



aktiv.

Stor og herskabelig villa
med attraktiv beliggenhet

Fjellveien 11 /
3660 Rjukan





Sindre Tjønn

Eiendomsmegler

Mobil 94 80 64 22

Email sindre.tjonn@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje

Sam Eydes gate 89

3660 Rjukan

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 2 900 000 + omk.

Omkostninger: 89 542 *

Totalt inkl. 2 989 542

omkostninger:

Selgere: Torbjørn Aagren og
Solfrid Yri Aagren

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1718, tilbygd/renovert
i ca. 1920 og 1985
iflg.tidligere takst

Bra/P-rom: 277 m²/ 246 m²

Ant. rom: 8

Gnr./bnr.: 126/82

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 3127 m²

Oppdragsnr.: 1307230003

* Regnet ut fra prisantydning.



Fjellveien 11

Stor og herskkelig villa med attraktiv beliggenhet på romslig tomt!

Fjellveien 11 er en romslig, arkitekttegnet villa med høy og fri beliggenhet. Med et bruksareal på 277 m² og en tomt på over 3 mål er det godt med plass, selv til en stor familie. Boligen er av eldre dato og har en rekke detaljer som gir den et flott særpreg. Det er sjeldent man ser denne typen eiendommer på markedet - virkelig en sjarmerende og herskkelig bolig som bør ses!

Eiendommen har en god beliggenhet i et attraktivt villaområde ca. 2 km vest for Rjukan sentrum. Boligen ligger mot enden av en blindvei og beliggenheten oppleves relativt usjenert. Fra eiendommen er det praktfull utsikt mot bl.a. Gaustatoppen.

Utover selve boligen inneholder eiendommen også en garasje og ett stabbur.

Dersom det er ting du lurer på utover det du finner svar på i denne salgsoppgaven - ta gjerne kontakt med undertegnede!

Hilsen
Sindre Tjønn

1. etasje



Loft



2. etasje



Kjeller



aktiv.

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



Fjellveien 11

INNHold

Romslig enebolig som inneholder følgende rom:

Kjeller: Gang, boder og vaskerom.
1. etasje: Vindfang, ganger, 2 stuer, kjøkken, spisestue, kontor og toalettrom.

Loft: 4 soverom, bad, toalettrom, vaskerom og gang.

Utover selve boligen inneholder eiendommen et laftet stabbur og en liten dobbel garasje.

STANDARD

Fjellveien 11 er en romslig, arkitekttegnet villa med høy og fri beliggenhet. Med et bruksareal på 277 m² og en tomt på over 3 mål er det godt med plass, selv til en stor familie. Boligen er av eldre dato og har en rekke detaljer som gir den et flott særpreg. Det er sjeldent man ser denne typen eiendommer på markedet - virkelig en sjarmerende og herskkelig bolig som bør ses!

Boligen har en todelt stue beliggende i 1. etasje. Den ene

stuedelen har en flott åpen grue / ildsted. I forbindelse med denne stuen har man en romslig dagligstue med egen utgang til en overbygd terrasse. Her har man videre tilgang til den store og pene hagen på vestsiden av boligen.

Boligen har også en romslig spisestue som er utstyrt med en Jøtul peisovn. Fra spisestuen kan man nyte den praktfulle utsikten mot Gaustatoppen i sør-øst. Kjøkkenet ligger i tilknytning til spisetuen og har godt med skap- og benkeplass. Det har innredning med



flotte profilerte fronter og er forøvrig utstyrt med bl.a. oppvaskmaskin, kjøleskap, innebygget induksjonstopp og komfyr. Alle hvitevarene medfølger ved salg.

Badet ligger i forbindelse med hovedsoverommet i loftsetasjen. Det er romslig og godt, og er utstyrt med både dusj, boblekar og innredning med dobbel servant. I loftsetasjen er det også et vaskerom med vask, skyllekum og dusjkabinett, samt at det også er utstyrt med vaskemaskin og tørketrommel som medfølger ved salg. Utover bad og vaskerom er det også to toalettrom i boligen - ett i 1. etasje og ett i loftsetasjen (se forøvrig plantegning).

BELIGGENHET

Eiendommen har en flott beliggenhet i et attraktivt villaområde ca. 2 km vest for Rjukan sentrum. Boligen ligger mot enden av en blindvei og beliggenheten oppleves relativt usjenert. Boligen ligger høyt og fritt med gode solforhold i sommerhalvåret. Med en tomt på over 3 mål har man nok av boltreplass og heller ingen naboer tett innpå. Fra eiendommen er det praktfull utsikt mot Gaustatoppen.

Fra boligen er det kort vei til Krossobanen, som bringer deg opp til Gvapseborg og inngangen på Hardangervidda med et mangfold av turmuligheter. Gausta med alle

sine fasiliteter er også en liten kjøretur unna (ca. 20-25 min). Gaustaområdet er en av landets mest populære vinterdestinasjoner og har bl.a. skianlegg med et stort utvalg av varierte nedfarter.

Bebyggelse

Veletablert boligområde som hovedsakelig består av eneboliger.

Adkomst

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

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Boligen har ifølge tilstandsrapport tak tekket med rupanel undertak,



takpapp, teglstein og betongtakstein. Yttervegger på gammel del er i laftet tømmer, utvendig kledd med kledning. Tilbygg er bygget i bindingsverk. De innvendige overflatene består i hovedsak av vegger med laft, panel og tapet, samt gulver med i hovedsak flis, parkett, belegg, laminat og furugulv. Bygningsmassen er av eldre dato - oppgradering og vedlikehold må følgelig påregnes. 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 alvorlige avvik):

- Utvendige trapper
 - Det er ikke montert rekkverk.
 - Fliser løsner og er glatte.
- Vaskerom (kjeller)
 - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom (loft)
 - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Terrengforhold
 - Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan.
 - Terreng faller inn mot bygning.

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Nedløp og beslag
 - Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
 - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Feier vil gjerne ha en plattform på pipe over stue/kjøkken. Den 2. pipen feier han fra loft.
- Veggkonstruksjon
 - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er ikke funnet råte i kledning. Det er en del sprekkdannelse. Det meste av kledning er overflatebehandlet i 2020 og 2021.



Vinduer
- Vinduer med 2 enkle glass er av eldre årgang har dårlig isolerende egenskaper. Det ene vinduer i stuen mot øst kan ha punktert glass.

Innvendige overflater
- Det er generelt bra stand på innvendige overflater, men noe oppgradering må regnes med.

Pipe og ildsted
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.

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

Varmtvannstank
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er noe lekkasje fra bereder. Det er ikke sluk i rommet.

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Forstøtningsmur
- Det mangler rekkverk på støttemurer.

TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Taktekking - overbygd terrasse
- Takstein er betongtakstein av eldre årgang.

Taktekking
- Takstein er teglstein av eldre årgang.

Takkonstruksjon/Loft
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Dører (utvendig)
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.
Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Rekkverkshøyde er på 99cm.
Dagens krav er minimum 100cm.

Overbygd terrasse
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er noen skiferheller som har

løsnet fra underlaget.

Etasjeskille/gulv mot grunn
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Radon
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad
- Det er generelt høy konsentrasjon av Radon i området.

Rom Under Terreng
- Det er målt 15 vektprosent fukt i tregulv i kjelleren Dette er å regne som akseptabelt. Det vil bli fukt i gulv på grunn av manglende dampsperre.

Krypkjeller
- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.
- Relativ fuktighet på befaringstidspunkt var 51,8% ved 13,8 grader. Dette gir et duggpunkt på 4,1 grader. Dette er å regne som akseptabelt.

Innvendige trapper - kjeller
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i



trappeløpet.
- Det er ca. 1,8m frihøyde i nedre del av trappen.

Innvendige trapper
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er noe knirk i trapp til 2. etasje.

Innvendige dører
- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Overflater Gulv (bad)
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- Det er målt cirka 6 mm fall til sluk fra laveste punkt ved døren. Dersom gulvet blir utsatt for vannsøl vil det bli liggende noe vann på gulvet som ikke renner til sluk.

Ventilasjon (bad)
- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

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

Elektrisk anlegg
- Bør kontrolleres.

Byggegrunn
- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Drenering
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Utvendige vann- og avløpsledninger
- Det bør innhentes opplysninger fra kommunen vedrørende vann og avløp.

Andre tomteforhold
- Overflate på belegningsstein er noe ujevn.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

Areal
Bra/P-rom: 277/246 m²
Kjeller: 35 m2 Bra / 12 m2 P-Rom
1.et: 152 m2 Bra / 144 m2 P-Rom
Loft: 90 m2 Bra / 90 m2 P-Rom

Følgende rom inngår i primærareal: Vindfang, ganger, stuer, spisestue, kjøkken, toalettrom, kontor, soverom, bad og vaskerom.

Stabburet har et gulvareal på ca. 28 m2 og garasjen en gulvflate på ca. 26 m2.

Oppgitte areal og romangivelser er hentet fra tilstandsrapport av Øyvind Reinertsen (vedlagt prospekt).

Utstyr
Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe,

gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming
Peisovn i spisestue i 1. etasje, samt åpen grue i den ene dagligstuen. I tillegg er det en flott etasjeovn på hovedsoverommet i 2. etasje. Forøvrig er oppvarmingen basert på elektriske panelovner.

Tomten
Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 3127 m².

Parkering
Dobbel garasje på ca. 26 m2.

Vei/vann/avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen har vannmåler.

Selve stikkveien inn fra den offentlige veien (Villaveien) er privat. Denne ligger på gnr. 126, bnr. 309 som er et realsameie mellom Fjellveien 11 og to naboeiendommer som også benytter veien. Se forøvrig kart og utdrag fra jordskiftesak vedlagt prospekt for mer informasjon.



Mer info...

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 620 355 per 2020.

Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 233 278 per 2020.

Offentlige/kommunale avgifter

P.t. kr. 19 640 pr. år.

Faste løpende kostnader

Kommunale avgifter, forsikring, strøm og brøyting / veivedlikehold. Årlig utgift til brøyting var kr. 2.400,- i 2021.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Boliger bygd før 1997 har sjeldent ferdigattest da dette i følge Tinn Kommune ikke var påkrevd.

Byggetegningene av boligen som er registrert hos kommunen følger forøvrig vedlagt prospekt. Disse er i forbindelse med tilbygg. Tegning av garasje ligger også vedlagt. Garasjen er større enn hva som fremgår av tegningen.

Utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

Eiendommen ligger innenfor et verdensarvområde og det kan derfor være spesielle bestemmelser med tanke på endring av bebyggelsen m.v. Kontakt Tinn kommune for nærmere informasjon. Boligen og stabburet er registrert i SEFRAK-registeret. Dette kan medføre restriksjoner på utbygging, fasader m.m. Se www.riksantikvaren.no/les-om/sefrak for mer informasjon.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 126 Bnr. 82 i Tinn kommune.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

21.02.1972 (dagboknr. 363): Best. om vann/kloakkledn. (vedlagt prospekt)

06.06.2016 (dagboknr. 499843): Jordskifte
Utdrag vedr. realsameie/adkomstvei ligger vedlagt prospekt. Komplette dokument tilgjengelig hos megler.

