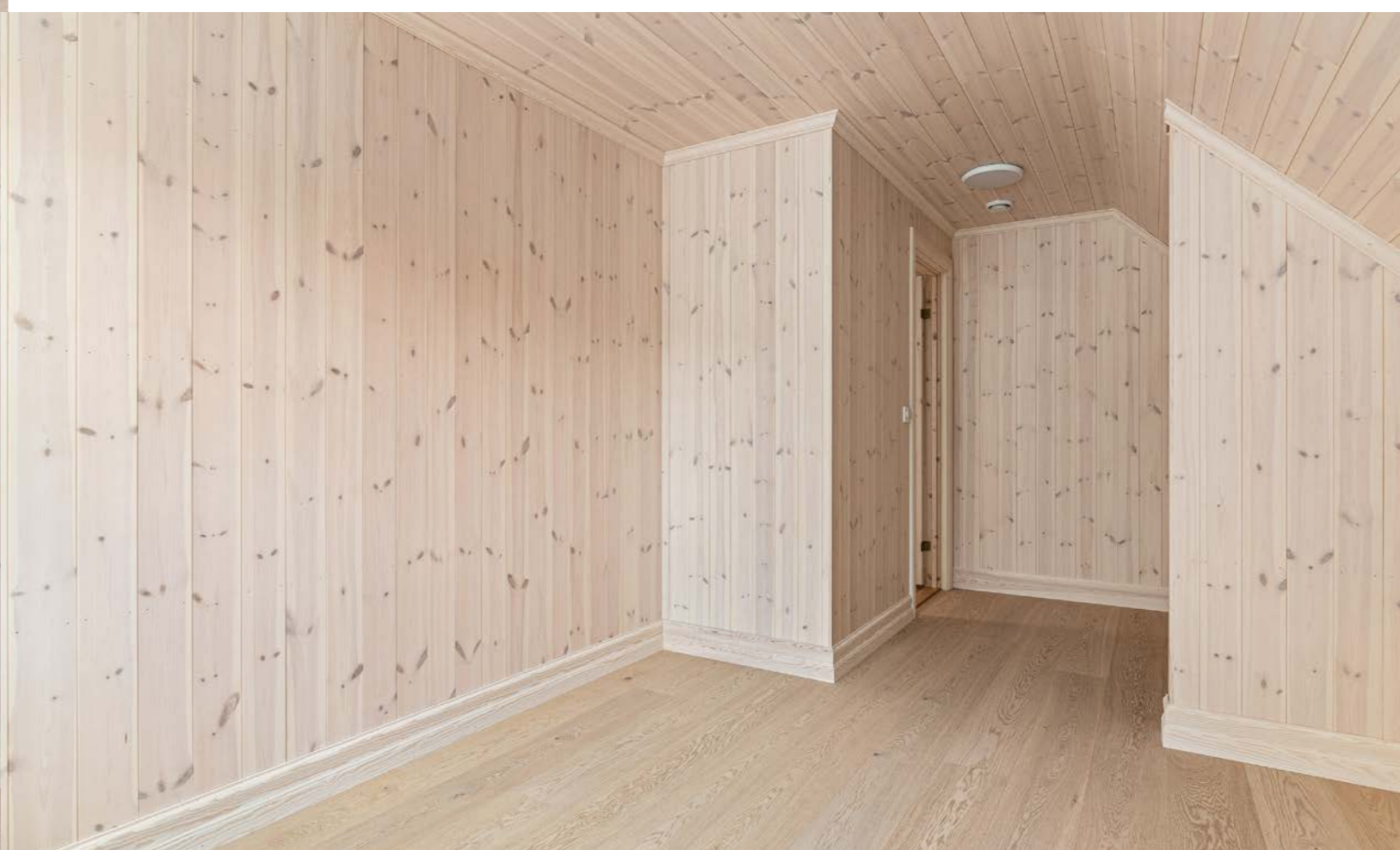
# Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	6
Om eiendommen .....	18
Tilstandsrapport .....	30
Egenerklæring .....	65
Forbrukerinformasjon .....	105
Budskjema .....	106
















# 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

P-rom: 111 m<sup>2</sup>

BRA-i: 131 m<sup>2</sup>

### Arealbeskrivelse

BRA-i:

Kjeller: 38 kvm

1. etasje: 49 kvm

2. etasje: 44 kvm

Primærrom:

Kjeller: 18 kvm P-Rom inkluderer: Vaskerom og trapperom.

1. etasje: 49 kvm P-Rom inkluderer: Entré, gang, toalettrom, stue og kjøkken.

2. etasje: 44 kvm P-Rom inkluderer: Trapperom, gang, bad og 3 soverom.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

454 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Flat og lettstelt tomt med sentral beliggenhet. Rett øst for eiendommen går det en beredskapsvei for brann, vann- og avløp til Blindtarmen (boligområde sør-vest for eiendommen). Denne veien har blitt avhendet fra Sam Eydes gate 158, se forøvrig vedlagt kart og forklaring fra kommunen. (Vedlagt faresonekart viser tomtegrenser før beredskapsvei ble utskilt/avhendet).

Til orientering vil følgende tilføyes på skjøte, under punkt 6. "Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)":

Kjøper har adkomstrett til fots og med bil over kommunal eiendom og frem til nåværende innkjøring til eiendommen. Kjøper kan foreta sporadisk kjøring over selve beredskapsveien til Blindtarmen, så lenge beredskapsveien ikke er inngjerdet. Det er ikke tillatt med permanent parkering av biler, utstyr og inventar som blokkerer beredskapsveien. Selger har rett til å rydde området for kjøpers regning ved en utrykning. Selger utfører sporadisk vedlikehold av kommunal beredskapsvei.

### Beliggenhet

Eiendommen har en flott og sentral beliggenhet i et veletablert område ca. 1 km fra Rjukan sentrum. Boligen ligger rett i nærheten av både barneskole og barnehage, samt at den populære Tveitoparken kun ligger en liten kilometer unna. Det er også relativt kort vei både til ungdomsskole og butikker.

Like ved boligen er det bussholdeplass med flere daglige avganger. Beliggenheten 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.

Den gamle Rjukanbanen går forøvrig like ved boligen (på sørsiden), men her er det lite/begrenset trafikk (noe turistkjøring på sommeren, se [www.nia.no/rjukanbanen](http://www.nia.no/rjukanbanen)).

På grunn av nærhet til hovedvei må noe trafikkstøy påregnes.

### Adkomst

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

Tilstøtende parkeringsplass/adkomst rett øst for

eiendommen blir ikke brøytet av kommunen.

### Bebyggelsen

Veletablert område hovedsaklig bestående av eneboliger, leilighetsbygg og noe næringsbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Takstmann Annfinn Helleberg.

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Boligen har ifølge tilstandsrapport fasade tildekket med liggende og stående kledning. Tak er teknet med flat takstein. De innvendige overflatene består i hovedsak av gulver med parkett og vegger med i hovedsak panelte flater. Boligen er oppført på eksisterende/gammel grunnmur fra 1931.

Det er A til Å Entreprenør AS som har vært entreprenør i forbindelse med gjenoppbyggingen av boligen. Entreprenøren gir følgende forklaring på hvorfor boligen er oppført på eksisterende/gammel grunnmur:

"Etter nærmere undersøkelser av grunnmur vil en utvendig drenering medføre mer omfattende arbeid en hva som var mulig å forutsi ved anbudsleveranse. Oppbyggingen av eksisterende mur er for dårlig til at vegger kan graves opp og fuktsikres uten ytterligere forsterking. Nedre halvdel av grunnmur består i spekkede steinmasser uten særlig hold dersom masser graves vekk på utsiden. Øvre del av mur er forskalet og støpt oppå delvis «løse» steinmasser og danner grunnmur over terreng. Det er besluttet å bygge videre på eksisterende mur og det er uvisst hvordan

fuktgjennomtrengningen i kjellermuren vil bli. Det er enighet om at en utvendig drenering ikke utføres da det er usikkert om veggene vil tåle å bli gravd frem utvendig. Maskin entreprenør har også uttalt seg og kan bekrefte veggens dårlige tilstand.

Da eksisterende murvegger skal beholdes og utvendig fuktsikring av kjellervegger ikke utføres, frarådes det å kle igjen murveggene med påføring og isolasjon innvendig."

Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

### Verditakst

Kr 4 200 000

### Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder følgende rom: Kjeller: Vaskerom, trapperom, teknisk rom og bod.

1. etasje: Entré, gang, toalettrom, stue og kjøkken.  
2. etasje: Trapperom, gang, bad og 3 soverom.

### Standard

Nyoppført enebolig fra 2023 med generelt høy standard. Boligen er gjenoppbygget etter at den originale bygningen på eiendommen ble totalskadet i brann i 2018. Så her kan man altså flytte rett inn i en ny og moderne bolig med sentral beliggenhet på Rjukan. Det gjøres oppmerksomt på at boligen er oppført på eksisterende/gammel grunnmur fra 1931 som ifølge tilstandsrapporten tilsier avvik fra dagens TEK17-krav til grunnmur og drenering (se punktet "Byggemåte", samt vedlagt tilstandsrapport, for mer informasjon).

Boligen har en lys og pen stue som er utstyrt med en flott vedovn. Fra stuen er det egen utgang til hage/uteområde.

Det er åpen løsning mellom kjøkken og stue, og kjøkkenet har en stilren innredning fra Epoq med integrerte hvitevarer. Det er også godt med skap og benkeplass.

Soverom og bad ligger i 2. etasje. Badet har flislagt gulv med varmekabler og er utstyrt med dusjhjørne, vask og vegghengt WC. Utover selve badet er det også et toalettrom i 1. etasje, og et praktisk vaskerom i kjelleren.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport (vedlagt prospekt). Det er viktig å sette seg grundig inn i denne. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3 i tilstandsrapporten:

#### **TG3 (Store eller alvorlig avvik):**

##### **Nedløp og beslag**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ingen montert taksikring med snøfangere på taket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom (vaskerom, kjeller)

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Vegger til vaskerommet er frittstående satt opp med mellomrom mot grunnmur, det ansees fare for fuktgjennomslag mellom ny vegg og grunnmur.

##### **Drenering**

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av

grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Det er befaring ingen registrert fukt gjennom grunnmur innvendig i kjeller, det er dels svake overgang gulv/ vegg på disse typer grunnmurer, det anbefales ingen tildekking av vegger eller stabling av ting direkte på gulv eller mot vegger da det fare for fukt.

#### **TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):**

##### **Rom Under Terreng**

- Grunnmur i kjeller har ikke vannsikring med utvendig drenering. Det kan være stor risiko for fuktgjennomslag gjennom grunnmur.

##### **Andre innvendige forhold**

- Det er ingen registrert tiltak med isolasjoner rundt lofts-luke montert i gang.

##### **Grunnmur og fundamenter**

- Grunnmur oppført i stein og betong, det er registrert noe variert puss, avskallinger, noen sprekker, manglende puss enkle steder.

#### **TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):**

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan.
- Grunnmur med terrenget rundt antydes med fall fra grunnmuren. Eiendommen ligger innenfor 1000 år skred ut fra NVE sitt fare-kart for skred.

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. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer medfølger.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er ikke innlagt TV eller internett/bredbånd.

#### **Parkering**

På egen tomt/gårdsplass.

#### **Forsikringsselskap**

KLP

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Det er ikke kjent at det er utført radonmålinger av boligen. 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.

Til orientering er det radonbrønn med avtrekk i kjelleren.

#### **Diverse**

Eiendommen ligger innenfor et verdensarvområde/ bevaringsområde og det kan derfor være spesielle bestemmelser med tanke på endring av bebyggelsen m.v. Kontakt Tinn kommune for nærmere informasjon.

Boligen er nyoppført og ikke tatt i bruk. Siden selger selv ikke har bebodd boligen har de noe begrenset kjennskap til den.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksomt på at boligen mangler husstige for å komme opp til takstige, og at kjøper selv må anskaffe dette.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vedovn i stuen.

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Energiattest følger vedlagt (denne er utarbeidet av takstmann).

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 13 004

### Kommunale avgifter år 2023

#### Info kommunale avgifter

Eiendommen har vannmåler og kommunale avgifter vil derfor variere i forhold til forbruk (kommunale avgifter vil øke når boligen blir tatt i bruk).

#### Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

#### 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.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 36 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:

3818/124/36:  
11.09.1979 - Dokumentnr: 3089 - Best. om vann/kloakkledn.  
Med flere bestemmelser

24.08.1912 - Dokumentnr: 900117 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3818 Gnr:124 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 1831178 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0826 Gnr:124 Bnr:36

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på boligen (vedlagt).

Det er gjort enkelte endringer som avviker fra vedlagte byggetegninger. Bl.a. er det ikke etablert

bad i kjeller, kun enkelt vaskerom. Rømningsvindu i kjeller med utvendig lysgrav er heller ikke etablert.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.08.2023.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

Ingen reguleringsplan. Eiendommen ligger ifølge Kommunedelplan Rjukan i et område til boliger med tilhørende anlegg. Se Kommunedelplan Rjukan og Arealdelen til kommuneplanen. Nevnte planer kan fås ved henvendelse til Tinn kommune eller megler.

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 20.11.2023. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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.

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

#### **Budgivning**

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

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
105 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 200 000,00))

122 042,- (Omkostninger totalt)

4 322 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 122 042

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

# Sam Eydes gate 158

Nabolaget Ingolfsland/Rjukan kirke - vurdert av 16 lokalkjente

## Oppdragsansvarlig

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

## Ansvarlig megler

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

21.11.2023, oppdatert 14.06.2024 med nye kommunale avgifter, nytt situasjonskart (side 85), matrikkelbrev (side 90) over eiendommen og areal etter ny standard (BRA-i).

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



## Offentlig transport

Ingolfsland 0 min   
Linje 185, 209 0 km

## Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.) 1 min   
187 elever, 13 klasser 0.1 km

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) 13 min   
120 elever, 6 klasser 1 km

Rjukan videregående skole 26 min   
215 elever, 15 klasser 2 km

## Ladepunkt for el-bil

Rjukan Hytteby Kro 6 min

Rjukan Supercharger 9 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

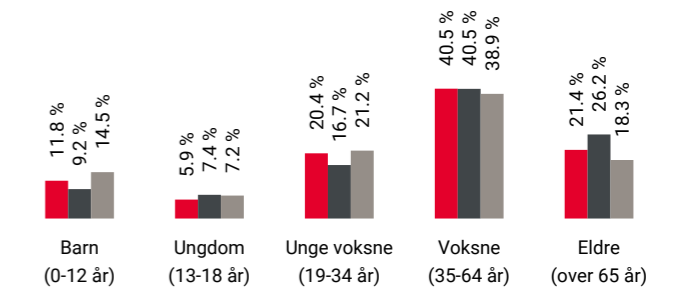
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Skibakkesletta barnehage (0-5 år) 6 min   
48 barn 0.5 km

Øverland barnehage (0-5 år) 4 min   
36 barn 2.3 km



## Dagligvare


Spar Rjukan 9 min   
Søndagsåpent 0.7 km


Kiwi Rjukan 18 min   
PostNord, søndagsåpent 1.4 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tinn/Vinje kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 86/100

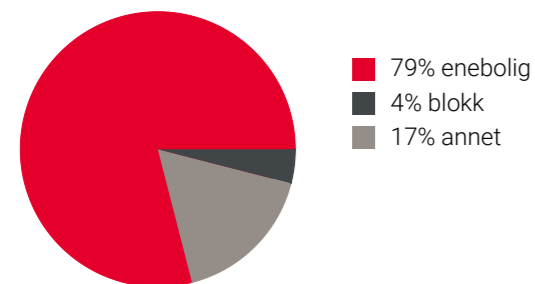
 Støynivået  
Lite støynivå 85/100

 Gateparkering  
Lett 85/100





## Sport

-  Rjukan barneskole 2 min   
Ballspill, fotball 0.2 km
-  Rjukanhallen 2 min   
Aktivitetshall 0.2 km
-  Rjukanbadet/Trimrom 9 min 

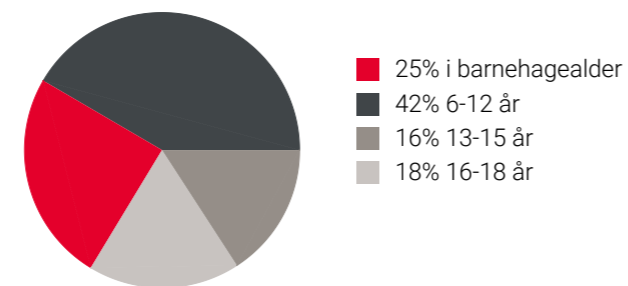
## Boligmasse



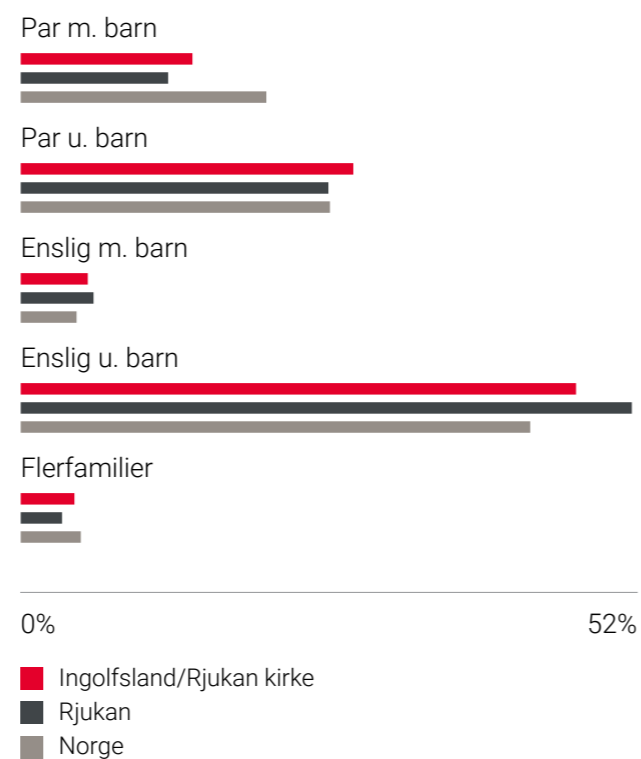
## Varer/Tjenester

-  Handelshuset Rjukan 16 min 
-  Vitusapotek Rjukan 17 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

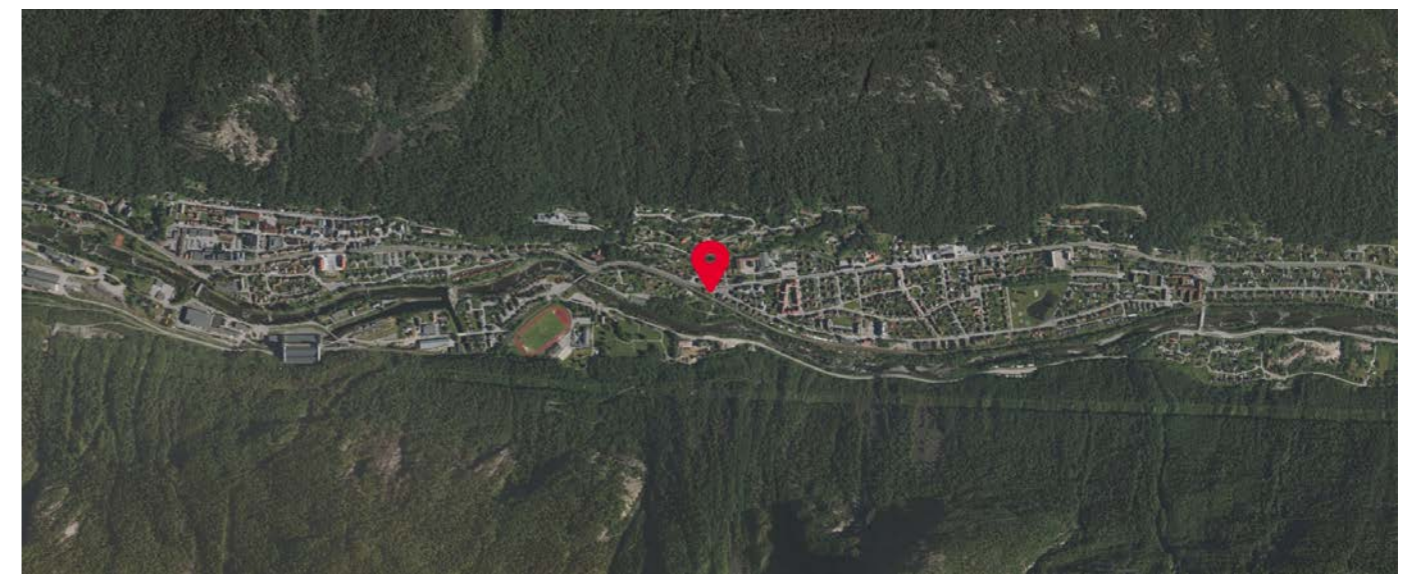


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tinn/Vinje kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tinn/Vinje kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# Tilstandsrapport

📍 Sam Eydes gate 158, 3660 RJUKAN

📖 TINN kommune

# gnr. 124, bnr. 36



## Markedsverdi

**4 200 000**

Areal (BRA): Enebolig 131 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.09.2023

Rapportdato: 09.11.2023

Oppdragsnr.: 18697-1092

Referansenummer: KX7693

Autorisert foretak: Takstmann Annfinn Helleberg

Sertifisert Takstingeniør: Annfinn Helleberg



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.

## 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.

## Takstmann Annfinn Helleberg

### Rapportansvarlig

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

Oppdragsnr.: 18697-1092

Befaringsdato: 26.09.2023

Side: 2 av 29



## 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 fuktøk.

### 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, annek, 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 lovighet (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.



#### 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



#### 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

Enebolig frittliggende oppbygget ny etter totalskadet av brann i år 2018. Ny bolig er oppbygget som et forbildeprosjekt etter originale bygning fra år 1931. Boligen er oppført på eks grunnmur fra år 1931 som tilsier avvik fra dagens krav TEK17 til grunnmur med drenering. Det er registrert godt gjennomførte arbeid innvendig og utvendig av boenheten. Viser til punkter spesifisert i rapporten. Bygningen er dokumentert og tilfredsstillende kravet til lufttetthet, med avvik på energikrav men det følger av oppført på eks grunnmur kjeller. Eksisterende grunnmur og overgang mellom grunnmur og nytt bygg innebærer at man ikke kan oppnå minimumskrav til isolasjon for gulv mot grunn og kjellerens yttervegger. Løsningen påvirker også bygningens lekkasjetall. Alternativet hadde vært en omfattende utbedring av eksisterende grunnmur med tilleggisolering og utgraving under fundamentene, noe som viste seg ikke å være gjennomførbart, eller riving av denne og bygging av en ny under eksisterende nybygd hus ikke tilfredsstillende energikravet

### Enebolig - Byggeår: 2023

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak teknet med flat takstein av type Weinerberger type P 44 ut fra beskrivelse .  
Takrenner av ståltakrenner med nedløp. Blikk med takfot-beslag i Aluzink, Alle forkantbeslag og vindusbeslag skal være i Aluzink.  
Bindingsverk vegger oppbygget av 48 x 150 mm stenderverk med med plater/vindspærre, innvendig 48 mm påforing. Fasader tildekket med kledning av liggende med avrundet kant, stående kledning av vekselpanel. Alle utvendige overflater ny behandlet.  
Selvbærende takstoler A-takstoler, det er registrert kuttet undergurt på takstoler for utnyttelse av lofts plassen. Det er forsterket takkonstruksjon med limtre drager i møne.  
Malte vinduer av 2 lags glass med koblet sprosse vindu. Utvendig koblet ramme av kittet små-ruter, innvendig isolerglass. Det er noen registrert vinduer med fast karm.  
Hoveddør malt fyllingsdør med smårutet glass.  
Terrassedør to-fløyet av fyllingsdør med smårutet glass.  
Tre-trapp til hovedinngang av impregnerte materialer, rekkverk av montert rør. Trapp ut fra stue med platting og malt rekkverk med utsmykket stolper, trapp med rør-rekkverk. Gjenoppbyggingen av nr.158 er et forbildeprosjekt med detaljer på utvendige overflater av kledning med belistninger som originalt, med ombygget inngangsparti fra år 1931. Vinduer av sprossevinduer tilnærmet likt originalt. Fra stue bygget repos og trapp ned på terreng i impregnert treverk med rekkverk og stolper, og rør håndlister i trapp. Hovedinngang med nye trer-trapp med rør-rekkverk. Tak teknet med flat takstein av type Weinerberger type P 44 ut fra beskrivelse.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Gulver av høytrykk-komprimerte parkett gulv.  
Kjeller med betong gulv i kjeller tildekket med belegget og fliser, vegger og takhimlinger av panelte flater. Listverk av furu profilerer.  
Betong gulv i kjeller. Etasjeskiller oppbygget med bjelkelag,  
Kjeller er opplyst ikke utført med radonsperre pga eks kjeller gulv. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.  
Element pipe 50x50 med puss fra kjeller til over tak, det er brannmur i stue med montert vedfyring .  
Ny oppført enebolig ikke tatt i bruk av den grunn er det ikke utført hulltaking i vegg  
Det er montert tretrapper mellom etasjer med åpne behandlet trinn, malt rekkverk av spiler med solide ende stokker. Det er ikke montert håndløper i trappeløp til kjeller antatt pga av plassmangel.  
Alle innvendige dører av heltre fyllingsdører. Montert lofts-luke med stige i trappegang.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Innredet badrom i andreetasjen av boligen, deler av rommet har skråtak himling..  
Badet er innredet med fliser på vegger med panelt takhimling, deler av himling med skråtak.  
Gulv av flislagt gulv med varmekabel. Det er målt tilfredsstillende fall til sluk med 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.  
Sluk montert i dusjsonen registrert med smøremembran over klemring. Det foreligger bilde dokumentasjon på oppbyggelse av badet.  
Vegghengt innredning av høyglans behandling, det er skuffer til innredningen med nedsenket vask med ett greps blandebatteri. Vegghengt toalett. Montert dusjhjørne med glass dører. Det er montert balansert ventilasjon i bygget. Hulltaking er ikke foretatt da badet ikke er tatt i bruk.

#### Vaskerom

Vaskerommet er oppbygget med belegget på gulv, vegger tildekket med våtromplater, takhimling med tildekket med panelt flate.  
Vegger tildekket med våtromplater, himlinger av panelt flate. Det er tilordnet opplegg for vaskemaskin og veggmontert utslagsvask.  
Våtromsplater er ikke fuget mot overgangslist gulv/vegg.  
Det er registrert svakt fall fra 0,8 mm til 12 mm på gulv. Det er dokumentert med bilde oppbyggelse med sikring av dørterskler som tilfredsstillende til preakseptabel løsning.  
Sluk i gulv med klemring rundt vinylbelegg.  
Det er opplegg for vaskemaskin med avløp i vegg.  
Det er montert ventilasjons anlegg i boligen  
Vegger i vaskerommet er frittstående med mellomrom mot ikke drenert eldre grunnmur.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Kjøkken innredning med malte slette fronter til innredningen registrert med tilfredsstillende skapplass med integrert utstyr. Benkeplate av laminat.  
Det er benkmontert avtrekk montert til kjøkkenbenken bak platetoppen med tilordnet tett kanal ut gjennom vegg.

[Gå til side](#)

#### SPESIALROM

Toalettrom i hovedetasjen innredet med belegget på gulv, vegger og takhimling tildekket med panelte flater. Det er montert vegghengt toalett, skapinnredning av høyglans med vask, overskap med speildør over vask.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

## Beskrivelse av eiendommen

Det er montert fordeler skap til rør-i-rør vaskerom kjeller, hovedvanns ledning med inntak og stoppekran i vaskerom.

Det antas avløpsrør av plast PVC rør, avløpsrør ikke synlige.

Det er veggmontert ventilasjonsanlegg iht kravene til luftveksling i TEK 17. Anlegget er plasseres i bod/teknisk rom i kjeller. Aggregatet er monteres på vibrasjonsdempere dimensjonert slik at det ikke genereres støy/vibrasjoner i bygningen. Anlegget styres automatisk Ny montert 200 liter vvs tank montert på vaskerom kjeller.

El anlegg er helt nytt i boligen.

Det er registrert ny montert serie koblet brann / røykvarsling i boligen.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Byggegrunn antas av stein, jord og grusmasser konkludert dels selvdrenerende.

Grunnmur med fyllmasse rundt er fra år 1930 da boligen ble bygget før den brant ned i år 2018.

Drenering av grunnmur med fyllmasser etter da tidens kunnskap i år 1930. Det er ingen registrert ny tilordnet drenering med papp til grunnmur.

Sannsynlig er det tilnærmet selv drenerte masser i grunn rundt grunnmuren.

Grunnmur av stein-spekk murt steinmur og støpt øvre del med solid betongmur. Det kan være noen mindre sprekker i grunnmur fra byggeåret, Grunnmur danner sannsynlig fundamentering selv. Det er nye pilarer oppført til entreen til hovedinngangen.

Det er tilnærmet flatt terreng rundt boligen, terrenget er registrert med svak helling fra grunnmuren.

Det fremvist karts-kisse over nytt vann og avløp tilkoblet bygningen fra off. rørrnett.