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Reguleringsmessige forhold

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.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

2 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
72 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 100 000,-))
172,- (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)

89 542,- (Omkostninger totalt)

2 989 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 10. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av

salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Utover dette medfølger også hvitevarer på kjøkken, vaskemaskin og tørketrommel, samt vedfyrt vaskebalje i kjeller.

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan

eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 4.900,-, markedsføringspakke kr. 9.900,-, visningshonorar kr. 1.750,- og oppgjørshonorar kr. 1.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 03.07.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Viken Eiendomsmegling AS
Sam Eydes gate 89, 3660 Rjukan
Organisasjonsnummer: 987548177

Sindre Tjønn
Eiendomsmegler
Tlf: 94 80 64 22
E-post: sindre.tjonn@aktiv.no



























Tilstandsrapport

 Fjellveien 11, 3660 RJUKAN

 TINN kommune

 gnr. 126, bnr. 82

Markedsverdi

3 000 000

Areal (BRA): Enebolig 277 m², Garasje 25 m², Stabbur. 28 m²



Befaringsdato: 29.06.2023

Rapportdato: 30.06.2023

Oppdragsnr.: 19974-1120

Referansenummer: OH1858

Autorisert foretak: Din Taksering AS



Gyldig rapport
30.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266

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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

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 strakstiltak 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 funksjonssvikt 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 med 3 etasjer.
Boligen er oppgradert/bygget ut i flere omganger.
Det er gjort en del arbeider som egeninnsats av tidligere eier.
Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider.
Nåværende eier har oppgradert deler av tak over kjøkken
samt skiftet nor gulv på kjøkken etter en lekkasje fra taket.
Vedlikeholdskostnader på eldre hus er betydelig høyere enn
på nyere boliger.

Enebolig - Byggeår: 1718

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med rupanel undertak, takpapp og teglstein.
Det er skiftet noe undertak hvor det var råde, takpapp, sløyfer og lekter i 2016.
Taket er tekkt med rupanel undertak, takpapp og dobbelkrummet betongtakstein.
Det er takrenner i malt metall.
Det er nye bunnbeslag på begge pipene i 2016 og 2018.
Yttervegger på gammel del er i laftet tømmer.
Disse er utvendig kledd med kledning.
Tilbygg er bygget i bindingsverk. Det er ukjent med hensyn til isolering. Det er antatt isolert med glassvatt.
Det er noe begynnende råde i bunnlist i forbindelse med inngangsparti.
Det er saltak med delvis innredning på loft.
Det er kun synlig konstruksjon på hoveddel.
De fleste vinduene er koblet vinduer med 2 enkle glass og inn/ut vinduer. Byggeår er ukjent.
I stuen er det 2 fastkarmsvinduer med 3-lags glass i stuen mot øst.
I stuen mot vest er det fastkarmsvindu med 3-lags glass fra 1988.
Det er knekt ytterglass på 1 soverom på loft.
Det er enkle furudører med enkelt glass.
Det er en luftbalkong mot sørvest med utgang fra soverom. Denne er på 2,5m2.
Det er innredet rom under balkongen.
Dette er en risikokonstruksjon på grunn av fare for lekkasje/kondens.
Det er en overbygd terrasse på cirka 13 m² det er skiferheller på gulvet.
Det er en utvendig trapp i forbindelse med inngangsparti med 5 trinn.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller:

Gulv: Det er malt betonggulv i gang, 1 bod og vaskerom, tregulv i 1 bod og belegg i bod.
Vegg: Malt mur. Det er noe panel i gangen.
Tak: Panel i gang og 2 boder og malt puss i vaskerom og 1 bod.

1. Etasje:

Gulv: Flis i vindfang og kjøkkengang, parkett i gang, stue, spisestue og kjøkken, furugulv i en stue og i kontor og trapp.
Vegg: Malt panel i vindfang, gang, kjøkken, kjøkkengang og kontor, laftet vegger i en stue, malt tapet/malt plater i en stue og malt i kjøkken - flis mellom over-/underskap. Himling: Malt panel i vindfang, gang, kjøkken og kjøkkengang, synlige bjelker og panel i en stue, malt glassfiberstrie i en stue, malt slett i spisestue og himlingsplater på kontor.

2. Etasje: Gulv: Parkett i tre soverom, belegg på toalett, flis på vaskerom og bad, teppe på ett soverom og laminat i gang.

Vegg: Flis på bad, malt tapet, tapet, malt glassfibertapet.

Himling: Malt panel, himlingsplater, panel og malt slett med lister.

Det er etasjeskille i tre.

Isolering er ukjent. Det var ikke isolering når gulv i kjøkken ble oppgradert. Dette er isolert når det gulvet ble oppgradert.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik er målt mellom 12 og 16mm i de fleste rom.

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

Det er 2 mursteispiper. Det er sotluke i nedre del. På den ene pipen er det feieluke på loft.

Det er en Jøtul peisovn i stuen, Det er åpen grue i stue og etasjeovn på 1 soverom i 2. etasje.

Det er furugulv i 2 rom i kjelleren.

Det er krypkjeller under deler av kjelleren. Det er meget begrenset tilkomst.

Det er en trapp i tre med malt overflate.

Det er en trapp i tre med malt overflate.

Det er stort sett malt furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Bad er bygget etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Bad er antatt bygget med en stor del egeninnsats av tidligere eier. Ifølge egenerklæring ble membran oppgradert.

Det er fliser på vegg og panel med spotter i taket. Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler.

Det er en plastsluk i dusjonen. Det er synlig smøremembran i sluk. Det er fast avløp fra badekar.

Det er 150 cm baderomsinnredning med dobbel formstøpt buet vask, dusj på vegg med dusj vegger og boblebadekar.

Det er mekanisk avtrekk.

Det er tatt hull i vegg mot dusjone fra tilstøtende soverom.

Det var ikke fukt i konstruksjonen.

Vaskerom

Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er fliser på gulvet med buet oppkant på vegg, malt glassfiber og fliser på vegg og malte plater i taket.

Det er vask, skyllekum, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Det er naturlig lufting overtak.

Det er sluk i gulvet. Avløp fra dusjkabinett går til sluk..

Det er ikke tatt hull i konstruksjonen av siden vannrør ligger åpent. Det er et avløp fra vaskemaskin som går i vegg.

Dette området ligger innelukket og det er ikke mulig å komme til for hulltaking. Det ble ikke målt unormale avvik på måling utført med fuktindikator.

Vaskerom

Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom er ikke i bruk. Det er skyllekum og en gammel støpejern sluk i gulvet. Det er kun luftemulighet i dag vindu.

Det er en gammel vedfyrt vaskebalje.

Det er ikke tatt hull i vegger siden vegger er i betong med åpent anlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er plassbygd kjøkken innredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt 1½ vask og opplegg til oppvaskmaskin. Det er fliser mellom overskap og under skap ved vasken og Kitchen Board plater ved komfyren. Det er induksjon plate topp og komfyr fra AEG og oppvaskmaskin er Husqvarna. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er belegg på gulv og malt panel på vegger og i tak.

Det er belegg på gulv og malt plater i taket. På vegger er det malt panel.

Det er toalett og vask.

Det er toalett. Det er vask i tilstøtende rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber.

Avløpsrør er i plast. Det er støpejerns sluk i vaskerommet i kjelleren.

Bygningen har naturlig ventilasjon. Det er forsert avtrekk fra kjøkken.

Ca 200 liters varmtvannstank fra OSO

Det er montert Junic Sentralstøvsuger anlegg.

Det er sikringsskap i trapperom til kjelleren.

Det er automatsikringer.

I 2002 er det montert nye sikringsskap og i 2006 var det kontroll av anlegget uten merknad.

Det er montert pulverapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er morenemasse, stein og fjell i området.

Takvann går til terreng og dreneringsrør.

Grunnmur er i stein med betongfuger, betongblokker og betong.

Det er en støttemur i forbindelse med inngangsparti og en i forbindelse med hagen.

Begge har en høyde på over 50cm underliggende terreng.

Det er ikke kjent vedrørende vann og avløp fra grunnmur til offentlig tilknytningspunkt.

Det er belegningsstein i forbindelse med inngangsparti.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	330 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	277 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	90	90	0
Etasjeplan	152	144	8
Kjeller	35	12	23
Sum	277	246	31
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasjeplan.	25	0	25
Sum	25	0	25
Stabbur.			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasjeplan.	28	0	28
Sum	28	0	28

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger noen tegninger. Det er ikke funnet godkjente tegninger med stempel av kommunen.

Garasje

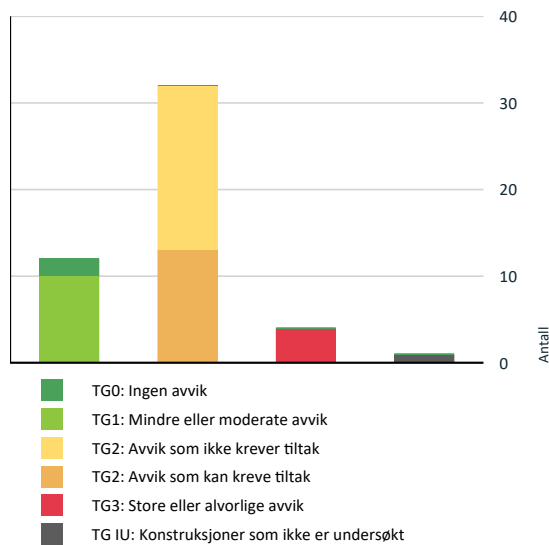
- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur.

- Det foreligger ikke tegninger

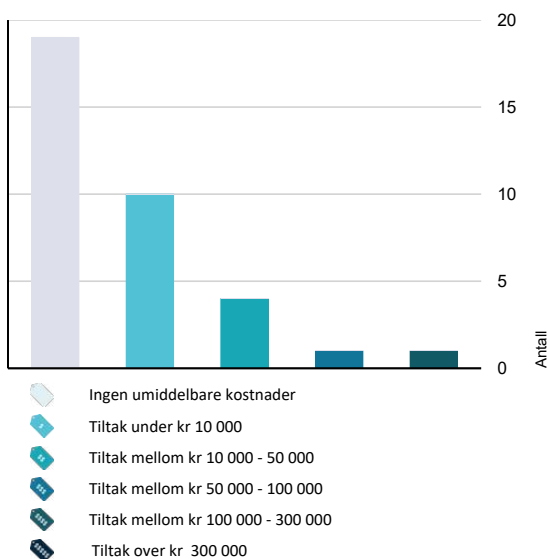
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Fliser løsner og er glatte.