[Gå til side](#)

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	131 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 200 000

### Arealer

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
	Første etasje	49	49	0
	Andre etasje	44	44	0
	Kjeller	38	18	20
<b>Sum</b>		<b>131</b>	<b>111</b>	<b>20</b>

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

### Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

### Enebolig

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

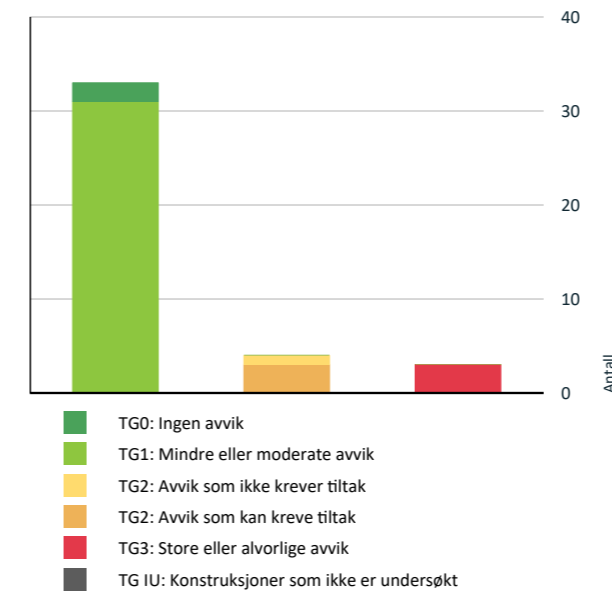
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

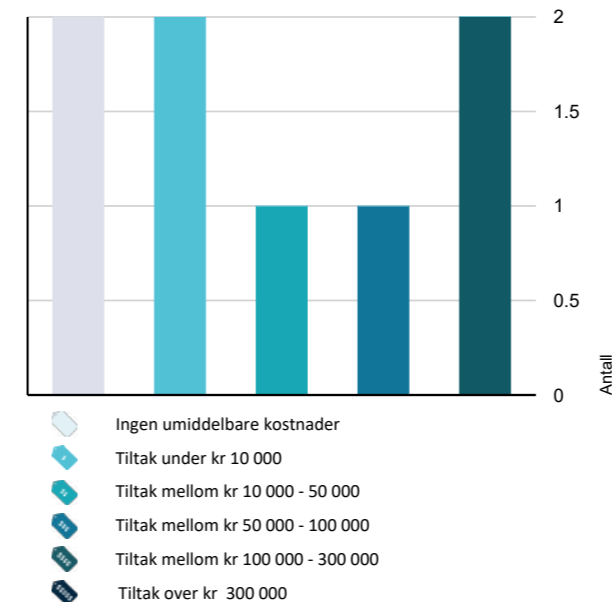
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ingen montert taksikring med snøfangere på taket.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Vegger til vaskerommet er frittstående satt opp med mellomrom mot grunnmur, det ansees fare for fuktgjennomslag mellom ny vegg og grunnmur.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

##### Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er befaring ingen registrert fukt gjennom grunnmur innvendig i kjeller, det er dels svake overgang gulv/ vegg på disse typer grunnmurer, det anbefales ingen tildekking av vegger eller stabling av ting direkte på gulv eller mot vegger da det fare for fukt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Grunnmur i kjeller har ikke vannsikring med utvendig drenering. Det kan være stor risiko for fuktgjennomslag gjennom grunnmur.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

##### Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

## Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen registrert tiltak med isolasjoner rundt lofts-luke montert i gang.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Grunnmur oppført i stein og betong, det er registrert noe variert puss, avskallinger, noen sprekker, manglende puss enkelte steder.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

#### Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Grunnmur med terrenget rundt antydes med fall fra grunnmuren. Eiendommen ligger innenfor 1000 år skred ut fra NVE sitt fare-kart for skred.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**

2023

**Anvendelse**

Innredet enebolig

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Taktekking TG 1

Tak tekket med flat takstein av type Weinerberger type P 44 ut fra beskrivelse .



Tak tekket med flat takstein.



Tak tekket med flat takstein.

#### Nedløp og beslag TG 3

Takrenner av ståltakrenner med nedløp. Blikk med takfot-beslag i Aluzink, Alle forkantbeslag og vindusbeslag skal være i Aluzink.



Blikk og takrenner beslag og nedløp.



Blikk og takrenner beslag og nedløp.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ingen montert taksikring med snøfangere på taket.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Tilstandsrapport

### Veggkonstruksjon

TG 1

Bindingsverk vegger oppbygget av 48 x 150 mm stenderverk med plater/vindsperre, innvendig 48 mm påføring. Fasader tildekket med kledning av liggende med avrundet kant, stående kledning av vekselpanel. Alle utvendige overflater ny behandlet.



Utvendige vegg overflater.



Utvendige vegg overflater.

### Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Selvbærende takstoler A-takstoler, det er registrert kuttet undergurt på takstoler for utnyttelse av lofts plassen. Det er forsterket takkonstruksjon med limtre dragere i møne.



Takkonstruksjon loft.



Takkonstruksjon loft.

### Vinduer

TG 1

Malte vinduer av 2 lags glass med koblet sprosse vindu. Utvendig koblet ramme av kittet små-ruter, innvendig isolerglass. Det er noen registrert vinduer med fast karm.



Smårutet vinduer



Smårutet vinduer

### Dører

TG 1

Hoveddør malt fyllingsdør med smårutet glass. Terrassedør to-fløyet av fyllingsdør med smårutet glass.

## Tilstandsrapport



Dobbelt malt terrasse dør ut fra stue.



Trapp ut fra stue.

### Andre utvendige forhold

TG 1

Gjenoppbyggingen av nr.158 er et forbildeprosjekt med detaljer på utvendige overflater av kledning med belistninger som originalt, med ombygget inngangsparti fra år 1931. Vinduer av sprossevinduer tilnærmet likt originalt. Fra stue bygget repos og trapp ned på terreng i impregnert treverk med rekkverk og stolper, og rør håndlister i trapp. Hovedinngang med nye trer-trapp med rør-rekkverk. Tak tekket med flat takstein av type Weinerberger type P 44 ut fra beskrivelse.



Malt hoved-ytterdør.

### Utvendige trapper

TG 1

Tre-trapp til hovedinngang av impregnerte materialer, rekkverk av montert rør. Trapp ut fra stue med plattning og malt rekkverk med utsmykket stolper, trapp med rør-rekkverk.



Utvendig trapp til hovedinngang.

## INNSENDIG

### Overflater

TG 1

Gulver av høytrykk-komprimerte parkett gulv. Kjeller med betong gulv i kjeller tildekket med belegg og fliser, vegger og takhimlinger av panelte flater. Listverk av furu profilister.



Innvendig overflater.

## Tilstandsrapport



Innendig overflater.



Radon brønn med avtrekk i kjeller.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Betong gulv i kjeller. Etasjeskiller oppbygget med bjelkelag,



Betong gulv i kjeller tildekket med fliser.



Betong gulv i kjeller.

### Radon

TG 0

Kjeller er opplyst ikke utført med radonsperre pga eks kjeller gulv. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst utført tiltak med tilordnet Radonbrønn i kjeller. Det er ikke kjent utførte Radonmålinger av boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000

### Pipe og ildsted

TG 1

Element pipe 50x50 med puss fra kjeller til over tak, det er brannmur i stue med montert vedfyring .



Vedfyring i stue.



Element pipe med puss.

### Rom Under Terreng

TG 2

## Tilstandsrapport

Ny oppført enebolig ikke tatt i bruk av den grunn er det ikke utført hulltaking i vegg



Kjeller rom.



Kjeller rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur i kjeller har ikke vannsikring med utvendig drenering. Det kan være stor risiko for fuktgjennomslag gjennom grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredet rom i kjeller uten sikret/ drenert grunnmur kan være i faresone for fukt problemer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### Innvendige trapper

TG 1

Det er montert tretrapper mellom etasjer med åpne behandlet trinn, malt rekkverk av spiler med solide ende stokker. Det er ikke montert håndløper i trappeløp til kjeller antatt pga av plassmangel.



Trapp fra kjeller.



Trapp mellom etasjer.

### Innvendige dører

TG 1

Alle innvendige dører av heltre fyllingsdører.



Innvendige furu fyllingsdører.

## Tilstandsrapport



Innendige furu fyllingsdører.

### Andre innvendige forhold

TG 2

Montert lofts-luke med stige i trappegang.



Loft-stige fra gang i andreetasjen.



Loft-stige fra gang i andreetasjen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen registrert tiltak med isolasjoner rundt lofts-luke montert i gang.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er konkludert med avvik fra TEK 17 krav til isolering av takluke..

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

#### Generell

Vaskerommet er oppbygget med belegget på gulv, vegger tildekket med våtromplater, takhimling med tildekket med panelt flate.



Vaskerom i kjeller.



Vaskerom i kjeller.

### KJELLER > VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger tildekket med våtromplater, himlinger av panelt flate. Det er tilordnet opplegg for vaskemaskin og veggmontert utslagsvask. Våtromsplater er ikke fuget mot overgangslist gulv/vegg.

### KJELLER > VASKEROM

#### Overflater Gulv

TG 1

Det er registrert svakt fall fra 0,8 mm til 12 mm på gulv. Det er dokumentert med bilde oppbyggelse med sikring av dørterskler som tilfredsstillende til preakseptabel løsning.

### KJELLER > VASKEROM

#### Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk i gulv med klemring rundt vinylbelegg.

## Tilstandsrapport



Sluk med klemring vaskerom.

### KJELLER > VASKEROM

#### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Det er opplegg for vaskemaskin med avløp i vegg.

### KJELLER > VASKEROM

#### Ventilasjon

TG 1

Det er montert ventilasjons anlegg i boligen

### KJELLER > VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 3

Vegger i vaskerommet er frittstående med mellomrom mot ikke drenert eldre grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader

Vegger til vaskerommet er frittstående satt opp med mellomrom mot grunnmur, det ansees fare for fuktgjennomslag mellom ny vegg og grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

Det bør jevnlig observeres for å registrere utvikling mellom trevegg og grunnmur.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

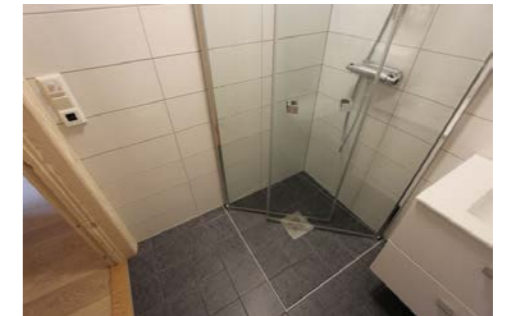
### ANDRE ETASJE > BAD

#### Generell

Innredet badrom i andreetasjen av boligen, deler av rommet har skråtak himling..



Badrom i andreetasjen.



Badrom i andreetasjen.

### ANDRE ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

TG 1

Badrommet er innredet med fliser på vegger med panelt takhimling, deler av himling med skråtak.

### ANDRE ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

TG 1

Gulv av flislagt gulv med varmekabel. Det er målt tilfredsstillende fall til sluk med 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

### ANDRE ETASJE > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk montert i dusjsonen registrert med smøremembran over klemring. Det foreligger bilde dokumentasjon på oppbyggelse av badrom.

## Tilstandsrapport



Sluk med slukmansjett.



Sluk i dushjørne.

### ANDRE ETASJE > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vegghengt innredning av høyglans behandling, det er skuffer til innredningen med nedsenket vask med ett greps blandebatteri. Vegghengt toalett. Montert dushjørne med glass dører.

### ANDRE ETASJE > BAD

#### Ventilasjon

TG 1

Det er montert balansert ventilasjon i bygget.

### ANDRE ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet ikke er tatt i bruk.

### KJØKKEN

#### FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken innredning med malte slette fronter til innredningen registrert med tilfredsstillende skapplass med integrert utstyr. Benkeplate av laminat.



Kjøkken innredning med tilfredsstillende skap plass.



Kjøkken innredning med tilfredsstillende skap plass.

### FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

TG 1

Det er benkmontert avtrekk montert til kjøkkenbenken bak platetoppen med tilordnet tett kanal ut gjennom vegg.



Benkmontert avtrekk.

## Tilstandsrapport



Kanal fra avtrekk.

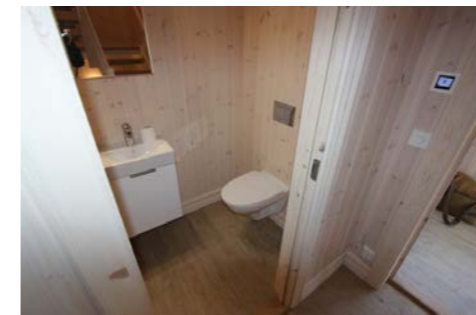
### SPESIALROM

#### FØRSTE ETASJE > TOALETROM

#### Overflater og konstruksjon

TG 1

Toalettrom i hovedetasjen innredet med belegg på gulv, vegger og takhimling tildekket med panelte flater. Det er montert vegghengt toalett, skapinnredning av høyglans med vask, overskap med speildør over vask.



Toalett rom hovedetasjen.



Toalett rom hovedetasjen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

TG 1

Det er montert fordeler skap til rør-i-rør vaskerom kjeller, hovedvanns ledning med inntak og stoppekran i vaskerom.

#### Avløpsrør

TG 1

Det antas avløpsrør av plast PVC rør, avløpsrør ikke synlige.

#### Ventilasjon

TG 1

Det er veggmontert ventilasjonsanlegg iht kravene til luftveksling i TEK 17. Anlegget er plasseres i bod/teknisk rom i kjeller. Aggregatet er monteres på vibrasjonsdempere dimensjonert slik at det ikke genereres støy/vibrasjoner i bygningen. Anlegget styres automatisk



Ventilasjons anlegg montert i kjeller.

#### Varmtvannstank

TG 1

Ny montert 200 liter vvs tank montert på vaskerom kjeller.

Årstill: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

El anlegg er helt nytt i boligen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i



## Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja



Sikringstavle med automatsikringer.

### Branntekniske forhold

TG 0

Det er registrert ny montert serie koblet brann / røykvarsling i boligen.

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Byggegrunn antas av stein, jord og grusmasser konkludert dels selvdrenerende.

#### Drenering

TG 3

Grunnmur med fyllmasse rundt er fra år 1930 da boligen ble bygget før den brant ned i år 2018. Drenering av grunnmur med fyllmasser etter da tidens kunnskap i år 1930. Det er ingen registrert ny tilordnet drenering med papp til grunnmur. Sannsynlig er det tilnærmet selv drenerte masser i grunn rundt grunnmuren.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er befaring ingen registrert fukt gjennom grunnmur innvendig i kjeller, det er dels svake overgang gulv/ vegg på disse typer grunnmurer, det anbefales ingen tildekning av vegger eller stabling av ting direkte på gulv eller mot vegger da det fare for fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- 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.

Det er krav til drenering av grunnmur etter TEK17 krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av stein-spekk murt steinmur og støpt øvre del med solid betongmur. Det kan være noen mindre sprekker i grunnmur fra byggeåret, Grunnmur danner sannsynlig fundamentering selv. Det er nye pilarer oppført til entreen til hovedinngangen.



Grunnmur av betong/ stein.



Grunnmur av betong/ stein.

Årstall: 1930

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmur oppført i stein og betong, det er registrert noe variert puss, avskallinger, noen sprekker, manglende puss enkle steder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### Terrengforhold

TG 2

Det er tilnærmet flatt terreng rundt boligen, terrenget er registrert med svak helling fra grunnmuren.

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Grunnmur med terrenget rundt antydes med fall fra grunnmuren.

Eiendommen ligger innenfor 1000 år skred ut fra NVE sitt fare-kart for skred.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Det fremvist kartskisse over nytt vann og avløp tilkoblet bygningen fra off. rørnett.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<b>Hovedbyggets bruksareal/P-ROM</b> <b>131 m<sup>2</sup>/111 m<sup>2</sup></b>	<b>Markedsverdi</b> <b>Kr 4 200 000</b>
<i>Enebolig:</i> Entré, 2 Gang, Kjøkken, Stue, Toalettrom, 2 Trapperom, Bad, Soverom, Bod, Teknisk rom, Vaskerom	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 4 600 000</b>	<b>Markedsverdi</b> <b>4 200 000</b>
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>4 200 000</b>

### Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er ingen sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede eller ingen utvalget i sammenlignbare eiendommer som gjør verdifastsettelsen usikker.