Kostnadsestimat: Under 10 000

[Gå til side](#)



Våtrom > Generell > Vaskerom

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

[Gå til side](#)



Våtrom > Generell > Vaskerom

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
Terreng faller inn mot bygning.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Vaskerom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Takstein er teglstein av eldre årgang.



Kostnadsestimat: Under 10 000

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er avvik:

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Feier vil gjerne ha en plattform på pipe over stue/kjøkken.
Den 2. pipen feier han fra loft.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke funnet råte i kledning. Det er en del sprekkdannelse.
Det meste av kledning er overflatebehandlet i 2020 og 2021.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer med 2 enkle glass er av eldre årgang har dårlig isolerende egenskaper.
Det ene vinduet i stuen mot øst kan ha punktert glass.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er generelt bra stand på innvendige overflater.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Det er generelt høy konsentrasjon av Radon i området.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.
Pipevanger er ikke synlige.
Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er målt 15 vektprosent fukt i tregulv i kjelleren
Dette er å regne som akseptabelt. Det vil bli fukt i gulv på grunn av manglende dampspærre.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

Krypjkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.
Krypjkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
Det er begrenset tilgang til hele krypjkjelleren.

Relativ fuktighet på befaringstidspunkt var 51,8% ved 13,8 grader. Dette gir et duggpunkt på 4,1 grader.
Dette er å regne som akseptabelt.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

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

Grunnmuren har sprekkdannelse.
Innsiden av grunnmuren har misfarging.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler rekkverk på støttmurer.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takteking - overbygd terrasse. [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Takstein er betongtakstein av eldre årgang.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
Rekkverkshøyde er på 99cm. Dagens krav er minimum 100cm.



Utvendig > Overbygd terrassa.

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er avvik:
Det er noen skiferheller som har løsnet fra underlaget.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Innvendige trapper - kjeller.

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er avvik:
Det er ca. 1,8m frihøyde i nedre del av trappen.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er avvik:
Det er noe knirk i trapp til 2. etasje.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
Det er målt cirka 6 mm fall til sluk fra laveste punkt ved døren. Dersom gulvet blir utsatt for vannsøl vil det bli liggende noe vann på gulvet som ikke renner til sluk.
Det er bom på noen fliser.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsentilering.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er ikke sluk i rommet.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det er sikringsskap i trapperom til kjelleren.
Det er automatsikringer.
I 2002 er det montert nye sikringsskap og i 2006 var det kontroll av anlegget uten merknad.



Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.



Tomteforhold > Utvendig vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det bør innhentes opplysninger fra kommunen vedrørende vann og avløp.



Tomteforhold > Andre tomteforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Overflate på belegningsstein er noe ujevn.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1718

Kommentar
Den eldste delen er fra ca. 1718.
Boligen er renoveret/tilbygget i 1985
og 2000.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Oppgradert støttemur fra inngangsparti mot garasjen.
2016	Modernisering	Utbedret undertak på hovedtak.
2018	Modernisering	Oppgradert undertak med nytt blikk på tak over kjøkken mot nord.
2018	Modernisering.	Oppgradert kjøkkengulv og erstattet bjelke med råde.
2022	Modernisering	Skiftet varmtvannsbereder.

UTVENDIG

Taktekking - overbygd terrasse.

16.2

Taket er tekket med rupanel undertak, takpapp og dobbelkrummet betongtakstein.



Noe mose på takstein.

Årstall: 1975 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Takstein er betongtakstein av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Takstein som er knekt må skiftes.

Tilstandsrapport

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med rupanel undertak, takpapp og teglstein. Det er skiftet noe undertak hvor det var råte, takpapp, sløyfer og lekter i 2016.



Noen manglende takstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Takstein er teglstein av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takstein som knekker må skiftes. Manglende takstein må erstattes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag

TG 2

Det er takrenner i malt metall.

Det er nye bunnbeslag på begge pipene i 2016 og 2018.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Feier vil gjerne ha en plattform på pipe over stue/kjøkken. Den 2. pipen feier han fra loft.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.
- Tiltak:

Noe oppgraderinger av takrenner må det regnes med.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger på gammel del er i laftet tømmer. Disse er utvendig kledd med kledning.

Tilbygg er bygget i bindingsverk. Det er ukjent med hensyn til isolering. Det er antatt isolert med glassvatt.

Det er noe begynnende råte i bunnlist i forbindelse med inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke funnet råte i kledning. Det er en del sprekkdannelse. Det meste av kledning er overflatebehandlet i 2020 og 2021.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring må utføres.

Kledning er fredet så dersom det oppstår råte med spesialkledning benyttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Det er saltak med delvis innredning på loft.

Det er kun synlig konstruksjon på hoveddel.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dersom det blir kondensmerker på innvendige overflater må lufting bedres.

Tilstandsrapport

Vinduer

10.2

De fleste vinduene er koblet vinduer med 2 enkle glass og inn/ut vinduer. Byggeår er ukjent.
I stuen er det 2 fastkarmsvinduer med 3-lags glass i stuen mot øst.
I stuen mot vest er det fastkarmsvindu med 3-lags glass fra 1988.
Det er knekt ytterglass på 1 soverom på loft.



Kjellervinduer.



Gamle vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med 2 enkle glass er av eldre årgang har dårlig isolerende egenskaper.

Det ene vinduer i stuen mot øst kan ha punktert glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punktert gall bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

10.2

Det er enkle furudører med enkelt glass.



Ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det kan monteres tetningslist mellom karm og dørblad. Dette reduserer trekk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

10.2

Det er en luftbalkong mot sørvest med utgang fra soverom. Denne er på 2,5m².

Det er innredet rom under balkongen.

Dette er en risikokonstruksjon på grunn av fare for lekkasje/kondens.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Rekkverkshøyde er på 99cm. Dagens krav er minimum 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Overbygd terrasse. TG 2

Det er en overbygd terrasse på cirka 13 m² det er skiferheller på gulvet.



Overbygd terrasse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er noen skiferheller som har løsnet fra underlaget.

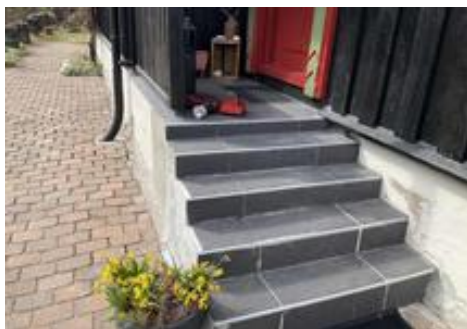
Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

Løse skiferfliser bør limes på nytt.

Utvendige trapper TG 3

Det er en utvendig trapp i forbindelse med inngangsparti med 5 trinn.



Trapp ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Fliser løsner og er glatte.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør legges sklisikkert materiale i trinn og det bør bygges rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater TG 2

Kjeller:

Gulv: Det er malt betonggulv i gang, 1 bod og vaskerom, tregulv i 1 bod og belegg i bod.

Vegg: Malt mur. Det er noe panel i gangen.

Tak: Panel i gang og 2 boder og malt puss i vaskerom og 1 bod.

1. Etasje:

Gulv: Flis i vindfang og kjøkkengang, parkett i gang, stue, spisestue og kjøkken, furugulv i en stue og i kontor og trapp.

Vegg: Malt panel i vindfang, gang, kjøkken, kjøkkengang og kontor, laftet vegger i en stue, malt tapet/malt plater i en stue og malt i kjøkken - flis mellom over-/underskap. Himling: Malt panel i vindfang, gang, kjøkken og kjøkkengang, synlige bjelker og panel i en stue, malt glassfiberstri i en stue, malt slett i spisestue og himlingsplater på kontor.

2. Etasje: Gulv: Parkett i tre soverom, belegg på toalett, flis på vaskerom og bad, teppe på ett soverom og laminat i gang.

Vegg: Flis på bad, malt tapet, tapet, malt glassfibertapet.

Himling: Malt panel, himlingsplater, panel og malt slett med lister.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt bra stand på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe oppgradering må regnes med.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 2

Det er etasjeskille i tre.

Isolering er ukjent. Det var ikke isolering når gulv i kjøkken ble oppgradert. Dette er isolert når det gulvet ble oppgradert.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt. Avvik er målt mellom 12 og 16mm i de fleste rom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

INNVEDIG

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Det er generelt høy konsentrasjon av Radon i området.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat er kun for Radonmåling. Dersom tiltak må iverksettes vil det påløpe ekstra kostnader.

Dersom det er høyere verdier enn hva som er anbefalt, vil det påløpe ekstra kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Det er 2 mursteispiper. Det er sotluke i nedre del.

På den ene pipen er det feieluke på loft.

Det er en Jøtul peisovn i stuen, Det er åpen grue i stue og etasjeovn på 1 soverom i 2. etasje.



Åpent ildsted i stuen.



Sotluke på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør monteres ildfast plate under ildsted.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Det er furugulv i 2 rom i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er målt 15 vektprosent fukt i tregulv i kjelleren Dette er å regne som akseptabelt. Det vil bli fukt i gulv på grunn av manglende dampspærre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Organisk materiale i kjeller bør fjernes på grunn av fare for mugg og råte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Krypkjeller

TG 2

Det er krypkjeller under deler av kjelleren. Det er meget begrenset tilkomst.



Relativ fuktighet i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Relativ fuktighet på befaringstidspunkt var 51,8% ved 13,8 grader. Dette gir et duggpunkt på 4,1 grader. Dette er å regne som akseptabelt.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Det bør lages bedre tilkomst til krypkjeller slik at den kan sjekkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper - kjeller.

TG 2

Det er en trapp i tre med malt overflate.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Det er ca. 1,8m frihøyde i nedre del av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige trapper

TG 2

Det er en trapp i tre med malt overflate.



Vurdering av avvik:

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

Det er noe knirk i trapp til 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

10.2

Det er stort sett malt furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det er noe slark i enkelte låskasser.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Bad er bygget etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad er antatt bygget med en stor del egeninnsats av tidligere eier. Ifølge egenerklæring ble membran oppgradert.



Overflater vegger og himling

10.1

Det er fliser på vegg og panel med spotter i taket.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater Gulv

10.2

Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er målt cirka 6 mm fall til sluk fra laveste punkt ved døren. Dersom gulvet blir utsatt for vannsøl vil det bli liggende noe vann på gulvet som ikke renner til sluk.

Det er bom på noen fliser.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør tettes med silikon rundt listverk og terskel på døren.

Dette reduserer faren for lekkasjer til tilstøtende rom.

Sluk, membran og tettesjikt

10.2

Det er en plastsluk i dusjsonen. Det er synlig smøremembran i sluk. Det er fast avløp fra badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Sanitærutstyr og innredning

10.1

Det er 150 cm baderomsinnredning med dobbel formstøpt buet vask, dusj på vegg med dusj vegger og boblebadkar.

Ventilasjon

10.2

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Fukt i tiliggende konstruksjoner

10.0

Det er tett hull i vegg mot dusjsone fra tilstøtende soverom.

Det var ikke fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerom er ikke i bruk. Det er skyllekum og en gammel støpejern sluk i gulvet. Det er kun lufte mulighet i dag vindu.
Det er en gammel vedfyrt vaskebalje.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er ikke tatt hull i vegger siden vegger er i betong med åpent anlegg.

LOFT > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er fliser på gulvet med buet oppkant på vegg, malt glassfiber og fliser på vegg og malte plater i taket.
Det er vask, skyllekum, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.
Det er naturlig lufting overtak.
Det er sluk i gulvet. Avløp fra dusjkabinett går til sluk..



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er ikke tatt hull i konstruksjonen av siden vannrør ligger åpent. Det er et avløp fra vaskemaskin som går i vegg.
Dette området ligger innelukket og det er ikke mulig å komme til for hulltaking. Det ble ikke målt unormale avvik på måling utført med fuktindikator.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJEPLAN > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Det er plassbygd kjøkken innredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt 1½ vask og opplegg til oppvaskmaskin. Det er fliser mellom overskap og under skap ved vasken og Kitchen Board plater ved komfyren. Det er induksjon plate topp og komfyr fra AEG og oppvaskmaskin er Husqvarna.



Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Det er belegg på gulv og malt panel på vegger og i tak.



Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det bør etableres lufting av rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Teknisk anlegg

TG 1

Det er toalett og vask.

ETASJEPLAN > WC

Overflater og konstruksjon

TG 1

Det er belegg på gulv og malt plater i taket. På vegger er det malt panel.



Teknisk anlegg

TG 1

Det er toalett. Det er vask i tilstøtende rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

1 TG 2

Vannrør er i kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

1 TG 2

Avløpsrør er i plast. Det er støpejerns sluk i vaskerommet i kjelleren.



Stakeluke i kjelleren.



Sluk i støpejern i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

1 TG 1

Bygningen har naturlig ventilasjon. Det er forsert avtrekk fra kjøkken.

Varmtvannstank

1 TG 2

Ca 200 liters varmtvannstank fra OSO



Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lekkasevarsler i rommet.
Bereder bør sjekkes av rørlegger.

Andre installasjoner

1 TG 1

Det er montert Junic Sentralstøvsuger anlegg.



Sentralstøvsugeranlegg.

Elektrisk anlegg

1 TG 3

Tilstandsrapport

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.

Det er sikringsskap i trapperom til kjelleren.
Det er automatsikringer.

I 2002 er det montert nye sikringsskap og i 2006 var det kontroll av anlegget uten merknad.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2002 Skiftet sikringer.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Det er ikke utført arbeider av siste eier.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Sikringer.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

På grunn av alder på anlegget og ukjent



Branntekniske forhold

! TG 0

Det er montert pulverapparat og røykvarslere.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

TG 2

Det er morenemasse, stein og fjell i området.



Morenemasse i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Drenering

TG 2

Takvann går til terreng og dreneringsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur er i stein med betongfuger, betongblokker og betong.



Noe fuktmerker på innvendig grunnmur.



Noe sprekker mellom betong og stein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Fukt i kjeller har sammenheng med svikt i drenering.
Sprekker i mur bør fuges.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur

TG 2

Det er en støttemur i forbindelse med inngangsparti og en i forbindelse med hagen.
Begge har en høyde på over 50cm underliggende terreng.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på støttemurer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rekkverk. Manglende rekkverk er mangel på sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

TG 3



Det er noe lokalt fall på terreng mot boligen.



Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
- Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 3

Det er ikke kjent vedrørende vann og avløp fra grunnmur til offentlig tilknytningspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bør innhentes opplysninger fra kommunen vedrørende vann og avløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Andre tomteforhold



Det er belegningsstein i forbindelse med inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflate på belegningsstein er noe ujevn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Opplyst av tidligere eier.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er en liten dobbel garasje med støpt gulv, yttervegger i lettklinkerblokker og tak tekket med takstein.

Det er en gran/furu leddport med Liftmaster port åpner.

Garasjen har en bredde på 4,7 m og en dybde på 5,4 m. Totalt cirka 26 m² gulvflate.

Stabbur.



Anvendelse

Byggeår

1850

Kommentar

Opplyst av tidligere eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Det er et eldre stabbur med laftet vegger og tykkere bord til gulv. Det er et bordtak. Det er ikke montert takrenner.

Stabbur er på cirka 28 m² gulv areal.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

277 m²/246 m²

Enebolig: 5 Gang, 2 Toalettrom, Bad, 2 Vaskerom, 4 Soverom, Vindfang, 3 Stuer, Kjøkken, Kontor, 4 Bod

Andre bygg: Garasje, Stabbur.

Bruksareal andre bygg: 53 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fjellveien 5 ,3660 RJUKAN 197 m ² 1918 4 sov	04-07-2021	2 950 000	2 900 000	0	2 900 000	14 721
2 Fjellveien 4 ,3660 RJUKAN 216 m ² 1922 5 sov	01-08-2019	2 300 000	2 700 000	0	2 700 000	12 500
3 Villaveien 13 ,3660 RJUKAN 240 m ² 1913 4 sov	25-03-2021	2 500 000	3 000 000	0	3 000 000	12 500
4 Villaveien 38 ,3660 RJUKAN 185 m ² 1957 4 sov	16-04-2018	1 520 000	1 475 000	0	1 475 000	7 973
5 Villaveien 12 ,3660 RJUKAN 316 m ² 1910 6 sov	24-04-2019	2 150 000	2 200 000	0	2 200 000	6 962

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Beløpet er stipulert.	Kr.	25 000
Brøyting av adkomstvei. Variabel kostnad.	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Oppgradert tak og gulv kjøkken.	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	3 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Stabbur.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	170 000
Sum teknisk verdi - Stabbur.	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 550 000
--	------------	------------------

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 (m²), 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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	90	90	0	Gang , Wc , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	
Etasjeplan	152	144	8	Vindfang , Gang , Stue , Stue 2, Stue 3, Kjøkken , Kontor , Gang 2, Gang 3, Wc	
Kjeller	35	12	23	Gang , Vaskerom	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
Sum	277	246	31		

Kommentar

Boligen er bygge ut noen ganger. Det foreligger tegninger på etasjeplan.
Arealet kan avvike noe siden det er vanskelig å måle eksakt.
Tidligere vaskerom i kjeller er beregnet som P-rom selv om dette ikke er brukt som vaskerom i dag.
Areal i ett tom på tasjeplan har innvendig høyde på rundt 1,9m Det varierer fra 188-192cm dette arealet er likevel tatt med i arealberegningen.
Rommet er på ca. 9m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger noen tegninger. Det er ikke funnet godkjente tegninger med stempel av kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Enkelte rom på etasjeplan har høyde på rundt 1,9m. Enkelte plasser kan høyden være under 1,9m på grunn av svai i tak. Dette arealet er på rundt 10m². Arealet er tatt med i arealberegningen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasjeplan.	25	0	25		Garasje
Sum	25	0	25		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur.

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasjeplan.	28	0	28		Bod
Sum	28	0	28		

Kommentar

Oppgitt areal er gulvareal. Enkelte deler av bygget tilfredsstiller ikke krav til å være målverdig areal siden det er mindre enn 1,9m høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2023	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Torbjørn Aagren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3818 TINN	126	82		0	3127.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjellveien 11

Hjemmelshaver

Aagren Solfrid Yri, Aagren Torbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 2 km vest for Rjukan sentrum i etablert boområde.
Området er godt etablert og det er stort sett eneboliger i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med privat adkomstvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er ikke regulert.
Det er en del av kommuneplanen
Planidentifikasjon: 0002
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Kommuneplanens arealdel i Tinn
Ikraftredelsesdato: 24.6.1999
Formål: Tettbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i en liten stikkvei.
Terrenget skråner mot sør. Det er ca. 20m høydeforskjell fra det laveste til det høyeste punktet på tomten.
Det er god utsikt og gode solforhold på vår, sommer og høst.
Det er asfaltert adkomst.
Garasjen ligger ca. 20m fra boligen.
Det er opparbeidet plen på deler av uteområdet.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om tinglyste forhold. Dette innhentes av megler.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	90945222	Fullverdi		
Kommentar Ikke fremvist.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.03.2023		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 bygningsassakkyndiges 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 dampsperran 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 elektro-faglig 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 insiden 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 fukttinnhold 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 nedslitting 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 opptas 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/personvernerklaring/

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/personvernerklaring/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/OH1858>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Elektronisk signatur

Signert av

Aagren, Torbjørn



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

09.03.2023 14.47.06

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Aagren, Solfrid Yri



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

09.03.2023 14.47.44

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tinn/Vinje	
Oppdragsnr.	
74220031	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torbjørn Aagren	Solfrid Yri Aagren
Gateadresse	
Fjellveien 11	
Poststed	Postnr
Rjukan	3660
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidig
Polise/avtalenr.	90945222

Document reference: 74220031

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TA, SYA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

1
Verifisert av
SIGNICAT
08.03.2023

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

Document reference: 74220031

Initialer selger: TA, SYA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

2
Verifisert av
SIGNICAT
08.03.2023

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rjukan ligger i et rasutsatt område men eiendommen er en gammel støl fra 1718

Document reference: 74220031

Initialer selger: TA, SYA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

3
Verifisert av
SIGNICAT
08.03.2023

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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.

Document reference: 74220031

Initialer selger: TA, SYA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

4
Verifisert av
SIGNICAT
08.03.2023

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torbjørn Aagren	569e0341fdcf1fad4d57f108a05499ba5a73fecf	05.07.2022 08:46:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solfrid Yri Aagren	a4bd3b5892c17a38dab8b73ed05027a8a3255c81	05.07.2022 08:53:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74220031

- 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>

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
nets



TINN KOMMUNE
Enhet for brann

01.06.2022

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 3818/126/82
Adresse: Fjellveien 11, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 6539731

Registrerte avvik på eiendommen.

- Takstige og feieplata mangler
- Sotluke defekt

Siste skorsteinsfeing: 15.11.2021

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen

Torgeir Ø. Bjørtuft
Feier



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 31.05.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3818 **Gårdsnr.:** 126 **Bruksnr.:** 82

Adresse: Fjellveien 11, 3660 RJUKAN

Referanse: 194/3001257/74-22-0031 Fjellveien 11

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

Kommentar

Stikkvei inn fra den offentlige veien Villaveien, er privat.