## Beregninger

<b>Årlige kostnader</b>		
Kommunale utgifter, vedlikehold og forsikringer. (stipulerte kostnader)	Kr.	30 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>
<b>Teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 350 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 350 000</b>
<b>Tomteverdi</b>		
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.	250 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>250 000</b>
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 600 000</b>

## Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)  
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



### Hva er måleverdig areal?

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

### Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Første etasje	49	49	0	Entré , Gang , Kjøkken , Stue , Toalettrom	
Andre etasje	44	44	0	Trapperom , Gang , Bad , Soverom 3 stk	
Kjeller	38	18	20	Vaskerom , Trapperom	Bod , Teknisk rom
<b>Sum</b>	<b>131</b>	<b>111</b>	<b>20</b>		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er ny.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2023	Annfinn Helleberg Tinn Kommune	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3818 TINN	124	36		0	542.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Sam Eydes gate 158

#### Hjemmelshaver

Tinn Kommune

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ca 1 km fra sentrum av Rjukan med butikker, legesenter, apotek m.m. Det er barneskole i nærområde, det er tilnærmet kort avstand til barnehage, dagligvarebutikk, bensinstasjon fra området, det er ca 1 km til ungdomsskole fra området. Eiendommen er solløs ca 6 mnd i året. Det er konsentrert bebyggelse av variert bebyggelse av eneboliger, firemannsboliger i nær området til takstobjektet. Det er konkludert med trafikkstøy gjennom området med trafikkert gate tett ved boligen. 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.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/ gate gjennom området. Det er tilordnet egen bilplass på egen tomt.

#### 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 registrert tidligere opparbeidet uteområde med plen og noen busker,

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
820 000	2015

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke	0	Nei
Energiattest	07.11.2023		Gjennomgått	6	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.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

### PERSONVERN

Norsk takst, 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 [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

### 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/personvernerklæring/reservasjon/>

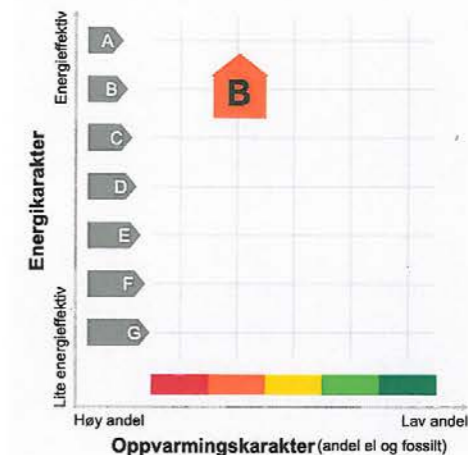
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KX7693>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## ENERGIATTEST

Adresse	Sam Eydes gate 158
Postnummer	3660
Sted	RJUKAN
Kommunenavn	Tinn
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301067713
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b1befe9c-0fe7-4d6d-bb7f-afa43215aa01
Dato	07.11.2023



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Montere urbryter på motorvarmer

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

## Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk  
Ved

Ventilasjon: Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Sam Eydes gate 158  
Postnummer: 3660  
Sted: RJUKAN  
Kommune: Tinn  
Bolignummer: H0101  
Dato: 07.11.2023 11:59:28  
Energimerkenummer: b1befe9c-0fe7-4d6d-bb7f-afa43215aa01

Kommunennummer: 3818  
Gårdsnummer: 124  
Bruksnummer: 36  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 301067713

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



#### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

##### Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tinn/Vinje	
Oppdragsnr.	
1307230054	
Selger 1 navn	
Ann-Merete Haugen	
Gateadresse	
Sam Eydes gate 158	
Poststed	Postnr
RJUKAN	3660
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Tinn kommune (org.nr. 864 963 552)	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1307230054

Initialer selger: AH

1

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Salg skjer etter fullmakt, nyoppført bolig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

## E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Merete Haugen	db5c9d23dfc0227ff3f6259e 6c701e81fa1c8f2e	01.11.2023 15:28:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1307230054

Document reference: 1307230054

- 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>



**Administrativt vedtak byggesak - nr. 200/2023**

**Ferdigattest for ny bolig - Sam Eydes gate 158 - 124/36**

Ansvarlig søker: FRIIS ARKITEKTER AS  
Tiltakshaver: TINN KOMMUNE  
Søknad mottatt: 23.06.2023  
Tilleggsdokumentasjon mottatt: 23.08.2023  
Søknad komplett: 23.08.2023

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

<b>Vedtak</b>			
Vedtatt gjort av:	Vedtatt dato:	Utvalg saksnr.:	
Delegert myndighet plansjefen – Rammetillatelse	03.06.2022	2022/555-5	
Delegert myndighet plansjefen – Igangsettingstillatelse	19.10.2022	2022/555-8	
Delegert myndighet plansjefen – Endring (takhøyde i kjeller)	13.12.2022	2022/555-13	
Delegert myndighet plansjefen – Endring (fritak fra energikrav)	21.08.2023	2022/555-18	
<b>Ferdigstillelse</b>			
Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:		
23.06.2023	FRIIS ARKITEKTER AS		
Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn.			
Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Ansvarlig søker/Tiltakshaver har erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.			
Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.			
Klagerett: Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.			

<b>Underskrift</b>	
Rjukan, den 25.08.2023	
Eli Samuelsen konst. avdelingsleder, Planavdelingen	Hege Vorkinn Sletten rådgiver

Brevet er godkjent og signert elektronisk.

**Kopi til:**

Serviceorg	Postboks 14		
TINN KOMMUNE	Postboks 14	3661	RJUKAN
RJUKAN VVS & ELEKTRO AS	Svaddevegen 147	3660	RJUKAN
AERIS AS	Buervegen 18	3711	SKIEN
A TIL Å ENTREPRENØR AS	Svaddevegen 149	3660	RJUKAN

Postadresse: Postboks 14  
Besøksadresse: Sam Eydesgate 92

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

E-post: Postmottak@tinn.kommune.no  
Org.nr: 864 963 552

## B.1

### SØKNAD OM UNNTAK FOR TEKNISKE KRAV. BOLIG SAM EYDESGT 158.

#### Innledning:

Bygningen brant for noen år tilbake og ble vedtatt gjenoppført med tilsvarende utseende som denne opprinnelig hadde hatt.

Tiltakshaver, som er Tinn kommune, ønsket samtidig å bevare grunnmuren som stod igjen etter brannen i det nye prosjektet.

De nye delene er tilfredsstillende utført i henhold til Tek 17, mens dette ikke gjelder for den eksisterende kjelleren. Det er ved trykktesting avklart at bygningen at bygningen tilfredsstillende minstekravet til lufttetthet, men en svakt isolert kjelleretasje kompenseres ikke tilstrekkelig. Med et lekkasjetall på 1,5 kreves det energiberegning.

Energiberegning er foretatt i 3 ulike utgaver:

1. Hele bygget inkl. kjeller
2. Hele bygget uten kjeller og målt lekkasjetall på 1.5. Det er her tenkt en energiberegning med bare 1. og 2.etg der vi har et helt 200 mm isolert bjelkelag mot en kald kjeller (selv om dette her har en åpen trappeløsning).
3. Som i alternativ 2, men med et mer normalt lekkasjetall på 0,80. Et lekkasjetall på 1,5 er svært høyt for et nybygg og er et direkte resultat av at det ble krevd å gjenbruke eksisterende mur. Energiberegningen i alternativ 2 viste også at energirammen ikke er tilfredsstillende med et lekkasjetall på 1,5. Alternativ 3 gir godkjent TEK17-evaluering (etter energirammemetoden).

Det er på det rene at energiberegningene ikke fullt ut tilfredsstillende dagens krav og at dette best løses ved at det søkes om fritak fra Tek 17 med hensyn til generelle krav om energi.

#### 1. Fravik fra Tek17.

Vi støtter oss til: Plan- og bygningsloven (PBL) § 31-2- Tiltak på eksisterende byggverk.

*«Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her.*

*For å sikre hensiktsmessig bruk av eksisterende byggverk og unngå urimelige kostnader, kan departementet gi forskrifter om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.»*

Loverket gir kommunen anledning til å gi fritak fra krav i PBL.

Ved at det er benyttet en eldre kjeller som en ønsket å ta vare på i byggeprosjektet, ber vi om at det gis fritak fra Tek 17.

#### § 14-1. Generelle krav om energi (omfatter også 14-3 og 4)

Eksisterende grunnmur og overgang mellom grunnmur og nytt bygg innebærer at man ikke kan oppnå minimumskrav til isolasjon for gulv mot grunn og kjellerens yttervegger. Løsningen påvirker også bygningens lekkasjetall.

Alternativet hadde vært en omfattende utbedring av eksisterende grunnmur med tilleggisolering og utgraving under fundamentene, noe som viste seg ikke å være gjennomførbart, eller riving av denne og bygging av en ny under eksisterende nybygd hus.

#### 2. Vilkår for å gi unntak.

Prosjekterte løsninger er tilfredsstillende iht:

- Sikkerhet ved brann
- Planløsning og bygningsdeler
- Miljø og helse
- installasjoner

Vi mener vilkårene for å gi fritak blir innfridd ved følgende:

##### 2.1 Uforholdsmessige kostnader ved å oppfylle dagens tekniske krav.

Kostnader ved å innfri de kravene det her søkes om fritak for vil påføre prosjektet uforholdsmessig store kostnader og vil ikke stå i forhold til gevinsten ved å utføre forbedringene huset. Prosjektet er dessuten allerede gjennomført, noe som ytterligere problematiserer saken.

Samlet vil merkostnader til å oppfylle Tek beløpt seg til anslagsvis kr 500.000,- Denne merkostnaden vil være helt u hensiktsmessig stor i forhold til den gevinsten dette gir energimessig.

Skulle prosjektet gjennomføres nå med etablering av ny kjeller under eksisterende hus så vil denne summen bli betydelig større.

##### 2.2 Bruksendringen/rehabiliteringen/ombyggingen er forsvarlig for å sikre fremtidig bruk.

Prosjektet ivaretar den bygningsmessige historien for bygningen og er tilpasset til dagens standard. På denne måten er en del av Rjukans bygningshistorie gjenreist.

Ombyggingene vil være forsvarlig for å sikre framtidig bruk.

##### 2.3 Bruksendringen/rehabiliteringen/ombyggingen er nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Prosjektet er utarbeidet med tanke på å gi tilfredsstillende romløsninger for bolighuset innenfor de rammer som Tinn kommune har satt.. Vi mener denne målsettingen er godt ivaretatt innenfor de rammer som prosjektet gir.

Tiltaket er nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Kongsberg 09.08.2023  
FRIIS ARKITEKTER AS v/  
Nils Friis, siv.ark.MNAL



FRIIS ARKITEKTER AS  
Sentrum 11  
3630 RØDBERG

Deres ref  
Vår ref  
**2022/555 - 18**  
Saksbehandler  
Hege Vorkinn Sletten  
Tlf - 417 00 372  
Arkivkode  
124/36  
Dato  
21.08.2023  
Unntatt off. paragraf

### Administrativt vedtak byggesak - nr. 191/2023

#### Godkjent endring - Fritak fra energikrav i TEK17 - Sam Eydes gate 158 - 124/36

Ansvarlig søker: FRIIS ARKITEKTER AS  
Tiltakshaver: TINN KOMMUNE  
Gjeldende plan: 0201 – Kommunedelplan Rjukan  
Søknad mottatt: 09.08.2023  
Søknad komplett: 09.08.2023

#### Vedtak om endring av tillatelse

- Vi gir tillatelse til endring av søknad om tillatelse oppføring av ny bolig ved Sam Eydes gate 158 – 124/36. Søknaden er i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2. Kommunen gir tillatelse etter pbl § 21-4.
- Endringen omfatter fritak fra energikrav i Byggeteknisk forskrift (TEK17).

#### Fakta og kommunens vurdering

Gjennoppbygging av boligen er gjort med gjenbruk av eksisterende kjeller. Denne har man ikke klart å få til å tilfredsstille energikravene i TEK17. Det gis fritak fra energikravene i TEK17 jf. pbl § 31-4; «Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø».

Vedtak som endres:

Dato	Utvalg / delegert myndighet	Sak nr	Vedtak.
03.06.2022	Delegert myndighet plansjef	2022/555-5	Rammetillatelse
19.10.2022	Delegert myndighet plansjef	2022/555-8	Igangsettningstillatelse

#### Nabovarsling

Søknaden er ikke nabovarslet. Vi vurderer at søknaden kan unntas fra krav om nabovarsel jf. pbl § 21-3 andre ledd.

#### Ansvar

Siste gjennomføringsplan er datert 23.06.2023. Ansvarlig søker har ansvar for at alle arbeidsområder er dekket av ansvarsrett. Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i pbl. Følgende foretak har erklært ansvar:

Org. Nr - Foretak - Funksjon - Ansvarsområde  
979906986 FRIIS ARKITEKTER AS PRO Arkitekturprosjektering  
979906986 FRIIS ARKITEKTER AS SØK  
864963552 TINN KOMMUNE \_TH

Postadresse Nettside Tlf Org.nr  
Postboks 14, 3661 Rjukan [www.tinn.kommune.no](http://www.tinn.kommune.no) 35 08 26 00 00864963552  
[postmottak@tinn.kommune.no](mailto:postmottak@tinn.kommune.no)

982142601	RJUKAN VVS & ELEKTRO AS	PRO	Sanitærinstallasjoner
982142601	RJUKAN VVS & ELEKTRO AS	UTF	Sanitærinstallasjoner
989797425	AERIS AS	PRO	Ventilasjon og klimainstallasjoner
989797425	AERIS AS	UTF	Ventilasjon og klimainstallasjoner
972416533	A TIL Å ENTREPRENØR AS	PRO	Radontiltak
972416533	A TIL Å ENTREPRENØR AS	UTF	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, radontiltak

#### Videre oppfølging

##### Ferdigattest:

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest jfr. pbl § 21-10. Det er sendt inn søknad om ferdigattest. Det er gitt tilbakemelding på at det er krav om at det skal utføres uavhengig kontroll av fuktsikring av våtrom samt lufttetthet jf. Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2. Det mangler fremdeles ansvarserklæring fra ansvarlig foretak for uavhengig kontroll av lufttetthet og fuktsikring. Det mangler også oppdatert gjennomføringsplan med opplysninger om samsvarserklæringer. Søknad om ferdigattest kan ikke behandles før dette foreligger.

##### Gebyr

Alle gebyrer i forbindelse med behandling av byggesøknaden blir ettersendt tiltakshaver. Kommunale gebyr fastsettes i henhold til gjeldende kommunale satser.

##### Klagerett

Eventuell klage kan sendes skriftlig til kommunen innen 3 uker etter mottatt vedtak. Dette følger av forvaltningsloven §§ 28-34. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klage må begrunnes godt. Kommunen kan omgjøre vedtaket, eller sende det videre til Statsforvalteren, som er klageinstans

Vedtaket er fattet etter delegert myndighet. Kommunens delegasjonsreglement er vedtatt i Tinn kommunestyre den 15.06.2022 i sak 58/22 (sak ref. 2022/1420).

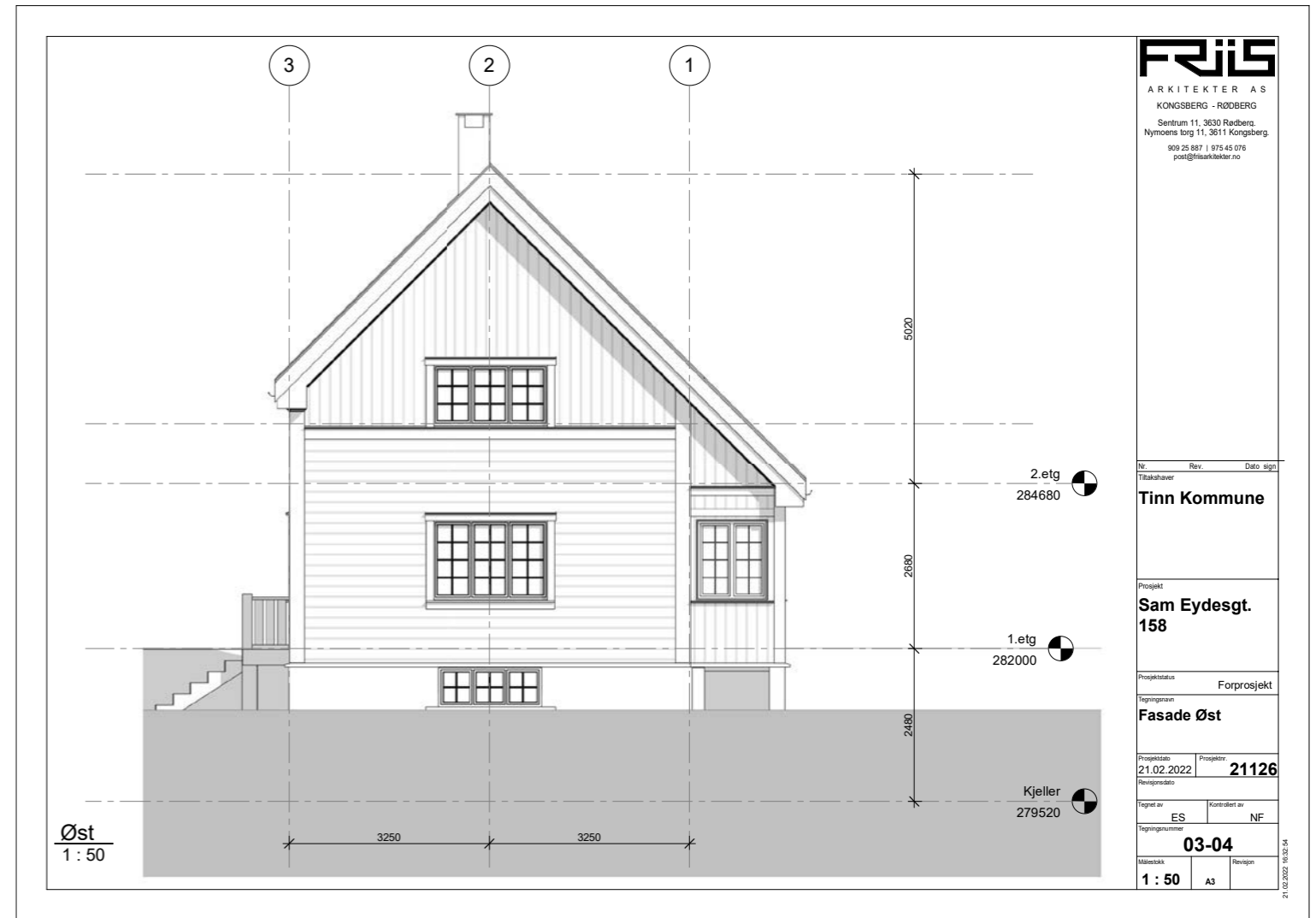
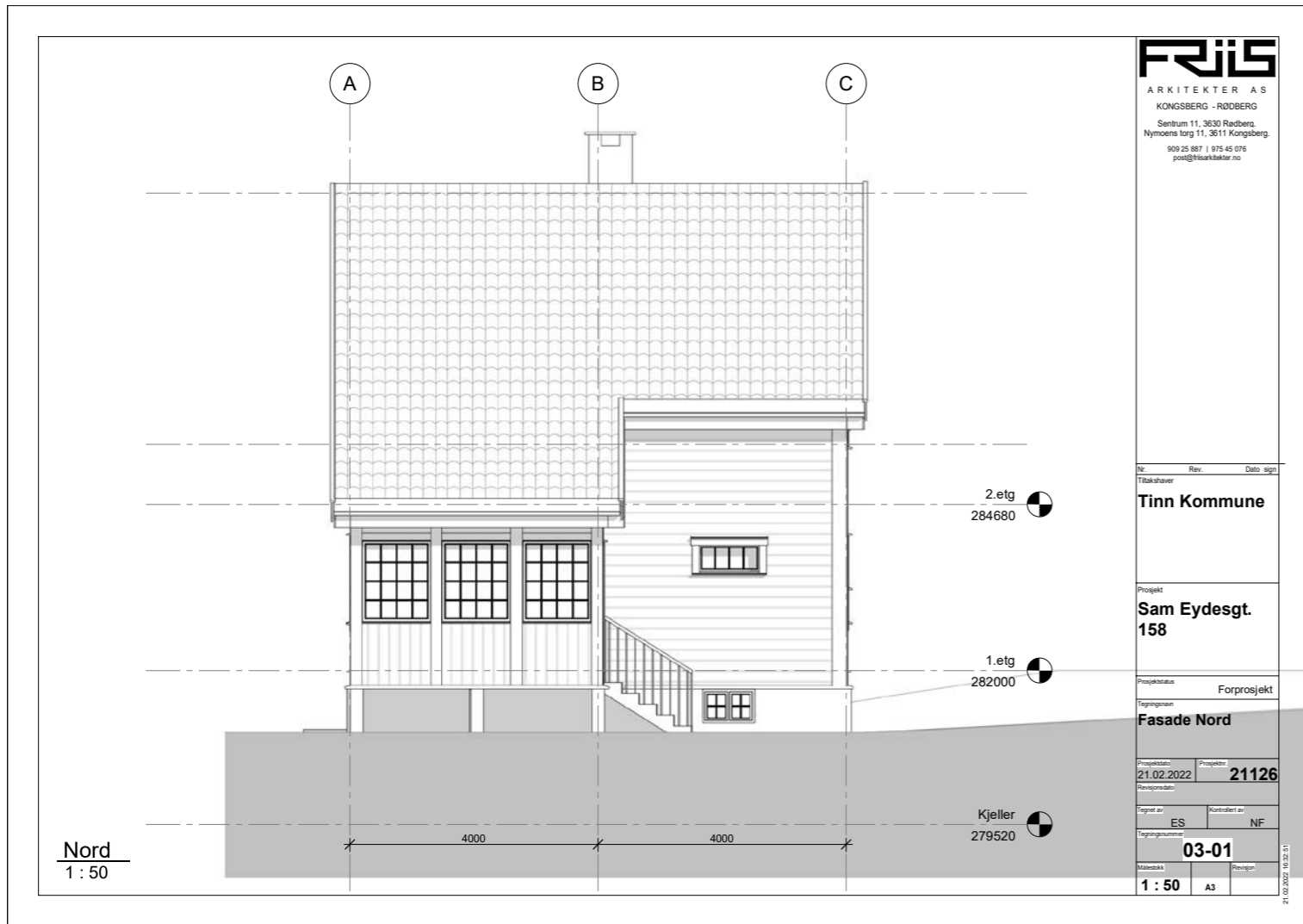
#### Med hilsen

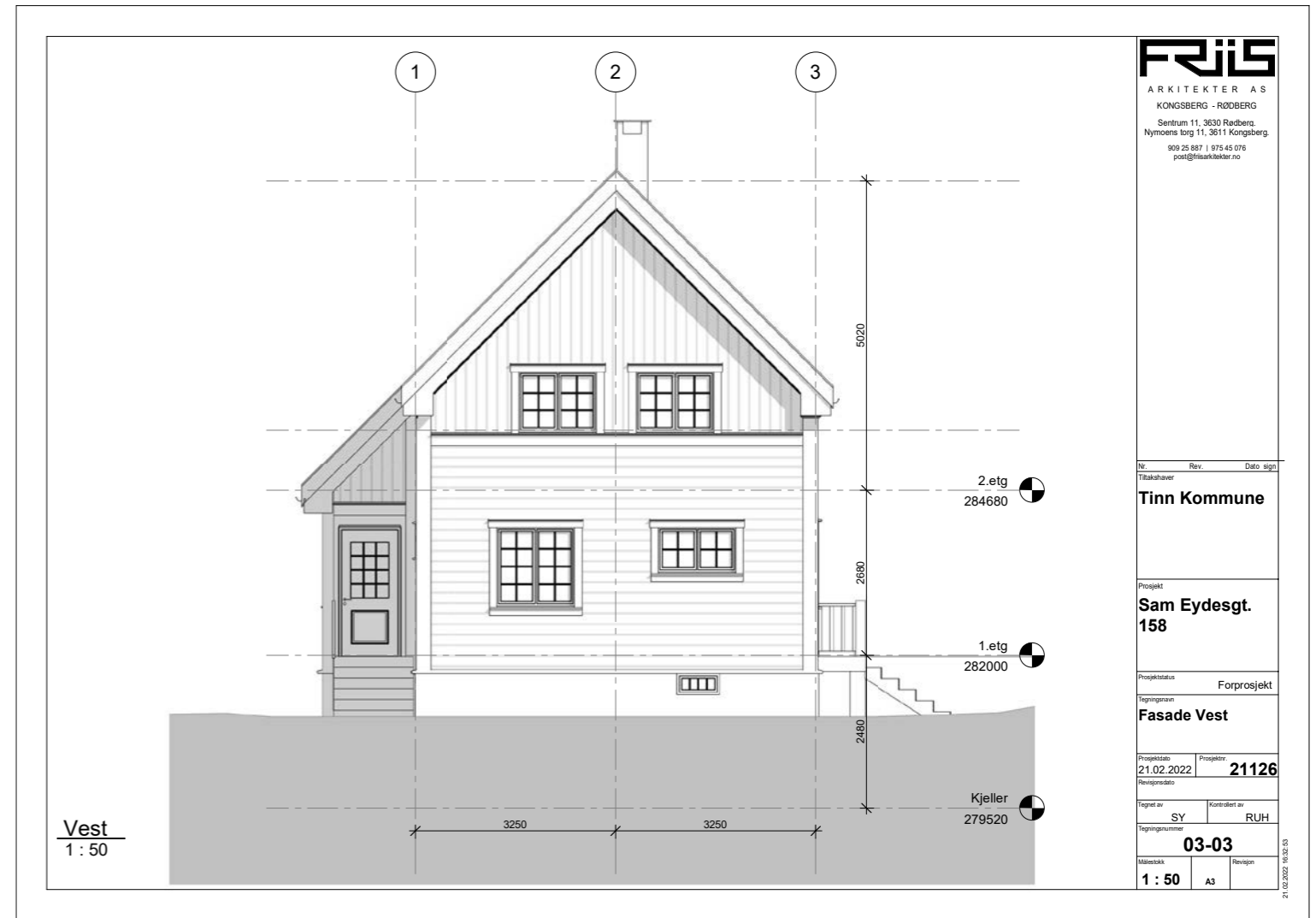
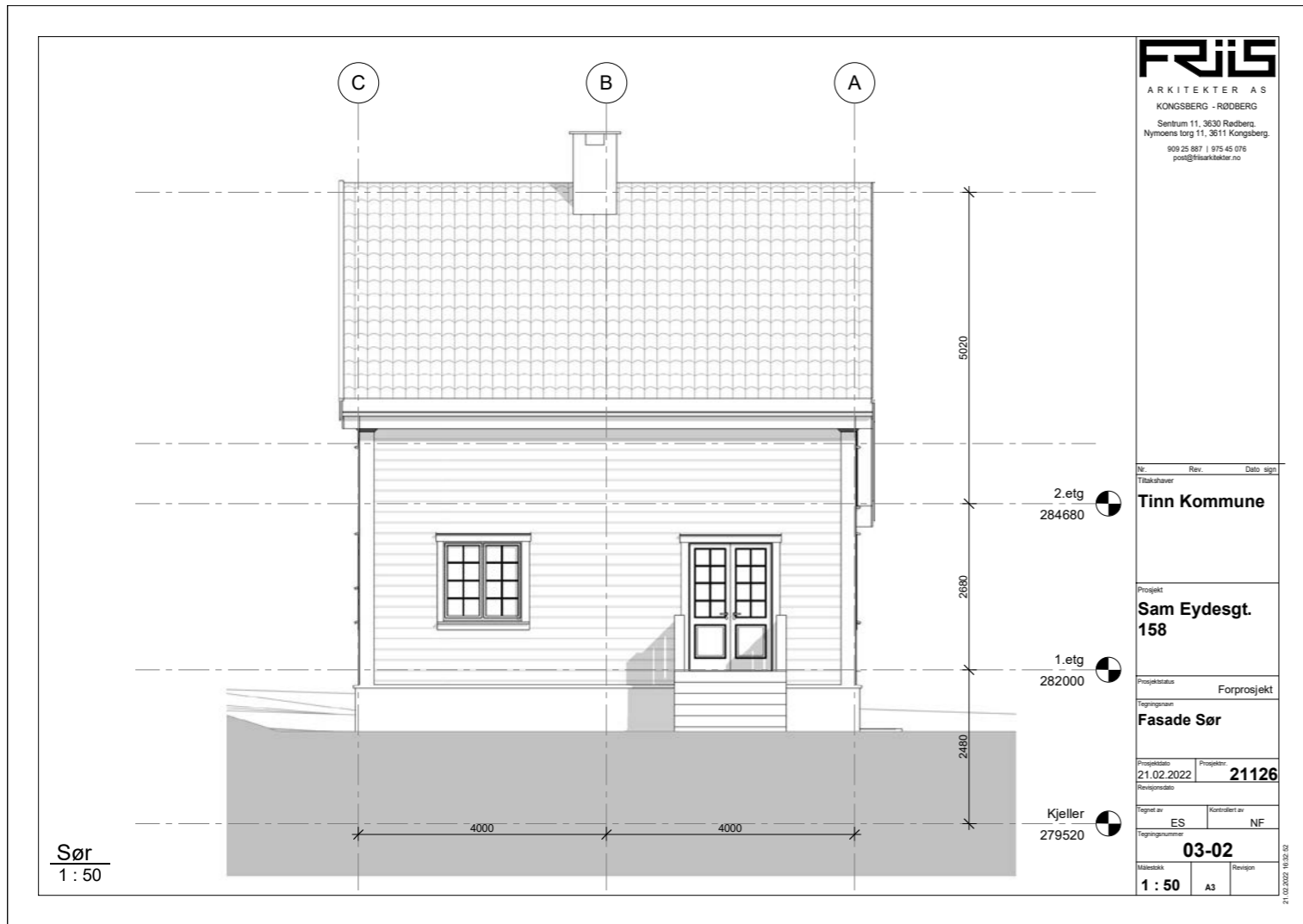
Eli Samuelsen  
konst. avdelingsleder, Planavdelingen