FORBEHOLD VED UTLVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



TINN KOMMUNE

AKTIV v/ Sindre Tjønn

Deres ref:	Vår ref	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2023/141 - 2	Aina Risnes Haugen, tlf.	L99	16.01.2023

— 126/82 Fjellveien 11 - Svar på spørsmål om kommunale avgifter

Kommunale avgifter for eiendom gnr. 126 bnr. 14, Fjellveien 11, 3660 Rjukan.

Kommunale avgifter for 2023:

Eiendommen har vannmåler og har hatt et forbruk på 135 m3 i 2022

Målerleie kr 675,- pr år

Vannavgift:

Akonto vann kr 3881,25

Fast abonnementsandel vann kr 2951,25

Kloakkavgift:

Akonto kloakk kr 4218,75

Fast abonnementsandel kloakk kr 2440,-

Feieavgift:

Tilsyn pipe/ildsted kr 128,75

Feieavgift kr 375,-

Renovasjon:

Full renovasjon kr 4970,-

Årlige kommunale avgifter inkl. mva er kr: 19640,-

Postadresse: Postboks 14, 3661 Rjukan
E-post: Postmottak@tinn.kommune.no
Hjemmeside: www.tinn.kommune.no

Besøksadresse:
Sam Eydesgate 92
3660 Rjukan

Org.nr: 00864963552
Telefon: 35 08 26 00
eDialog: <http://www.tinn.kommune.no/edialog>

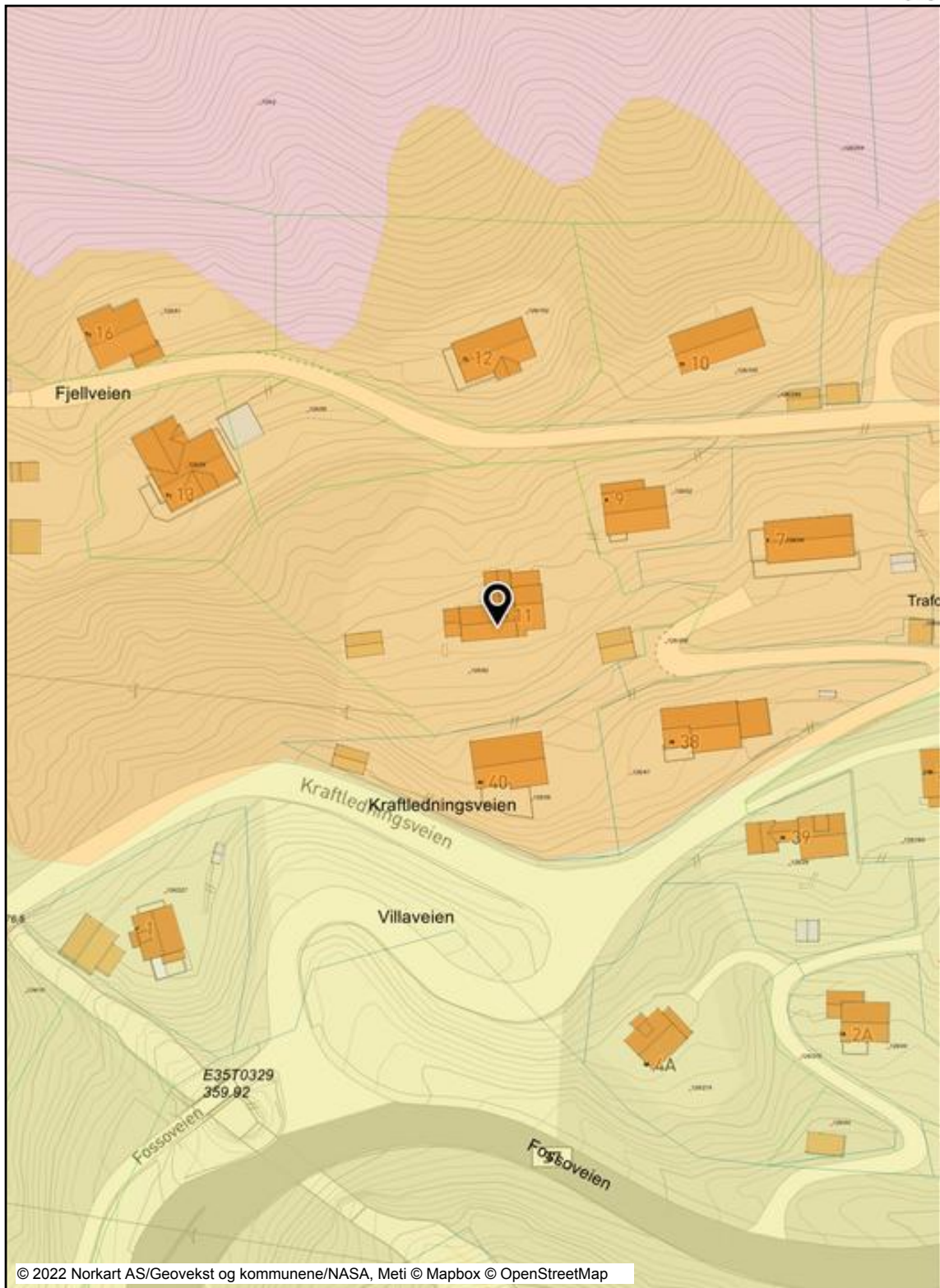


Fareområder 126/82

Dato: 31.05.2022

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2022 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Tegnforklaring

Fareområder	Abc	Annen opplysende tekst
Skredfare Grense	Abc	Fritekst
Fare område skred 5000		
Fare område skred 1000		
Fare område skred 100		
Arealis Temagrupper		
Bygninger		
Bygningsdelelinje		
Grunnmur		
Taksprang Bunn		
Bygning - Boligbygg		
Bygning - Andre bygg		
Annen bygning		
Bygning punkt		
Takriss		
Takoverbygg		
Takoverbygg kant		
Trapp inntil bygg, kant		
Veranda		
Bygningslinje		
Taksprang		
Mønelinje		
Låvebru		
Matrikkelkart		
Grunneiendom		
Festegrunn		
Hjelpelinje veg		
Hjelpelinje fiktiv		
Grense <= 10 cm		
Grense <= 30 cm		
Grense < 200 cm		
Grense < 500 cm		
Grense >= 500 cm		
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)		
Avslått Tiltak	Abc	
Godkj. Nybygg	Abc	
Godkj. Tilbygg	Abc	
Godkj. Tiltak	Abc	
Omriss Tiltak	Abc	
Godkj. Nyb./Tilb./Påb.	Abc	
Uspes. Tiltak	Abc	
Arealis Temagrupper		
Ahc	Abc	Navn på samferdsel
Annen samferdsel	Abc	
Fastmerker	Abc	Fastmerke tekst
Høydeinformasjon	Abc	Terrengpunkt tekst
Adresser	Abc	Matrikeladresse
	Abc	Gateadresse
	Abc	Adressepunkt tekst
Stedsnavn og andre tekster	Abc	Navn på terrengform, stor skrift
	Abc	Navn på terrengform, liten skrift
	Abc	Navn på terrengform, stor skrift
	Abc	Navn på vann, stor skrift
	Abc	Navn på vann, liten skrift
	Abc	Navn på grustak o.l.
	Abc	Navn på myrer
	Abc	Navn på bebyggelse, stor skrift
	Abc	Navn på bebyggelse, middels skrift
	Abc	Navn på bebyggelse, liten skrift
	Abc	Navn på hus, hytte, seter
	Abc	Navn på bergverk, industri, institusjoner
	Abc	Navn på samferdsel

4.2.4. Veg nr. 4

Vegen ligg på gnr. 126 bnr. 309, som er eit realsameige mellom gnr. 126 bnr. 34, gnr. 126 bnr. 59 og gnr. 126 bnr. 82.

Vegen startar i Villaveien og går inn til grense nr. 45. Veglengde ca 60 m.

Eigarane av vegen er grunneigarane med 1/3 på kvar.

Tinn Energi AS, som eigar av trafo på bnr. 308, har rett til å bruke vegen.

Eigar av gnr. 126 bnr. 52 har rett til å bruke vegen som gangveg, samt rett til å gå over gnr. 126 bnr. 82 på eksisterande sti, frå eigen eigedom og fram til Villaveien.

4.2.5. Veg nr. 5

Vegen ligg på gnr. 126 bnr. 247 og gnr. 126 bnr. 257 og er delt på langs av grense nr. 64.

Vegen startar i Villaveien og går opp til grensepunkt nr. 185. Veglengde ca 25 m.

Eigarane av vegen er grunneigarane med 1/2 på kvar.

4.2.6. Veg nr. 6

Vegen ligg på gnr. 126 bnr. 264 og gnr. 126 bnr. 265.

Vegen startar i kommunal veg i grense nr. 32 og går inn til grense nr. 35. Veglengde 63 m.

Eigarane av vegen er gnr. 126 bnr. 264, bnr. 265 og bnr. 266 med 1/3 på kvar.

Tinn kommune, som eigar av gnr. 126 bnr. 316, har rett til å bruke vegen.

4.2.7. Veg nr. 7

Vegen ligg på gnr. 125 bnr. 15 og gnr. 126 bnr. 85 og 86. Eigarar av vegen er gnr. 125 bnr. 15 gnr. 126 bnr. 85, 86 og 160 med ¼ på kvar.

Vegen tek til ved Fv. 37 og går inn til grense nr. 83.

Brukarar av vegen er gnr. 126 bnr. 85, 86, 160 og gnr. 125 bnr. 235. Eigar av gnr. 125 bnr. 235 er ikkje part i denne saka. Det er kravd ny jordskiftesak – 0820-2015-0001 – for eigedomane aust for grense 81. I denne saka blir Hydro Energi sin part i vegen overdrege til gnr. 125 bnr. 235.

4.2.8. Veg nr. 8

Vegen ligg på gnr. 126 bnr. 223.

Vegen startar i kommunal veg i grense nr. 87 og går inn til starten av grense nr. 84. Veglengde 20 m.

Gnr. 126 bnr. 223 har vegen som tilkomst til bustad. Gnr. 125 bnr. 251 er ikkje part i denne saka, men det kan sjå ut som om dei nyttar same veg som tilkomst. Om det er slik, må også gnr. 125 bnr. 251 bli vegeigar i det som tidlegare var ein veg eigd av Hydro.

Gnr. 126 bnr. 42 har ein garasje med innkøyring frå gnr. 126 bnr. 223. Gnr. 126 bnr. 42 skal difor vere medeigar i vegen.





Kjøpesum kr. 100.000.-

S K J Ø T E

2/ Avskrift av dagboknr. 363 1972
2 Vedlegg til
Tinn og Heddal sorenskrivembets

K

A/S Rjukanfos skjøter og overdrar herved sin eiendom som ved skylddelings- og målebrevsforretning av 8. september 1971, tinglyst 27. sept. s.å., har fått navnet Fjellveien 11 - gnr. 126, bnr. 82 av skyld 1 øre i Tinn, til Håkon Thorbjørn- sen for en omforenet kjøpesum kr. 100.000,- etthundretusenkrøner -.

Kjøpesummen med omkostninger erlegges kontant mot tinglyst skjøte på eiendommen.

Selgeren A/S Rjukanfos 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.

Oslo, 15.2. 1972.

Johan B. Holte (sign.)

Jeg bekrefter at generaldirektør Johan B. Holte har underskrevet i mitt nærvær og at han er over 20 år.

Frithjof Prydz (sign.)

advokat

Rett kopi bekreftes:

K. T. Holte



Fjellveien 11

Nabolaget Bøen/Krosso - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Krosso 4 min
Linje 143, 209 0.4 km

Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.) 6 min
316 elever, 22 klasser 3.6 km

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min
134 elever, 7 klasser 4.5 km

Rjukan videregående skole 22 min
215 elever, 15 klasser 1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

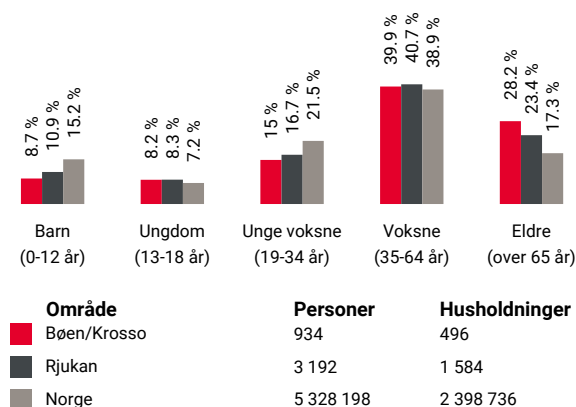
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Skibakkesletta barnehage (0-5 år) 7 min
4 avdelinger 4 km

Øverland barnehage (0-5 år) 10 min
45 barn, 3 avdelinger 5.8 km

Dale bakhus barnehage (0-5 år) 13 min
45 barn, 3 avdelinger 8.9 km

Dagligvare

Kiwi Rjukan Sentrum 20 min
Søndagsåpent 1.8 km

Rema 1000 Rjukan 22 min
Søndagsåpent 1.9 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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Gateparkering

Lett 88/100



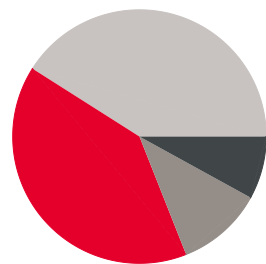
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

⚽ Bråvollparken balløkke	19 min	🚶
Ballspill	1.5 km	
⚽ Såheimhallen - flerbrukshall	4 min	🚶
Aktivitetshall, sandvolleyball	2.5 km	
🏊 Rjukanbadet/Trimrom	6 min	🚶

Boligmasse

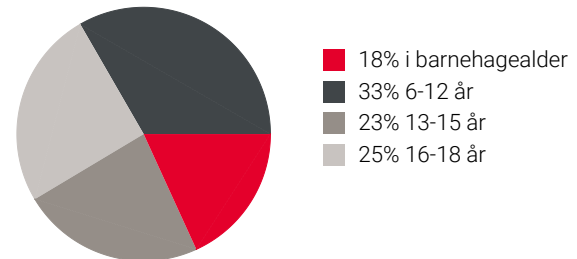


40% enebolig
8% rekkehus
11% blokk
41% annet

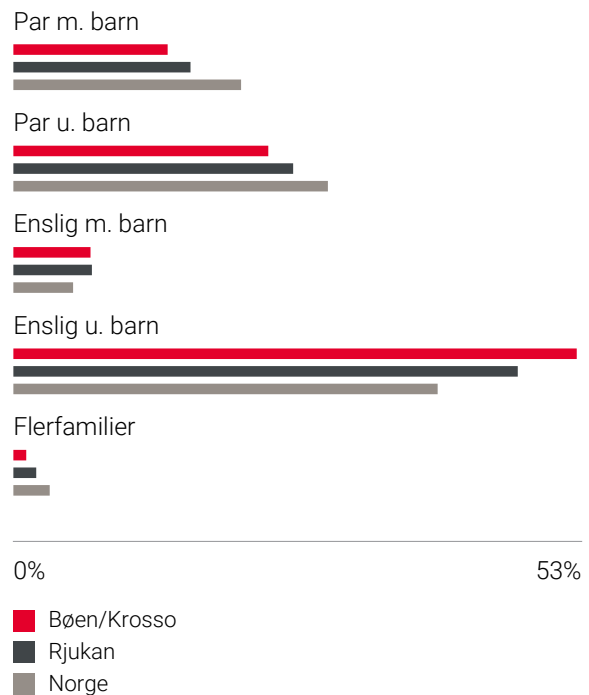
Varer/Tjenester

🏪 Handelshuset Rjukan	5 min	🚶
🏪 Vitusapotek Rjukan	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



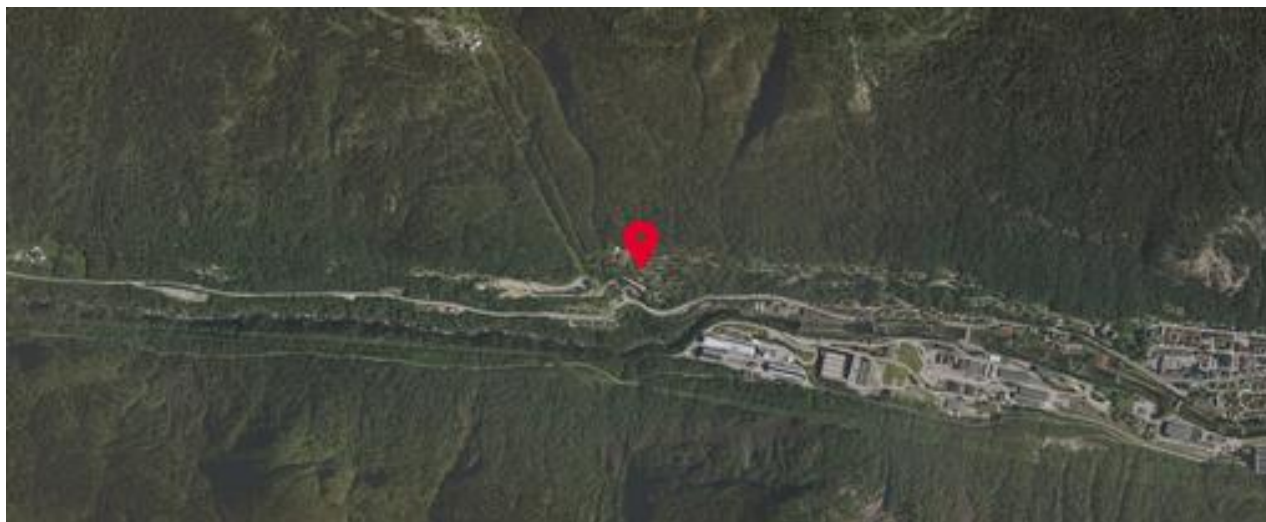
Familiesammensetning



Sivilstand

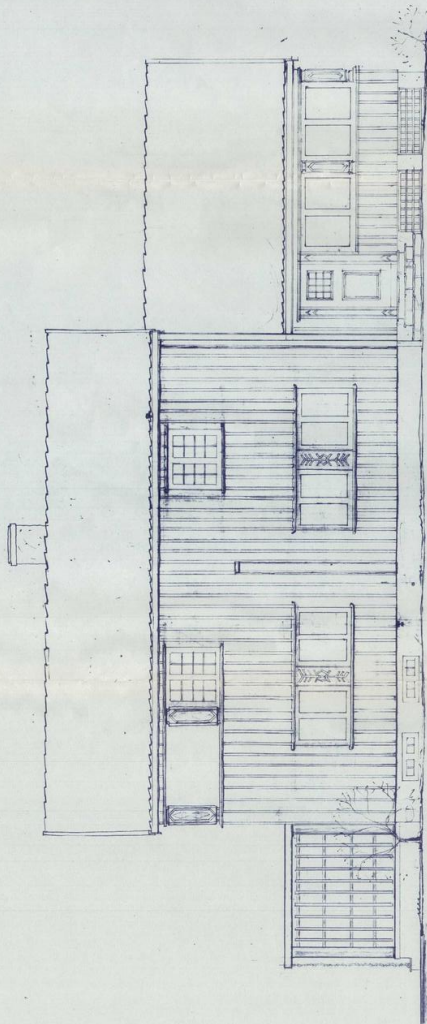
		Norge
Gift	30%	34%
Ikke gift	47%	53%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2022

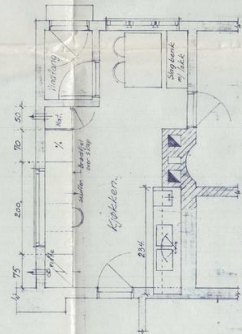


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2022

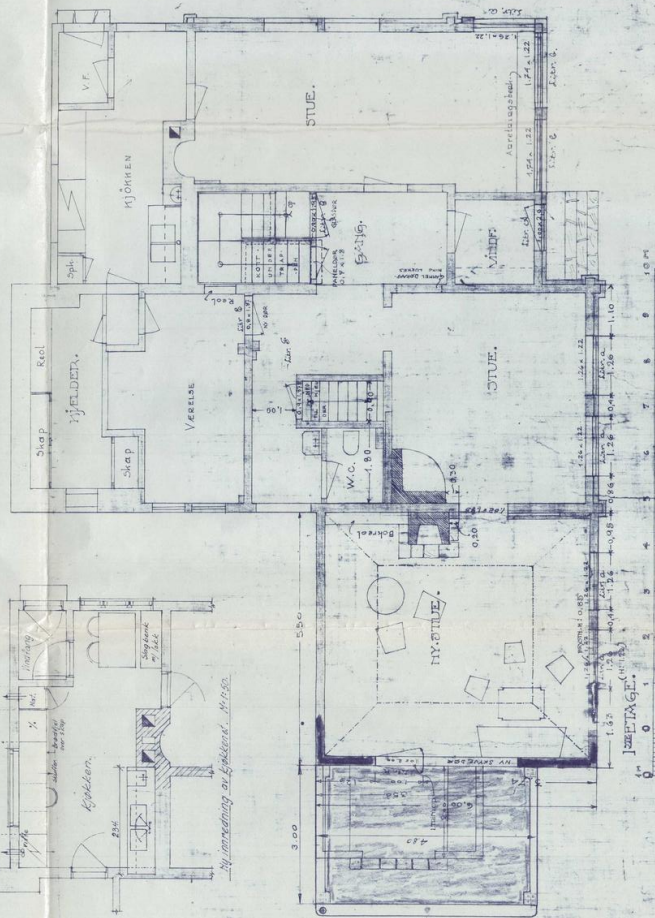
TYPE 113.
TILBYGNINGSSKISSE OG OVERSEERSE.
M = 1:50.