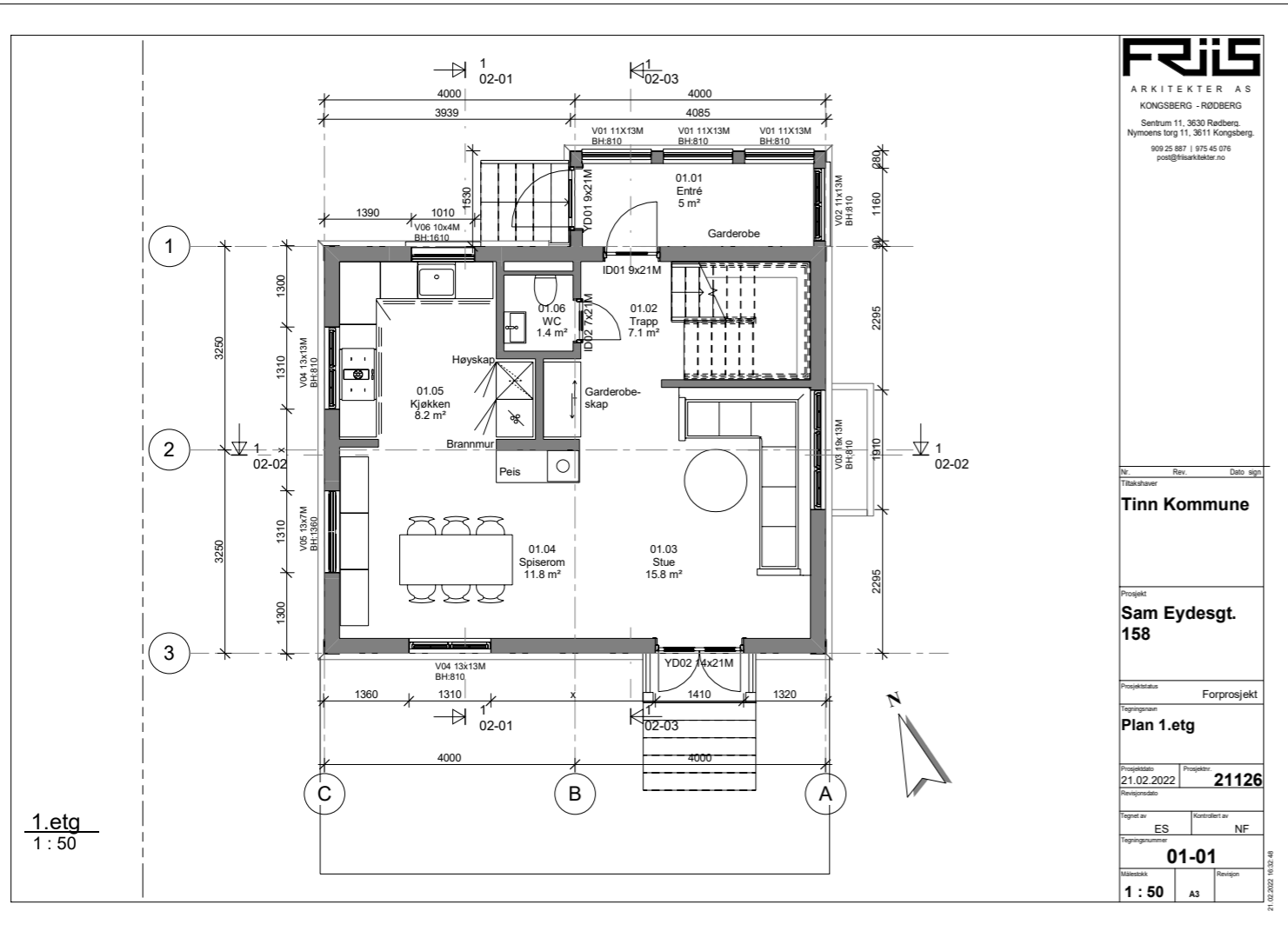
Hege Vorkinn Sletten  
rådgiver

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

Kopi til:  
TINN KOMMUNE Postboks 14 3661 RJUKAN







**FRILS**

ARKITEKTER AS  
KONGSBERG - RØDDEBERG  
Sentrum 11, 3630 Radberg  
Nyemoens torg 11, 3611 Kongsberg.  
909 25 887 | 975 45 076  
post@frisarkitektur.no

Nr. Rev. Dato sign

Tilskottaver  
**Tinn Kommune**

Prosjekt  
**Sam Eydesgt. 158**

Prosjektstatus Forprosjekt

Tegningstittel  
**Plan 1.etg**

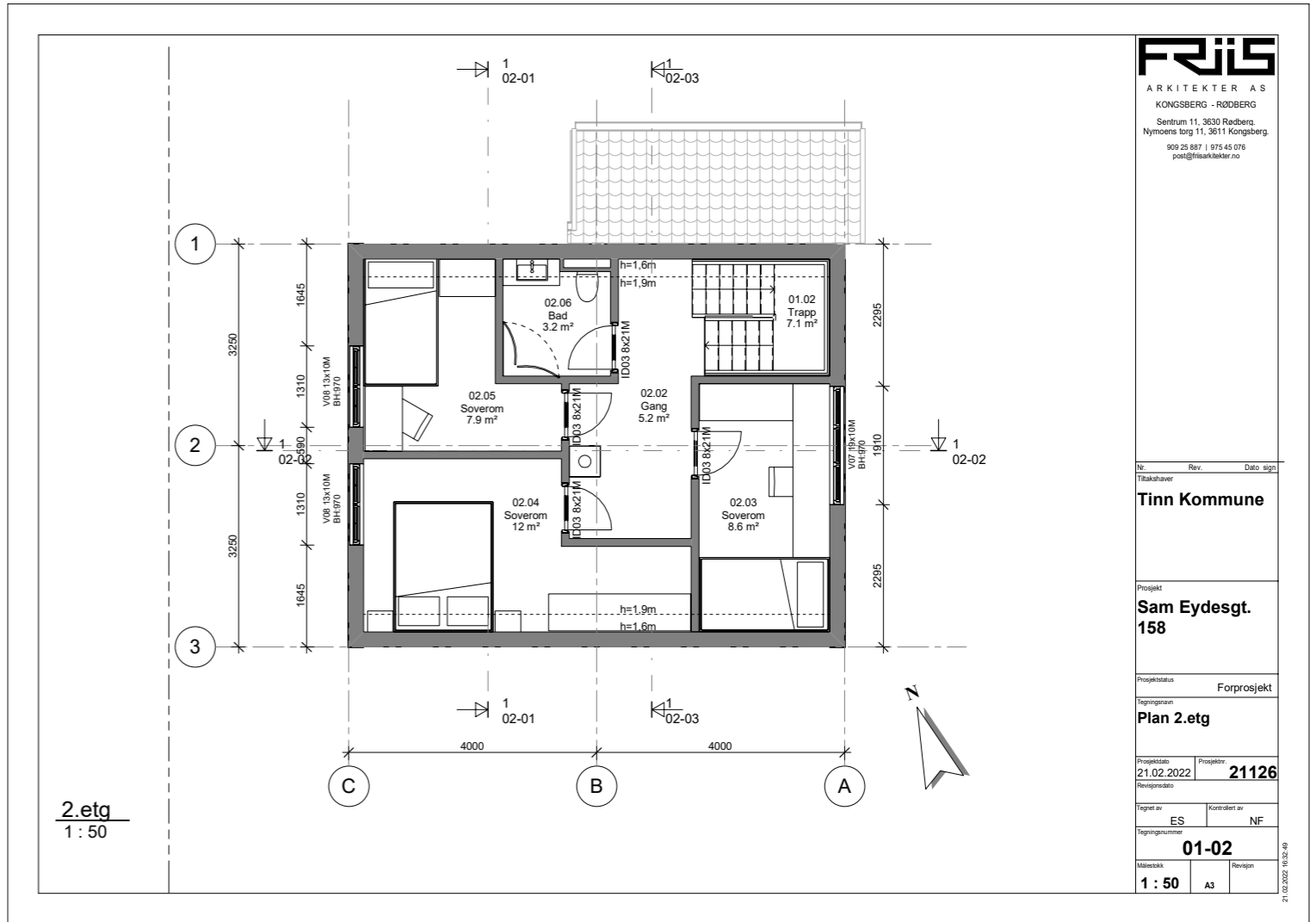
Prosjekt dato 21.02.2022 Prosjekt nr. **21126**

Tegnet av ES Kontrollert av NF

Tegningnummeret **01-01**

Målestokk 1 : 50 Revisjon A3

21.02.2022 16:30:48



**FRILS**

ARKITEKTER AS  
KONGSBERG - RØDDEBERG  
Sentrum 11, 3630 Radberg  
Nyemoens torg 11, 3611 Kongsberg.  
909 25 887 | 975 45 076  
post@frisarkitektur.no

Nr. Rev. Dato sign

Tilskottaver  
**Tinn Kommune**

Prosjekt  
**Sam Eydesgt. 158**

Prosjektstatus Forprosjekt

Tegningstittel  
**Plan 2.etg**

Prosjekt dato 21.02.2022 Prosjekt nr. **21126**

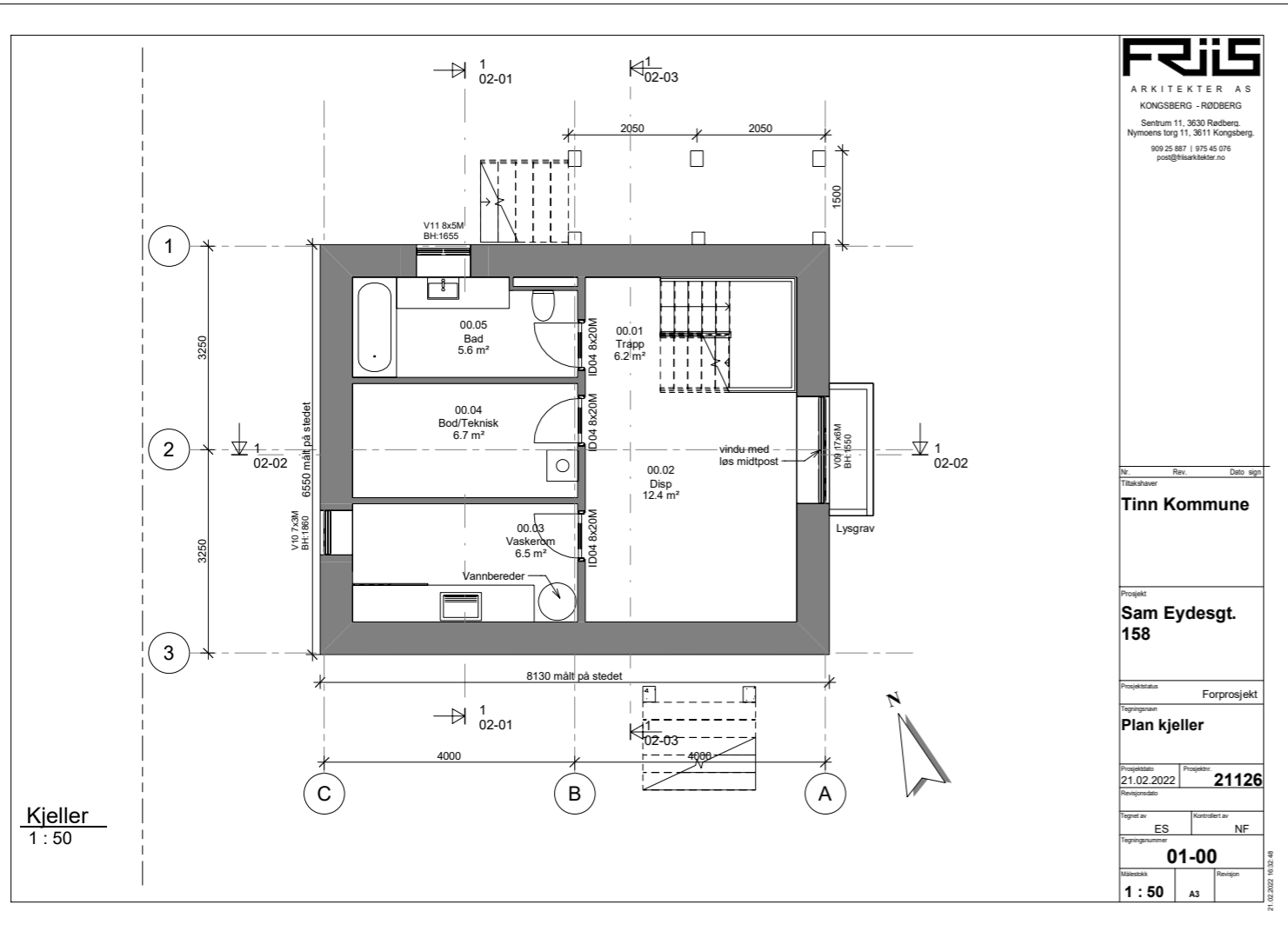
Tegnet av ES Kontrollert av NF

Tegningnummeret **01-02**

Målestokk 1 : 50 Revisjon A3

21.02.2022 16:30:49





**FRILS**  
ARKITEKTER AS  
KONGSBERG - RØDBERG  
Sentrum 11, 3630 Radberg,  
Nyemoens torg 11, 3611 Kongsberg,  
909 25 887 | 975 45 076  
post@frisarkitektur.no

Nr. Rev. Dato sign  
Tilskrevet  
**Tinn Kommune**

Prosjekt  
**Sam Eydesgt. 158**

Prosjektstatus Forprosjekt  
Tegningstittel  
**Plan kjeller**

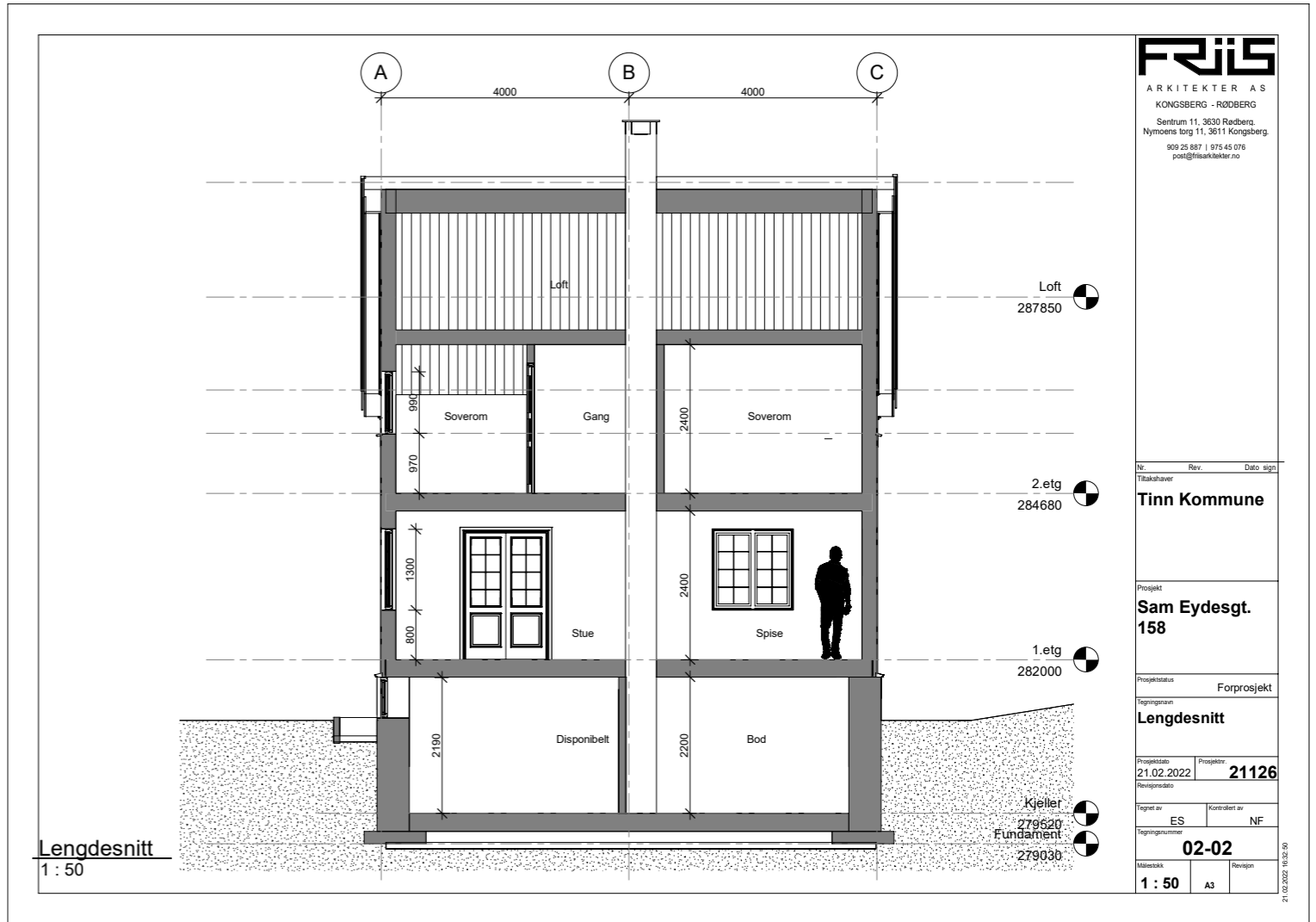
Prosjekt dato 21.02.2022 Prosjekt nr. **21126**  
Revisjons dato