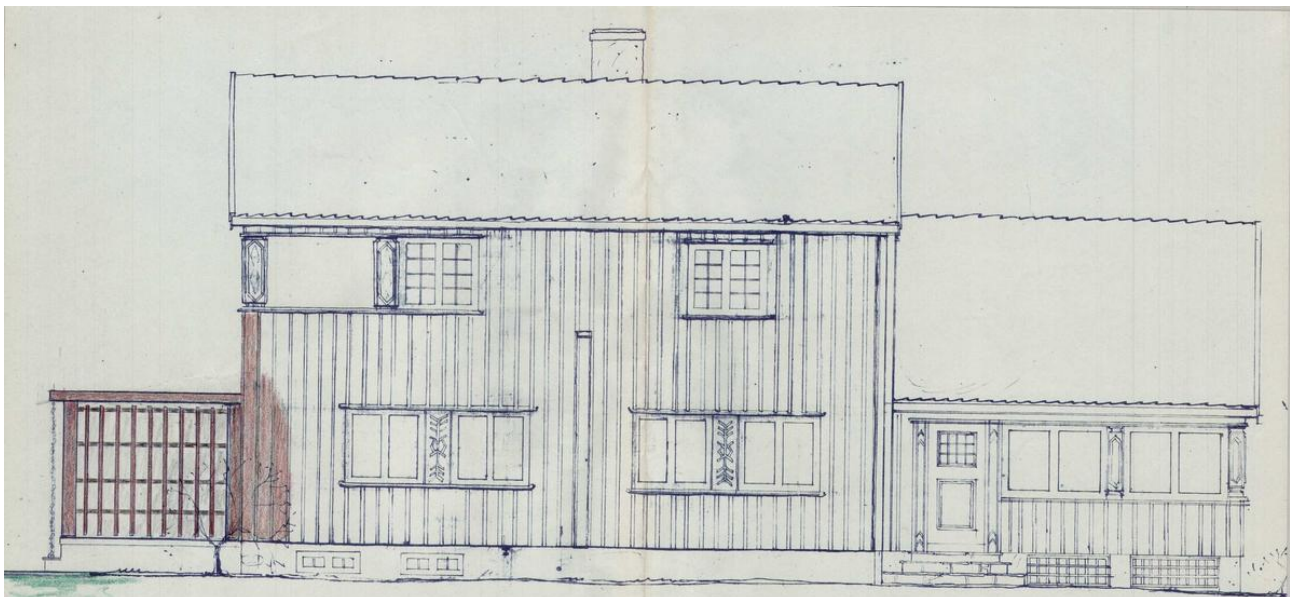
ØYTVÆR.



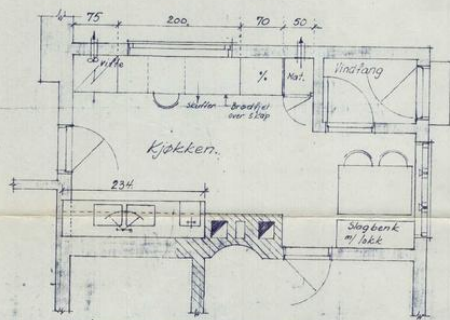
Bygningens og Etagenens Målestokk.



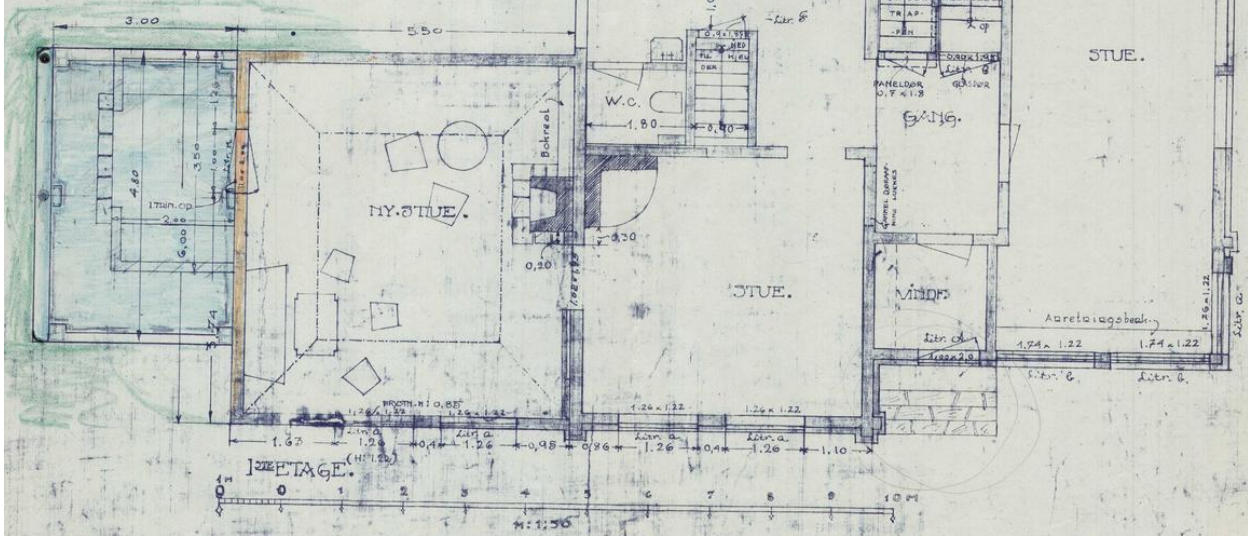
13. 2. 20.
14. 2. 20.
15. 2. 20.
16. 2. 20.
17. 2. 20.
18. 2. 20.
19. 2. 20.
20. 2. 20.
21. 2. 20.
22. 2. 20.
23. 2. 20.
24. 2. 20.
25. 2. 20.
26. 2. 20.
27. 2. 20.
28. 2. 20.
29. 2. 20.
30. 2. 20.
31. 2. 20.
32. 2. 20.
33. 2. 20.
34. 2. 20.
35. 2. 20.
36. 2. 20.
37. 2. 20.
38. 2. 20.
39. 2. 20.
40. 2. 20.
41. 2. 20.
42. 2. 20.
43. 2. 20.
44. 2. 20.
45. 2. 20.
46. 2. 20.
47. 2. 20.
48. 2. 20.
49. 2. 20.
50. 2. 20.
51. 2. 20.
52. 2. 20.
53. 2. 20.
54. 2. 20.
55. 2. 20.
56. 2. 20.
57. 2. 20.
58. 2. 20.
59. 2. 20.
60. 2. 20.
61. 2. 20.
62. 2. 20.
63. 2. 20.
64. 2. 20.
65. 2. 20.
66. 2. 20.
67. 2. 20.
68. 2. 20.
69. 2. 20.
70. 2. 20.
71. 2. 20.
72. 2. 20.
73. 2. 20.
74. 2. 20.
75. 2. 20.
76. 2. 20.
77. 2. 20.
78. 2. 20.
79. 2. 20.
80. 2. 20.
81. 2. 20.
82. 2. 20.
83. 2. 20.
84. 2. 20.
85. 2. 20.
86. 2. 20.
87. 2. 20.
88. 2. 20.
89. 2. 20.
90. 2. 20.
91. 2. 20.
92. 2. 20.
93. 2. 20.
94. 2. 20.
95. 2. 20.
96. 2. 20.
97. 2. 20.
98. 2. 20.
99. 2. 20.
100. 2. 20.



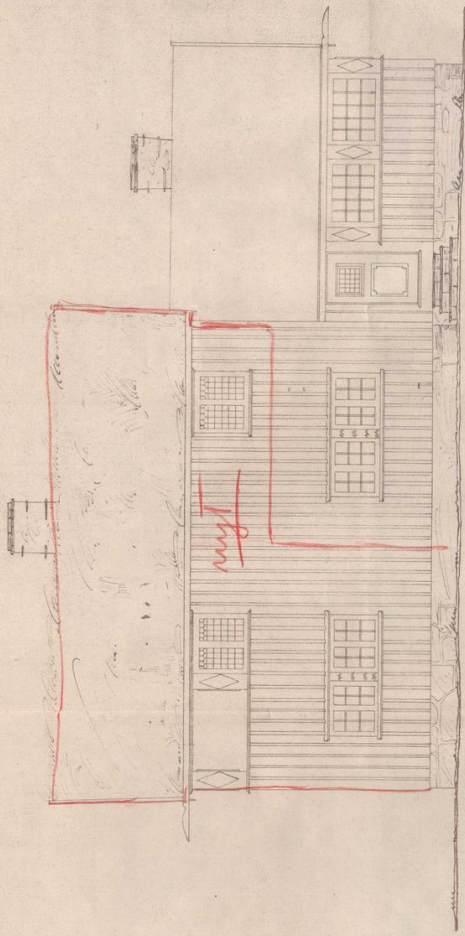
JYDVEG.



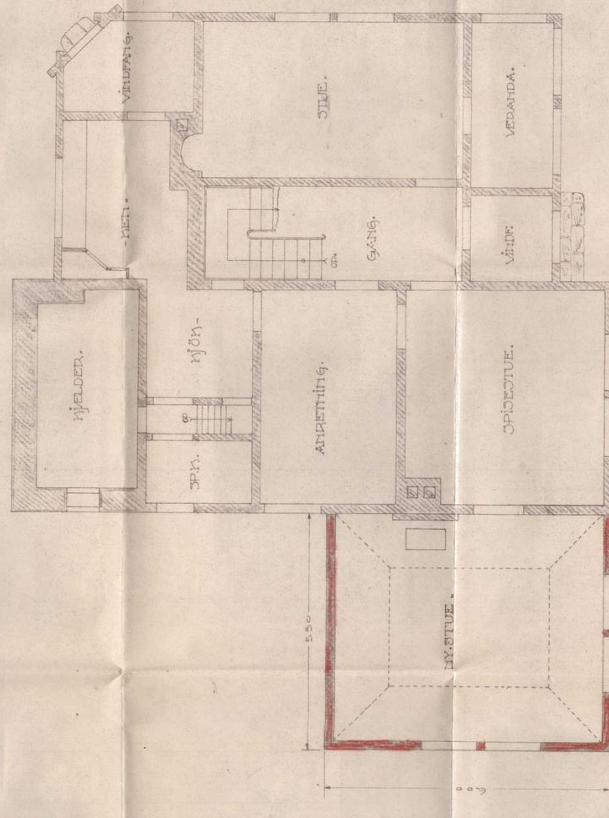
Ny innredning av kjøkkenet. 14.11.50.



M = 1:50.



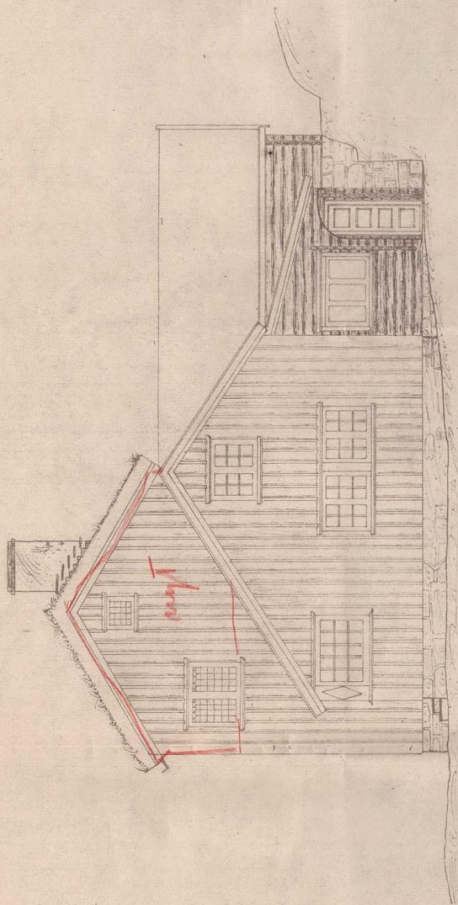
SYDVEG.



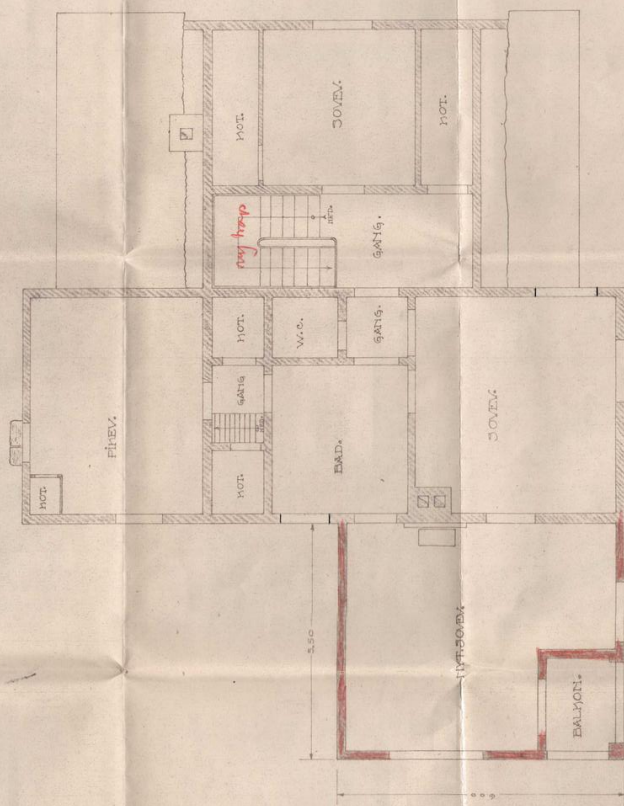
INSTRUE.

15-7-20.

Fjukan Bygning, inv. no. 4 H-33 B



ÖUTVÄR.



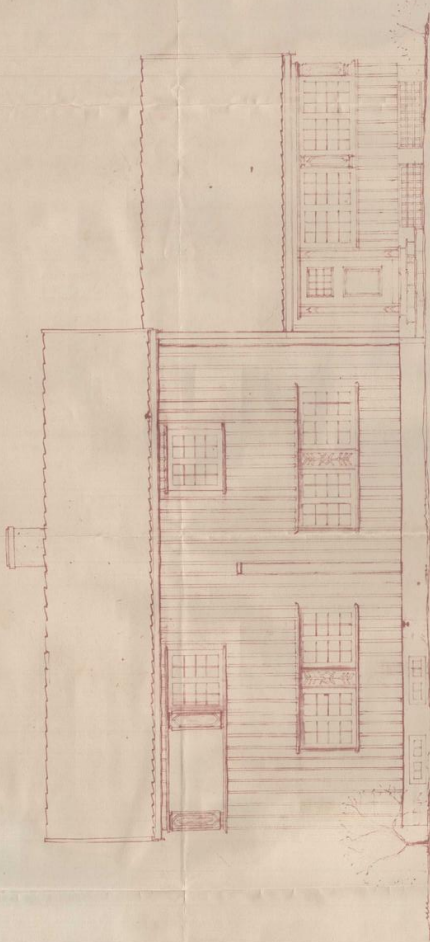
5.6.1.8
14.8
5.6.1.8
14.8
11.2
11.2

2. OUTFÄR.

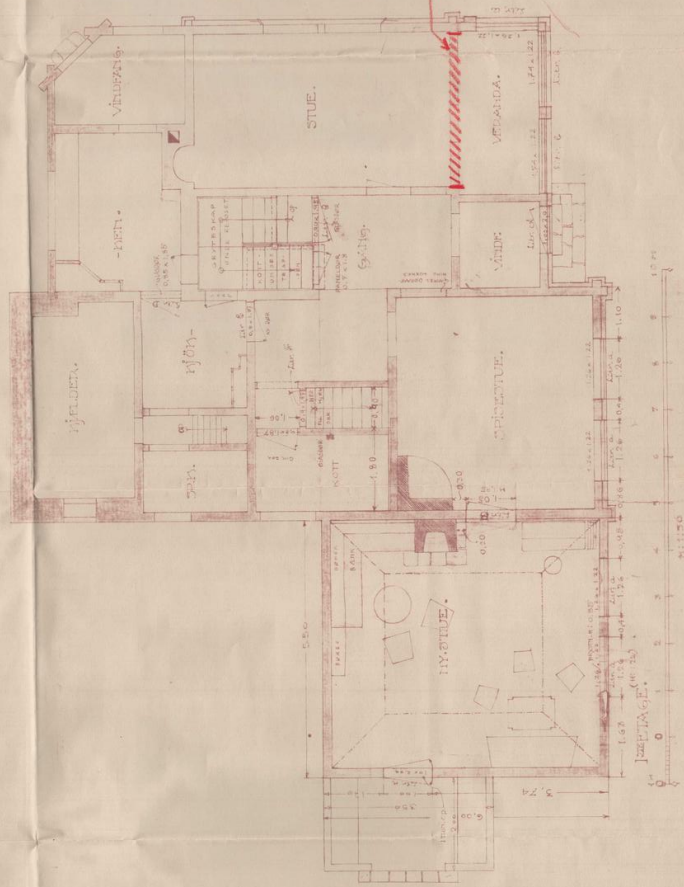
15-7-20

Type 113.
 Huset med 2. etage og 1. etage.
 M = 100.

Rijuan Bygning, no. 4H-113-1936



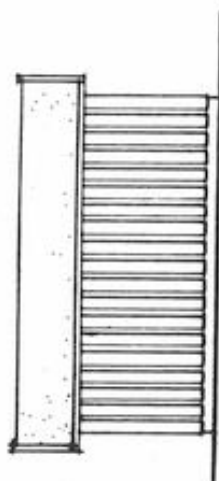
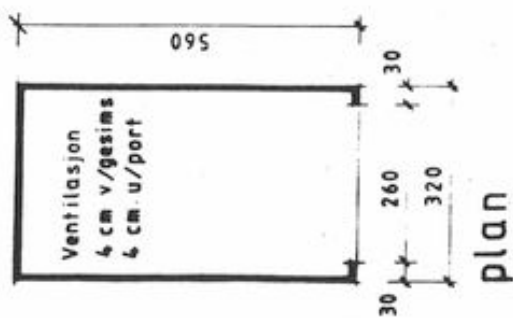
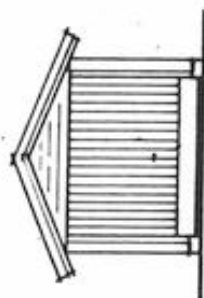
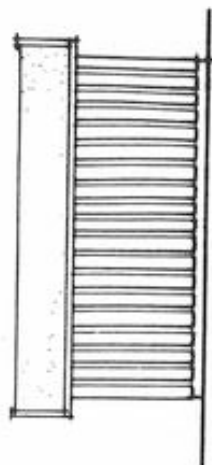
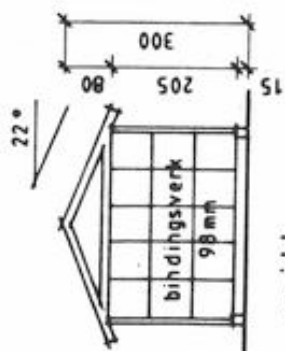
SYDVEST



fjernes -

1. etage 10.00
 2. etage 10.00
 3. etage 10.00
 4. etage 10.00

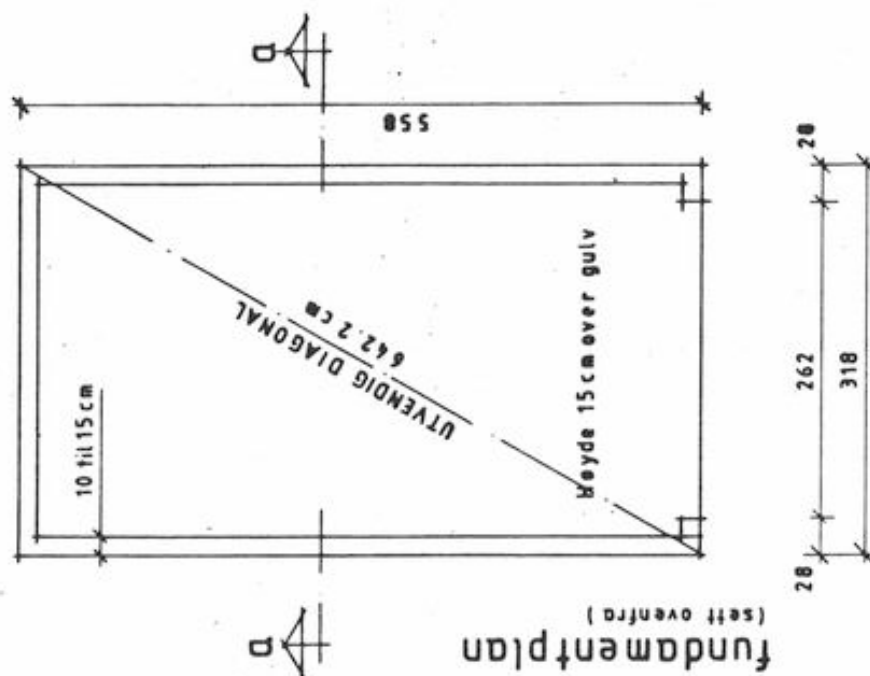