Tegnet av ES Kontrollert av NF

Tegningnummer **01-00**

Målestikk 1 : 50 Rev. A3

21.02.2022 14:30:48



**FRILS**  
ARKITEKTER AS  
KONGSBERG - RØDBERG  
Sentrum 11, 3630 Radberg,  
Nyemoens torg 11, 3611 Kongsberg,  
909 25 887 | 975 45 076  
post@frisarkitektur.no

Nr. Rev. Dato sign  
Tilskrevet  
**Tinn Kommune**

Prosjekt  
**Sam Eydesgt. 158**

Prosjektstatus Forprosjekt  
Tegningstittel  
**Lengdesnitt**

Prosjekt dato 21.02.2022 Prosjekt nr. **21126**  
Revisjons dato

Tegnet av ES Kontrollert av NF

Tegningnummer **02-02**

Målestikk 1 : 50 Rev. A3

21.02.2022 14:30:50



## DAGBOKFØRT

11 SEP 79 03089

SØRENSEN VAREN I  
TINN OG HEDDAL

Kjøpsavg. kr. 840,-

S k j ø t e

Norsk Hydro Produksjon a.s. skjøter og overdrar herved sin eiendom som ved skylddeling av 24.4.1912 - og målebrevsforretning av 24.1.1979 tingl. 27.2.s.å., har fått navnet Sam.Lydesgt.158 gar. 124, bnr. 36 av skyld l-en sre i Tinn til Oddvar Nielsen personnr. for en enforenet kjøpesum kr. 42.310,-.

Førtitotusentrehundreogtikt kroner.

Salget gjelder enebolig 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 vil 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 inspeksjoner og gravingsarbeider 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, 10.4.1979  
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

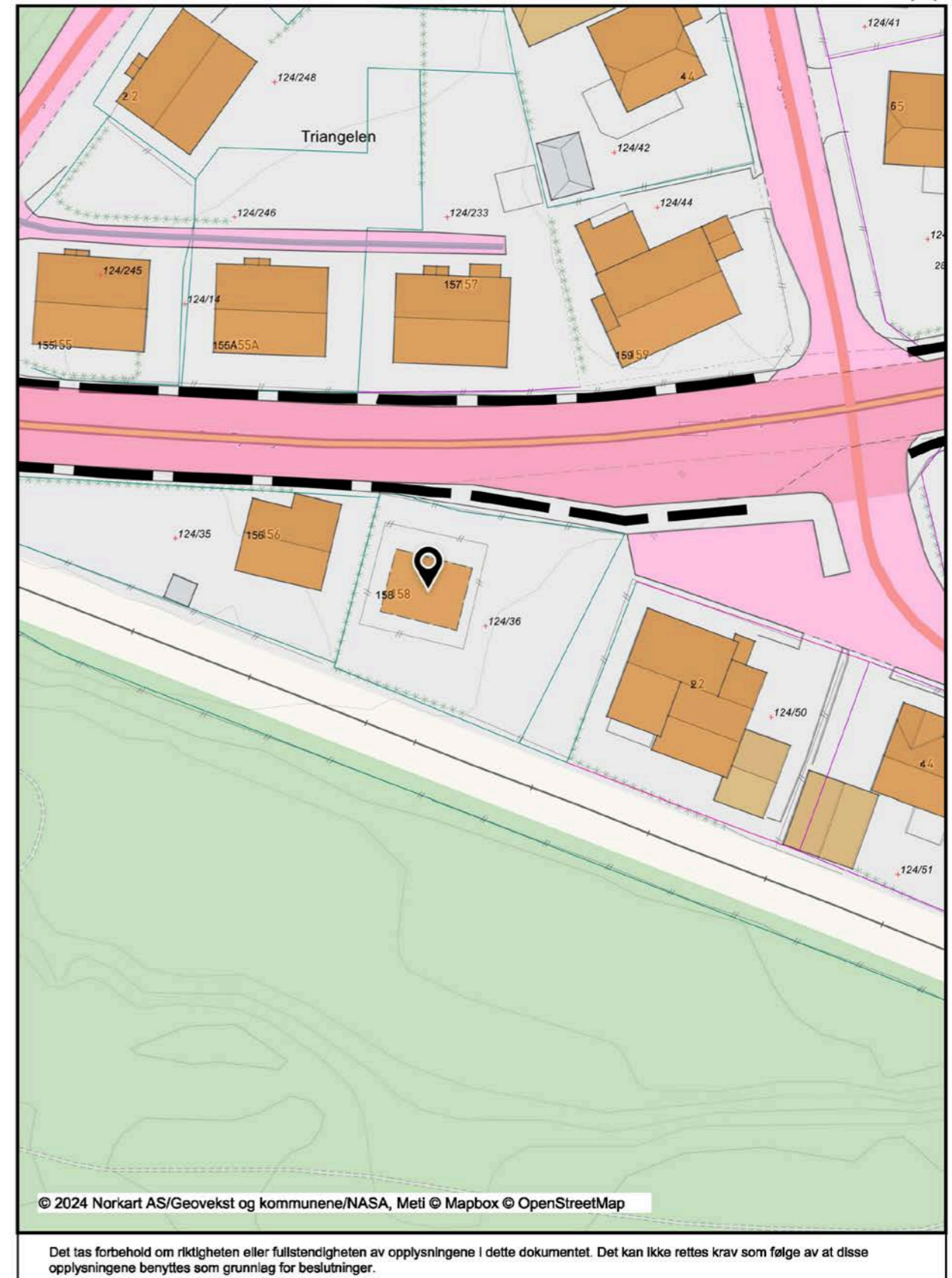


## Situasjonskart 124/36

Dato: 14.06.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

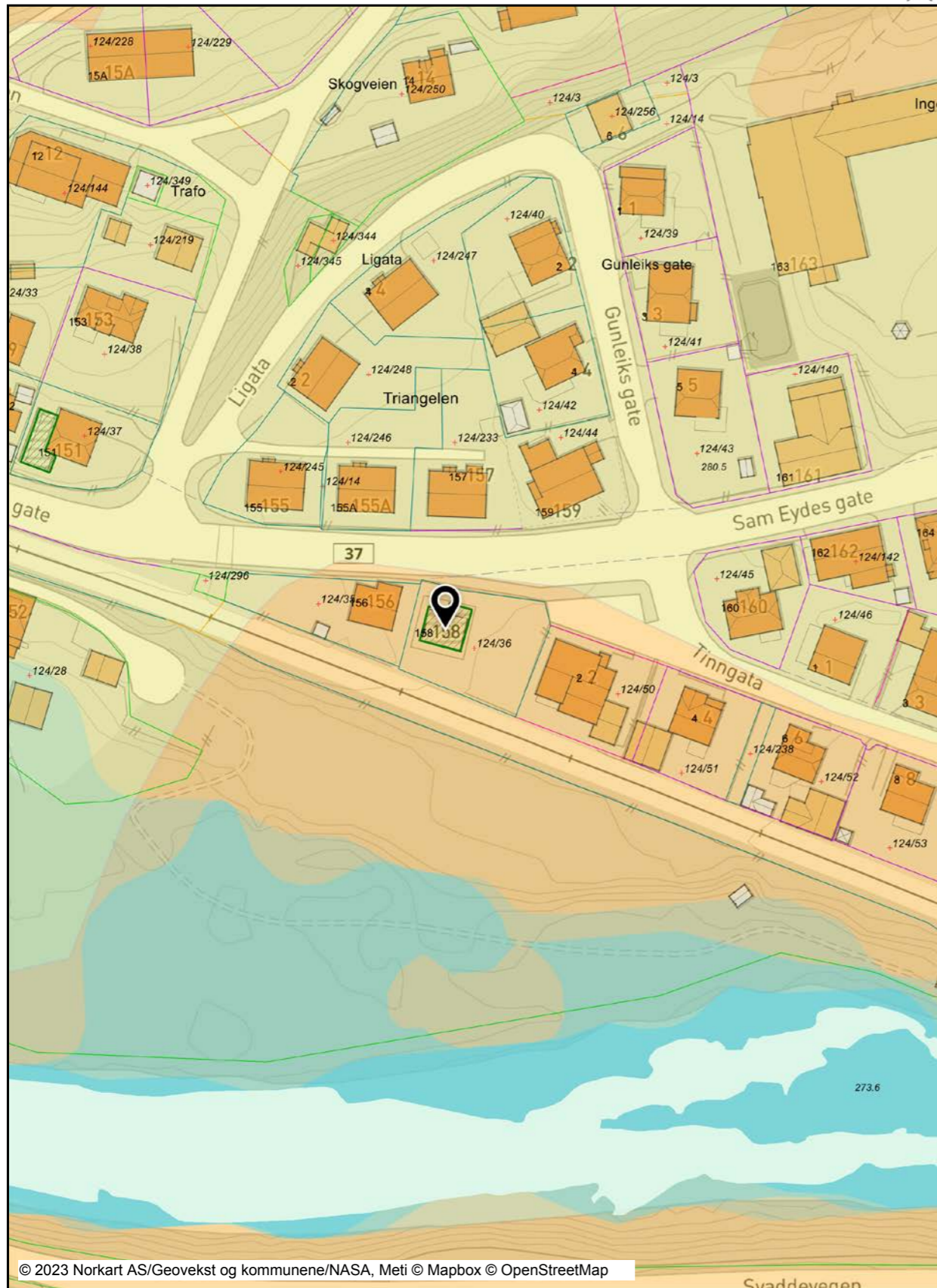


# Fareområder 124/36

Dato: 07.11.2023

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



## Tegnforklaring

- Fareområder**
  - Skredfare Grense
  - Fare område skred 5000
  - Fare område skred 1000
- Fareområder**
  - Flomsone 50 år
  - Flomsone 50 år
  - Flomsone 200 år
- Innsjøer og vassdrag**
  - Elv/Bekk



**Forklaring til søknad om deling med arealoverføring, fra gnr/bnr 124/36 til gnr/bnr 124/153 på Rjukan i Tinn:**

Viser til vedlagt kart og forklaring.

Gnr/bnr 124/36 i Sam Eydesgate 158 med kombinert formål avhender areal fra kommunalt eid tomt med gnr/bnr 124/153 til offentlig veiformål som beredskapsvei for brann og vann- og avløp til Blindtarmen.

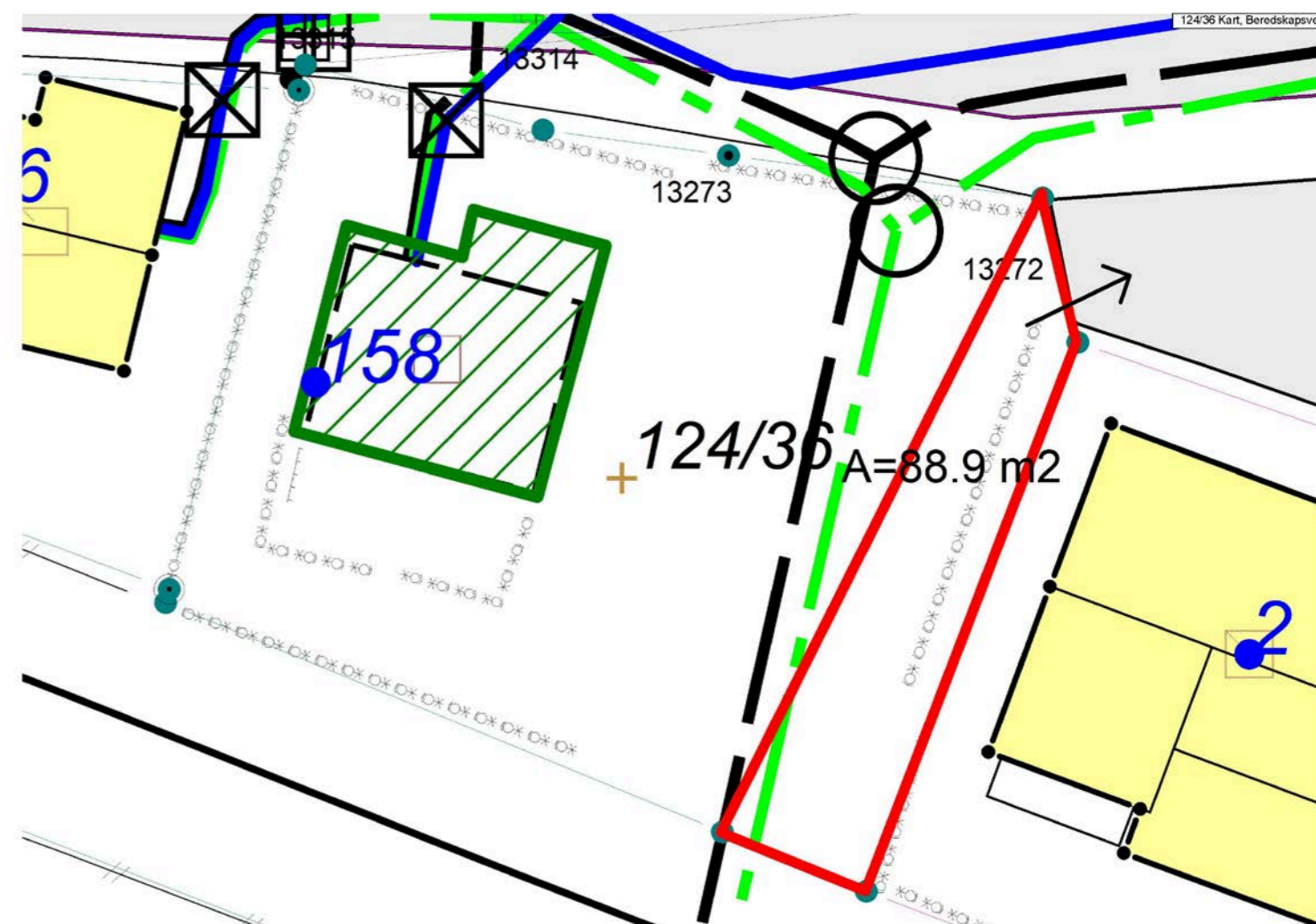
Boligformål med nåværende jernbaneareal er arealformål i Kommunedelplan Rjukan (plan.id. 0201)

I plan under arbeid - ny kommunedelplan, så er veien vist som fremtidig adkomstvei.

Med vennlig hilsen,

Ann-Merete Haugen,

Rådgiver



**For matrikkelenhet:**

Kommune:	3818 - TINN	Utskriftsdato/klokkeslett:	30.11.2023 kl. 09:10
Gårdsnummer:	124	Produsert av:	Gunhild Geirsta - 0826 Tinn
Bruksnummer:	36	Attestert av:	Tinn kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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

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

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	EYDES SAM GT.158
Etableringsdato:	24.08.1912
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

**Kulturminne**

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
145243	Jernbaneanlegg	Vedtaksfredet	Bebyggelse-Infrastruktur

**Arealrapport**

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 124 / 36	454,2 m2	

**Eierforhold**

Tinglyste eierforhold	Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			864963552	TINN KOMMUNE		Postboks 14 3661 RJUKAN	1 / 1

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6637979	478360		454,2 m2	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Arealoverføring Oppmålingsforretning/arealoverføring	23.11.2023 2023/3400	Tinglyst	30.11.2023	gunhgeir 23.11.2023
		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>
		Avgiver	3818 - 124/36	-88,2
		Mottaker	3818 - 124/153	88,1
		Berørt	3818 - 106/4	0
<b>Landmålnummer</b>	<b>Navn</b>			
	GEIRSTA GUNHILD			
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	3818 - 124/36	
		Omnummerert fra:	0826 - 124/36	
Sammenslåing av matrikkelenheter Sammenslåing	20.01.1983			
		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>
		Avgiver	0826 - 124/240	-50
		Mottaker	0826 - 124/36	50
Skylddeling Skylddeling	24.08.1912			
		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkelenhet</b>	<b>Arealendring</b>
		Avgiver	0826 - 124/14	-543
		Mottaker	0826 - 124/36	543

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Sam Eydes gate	3150	158		Grunnkrets: 0307 Rjukan kirke Stemmekrets: 6 Rjukan Kirkesokn: 05140401 Rjukan Postnr.område: 3660 RJUKAN Tettsted: 3102 Rjukan	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6637982	478350		

30.11.2023 09:10

Matrikkelbrev for 3818 - 124 / 36

Side 3 av 8

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten					
<b>Bygningsnr:</b>	301 067 713	Bebygd areal:	67	Ant. boliger:	1
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	135	Ant. etasjer:	3
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6637983 Øst: 478354	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
		Bruksareal totalt:	135	Avløp:	Offentlig kloakk
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	166	Har heis:	Nei
Bygningstype:	Enebolig	Bruksareal annet:	0		
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	166		
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0		
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0		
Oppvarming:					
		Datoer			
		Rammetillatelse:			03.06.2022
		Igangsettingstillatelse:			19.10.2022
		Tatt i bruk:			
		Midlertidig brukstillatelse:			
		Ferdigattest:			25.08.2023

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	45	0	45	52	0	52	0	0
H01	1	51	0	51	61	0	61	0	0
K01	0	39	0	39	53	0	53	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
3150 Sam Eydes gate 158	H0101	Bolig	166	5	Kjøkken	2	2	124/36	

Kontaktpersoner			
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet
Tiltakshaver	864963552	TINN KOMMUNE	
			Adresse
			Postboks 14 3661 RJUKAN

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten					
----------------------------------------------------	--	--	--	--	--

30.11.2023 09:10

Matrikkelbrev for 3818 - 124 / 36

Side 4 av 8

**Byggningsnr:** 165 848 314  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6637981 Øst: 478355  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Enebolig  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Bygning revet/brent  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

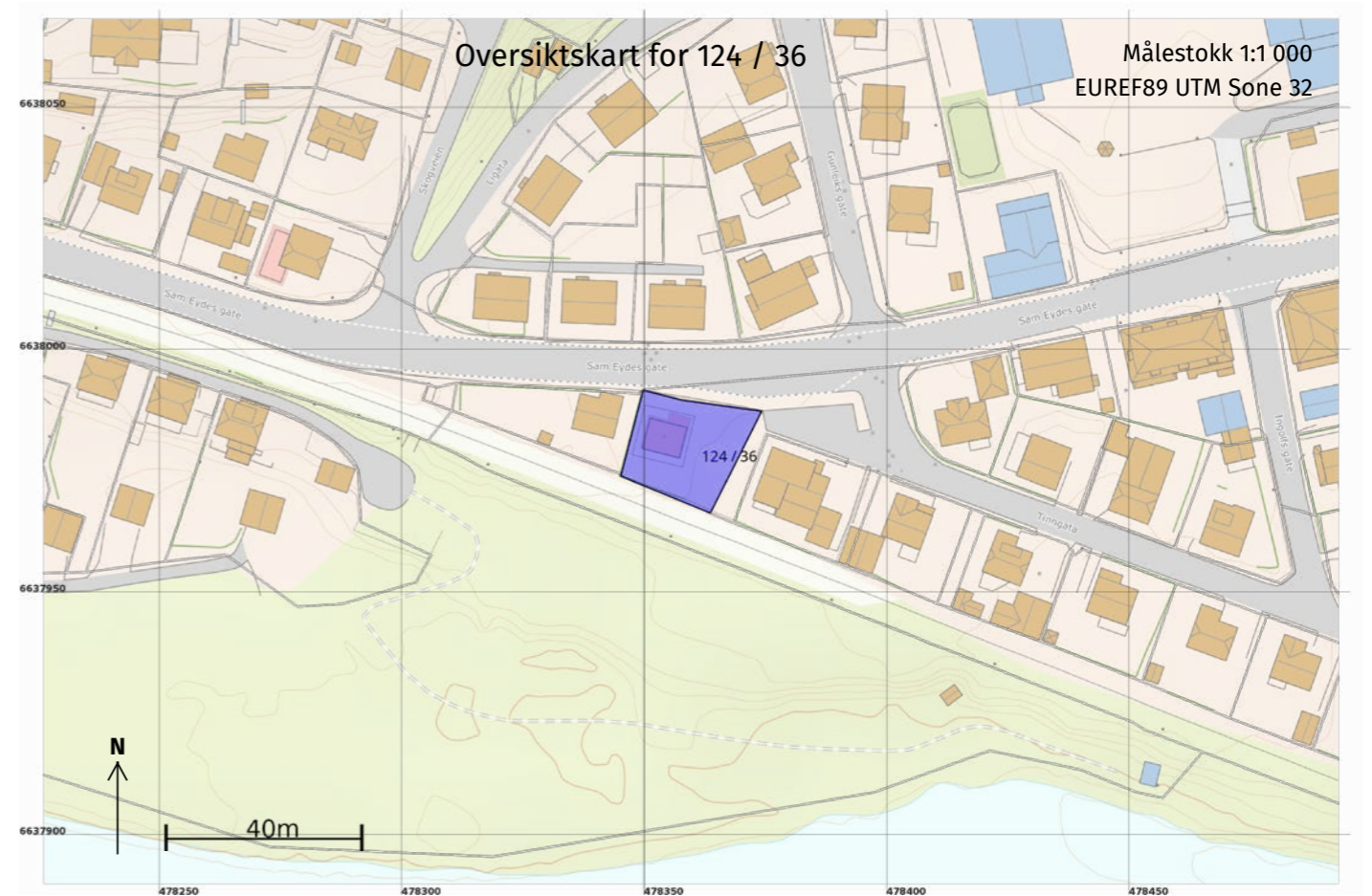
Bebygd areal: 0  
 Bruksareal bolig: 0  
 Bruksareal annet: 0  
 Bruksareal totalt: 0  
 Bruttoareal bolig: 0  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 1  
 Ant. etasjer: 1  
 Vannforsyning:  
 Avløp:  
 Har heis: Nei

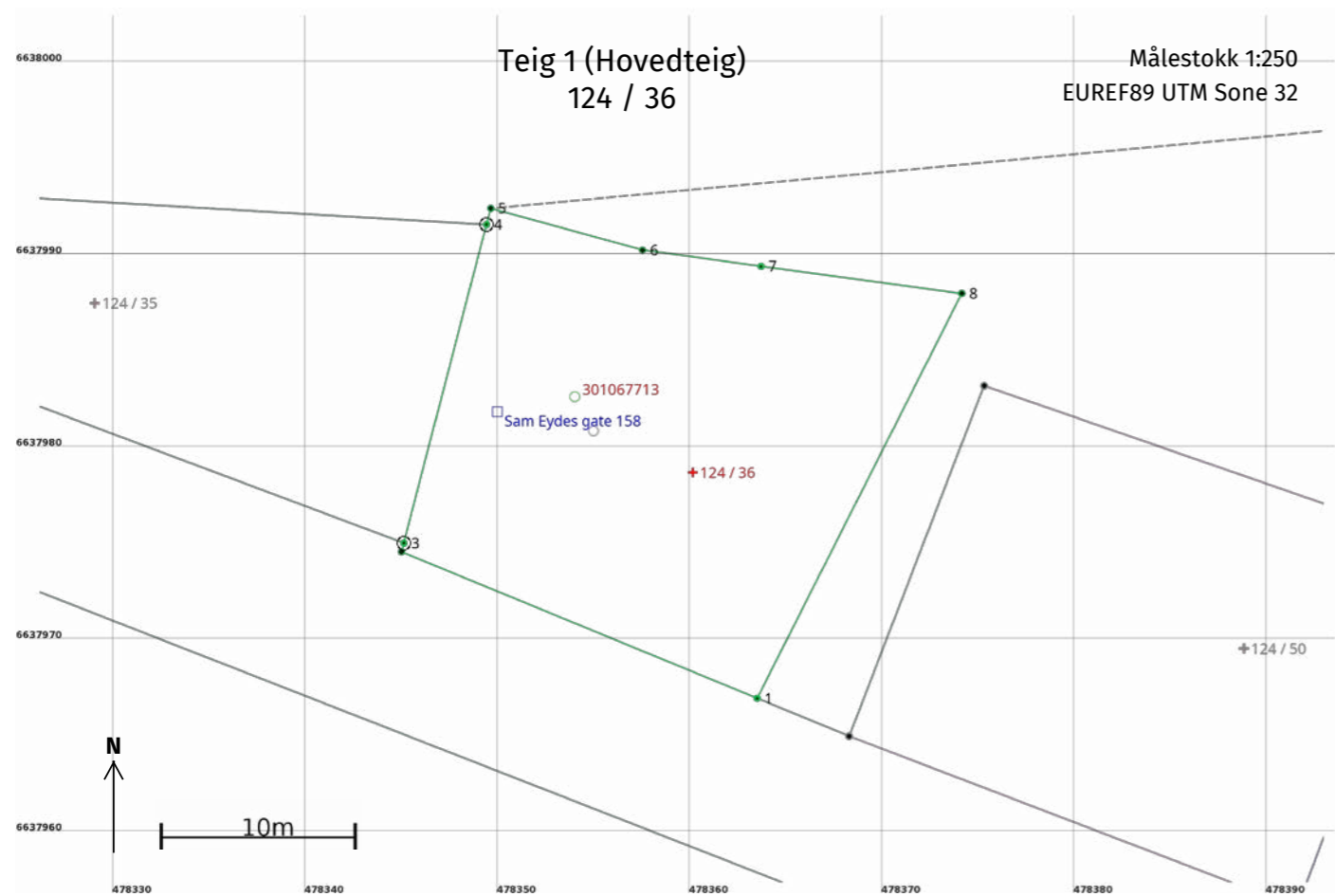
**Datoer**  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:  
 Bygning godkjent for riving/brenning: 29.06.2018  
 Bygning revet/brent: 29.06.2018

Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0	

Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet		
	H0101	Bolig	0	0		0	0	124/36		







30.11.2023 09:10

Matrikkelbrev for 3818 - 124 / 36

Side 7 av 8

#### Areal og koordinater

Areal: 454,2 Arealmerknad:  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6637979 Øst: 478360

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6637967,11	478363,50	19,99	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	6637974,72	478345,02	0,47	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	6637975,17	478345,14	17,09	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
4	6637991,71	478349,44	0,88	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
5	6637992,56	478349,66	8,18	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
6	6637990,39	478357,55	6,22	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
7	6637989,55	478363,71	10,52	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
8	6637988,14	478374,14	23,57	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	

30.11.2023 09:10

Matrikkelbrev for 3818 - 124 / 36

Side 8 av 8



**TINN KOMMUNE**  
Enhet for brann

20.11.2023

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 3818/124/36  
Adresse: Sam Eydes gate 158, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr:

Ingen registrerte avvik.

Hilsen

Torgeir Ø. Bjørtuft  
Feier



# Tinn kommune

Kommunale avgifter for eiendom gnr.124 bnr.36, Sam Eydes gate 158, 3660 Rjukan. Faktura tilsendes 4 ganger per år.  
Ta kontakt med Servicetorget på tlf 35082600 hvis du ønsker endring på antall terminer.

**KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2024:**

Eiendommen har vannmåler og betaler for 19 m<sup>3</sup>

**Målerleie kr 675,- (inkl. mva) pr år**

**VANNAVGIFT (inkl. mva):**

Akonto vann kr 546,25

Fast abonnementsandel vann kr. 2951,25

**KLOAKKAVGIFT (inkl. mva):**

Akonto kloakk kr 593,75

Fast abonnementsandel kloakk kr. 2440,-

Når huset blir solgt vil det også påløpe:

**FEIEAVGIFT (momsfritak):**

Tilsyn pipe/ildsted kr. 106,-

Feieavgift kr. 309,-

**RENOVASJON (inkl. mva):**

Full renovasjon kr. 5382,50

**Årlige kommunale avgifter pr. dags dato er kr: 7206,25**

**Årlige kommunale avgifter + renovasjon og feieavgifter er kr: 13003,75**

Hilsen Servicetorget



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

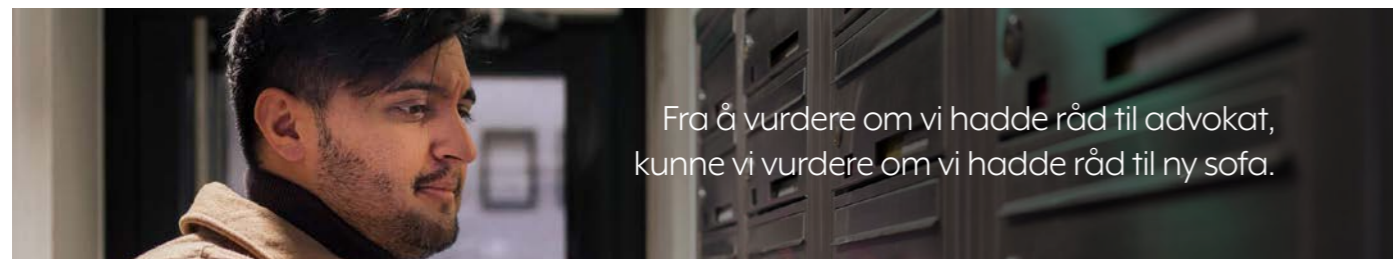
Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Sam Eydes gate 158  
3660 RJUKAN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje  
**Saksbehandler:** Sindre Tjønn

**Oppdragsnummer:** 1307230054

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

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: 14.11.2023

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon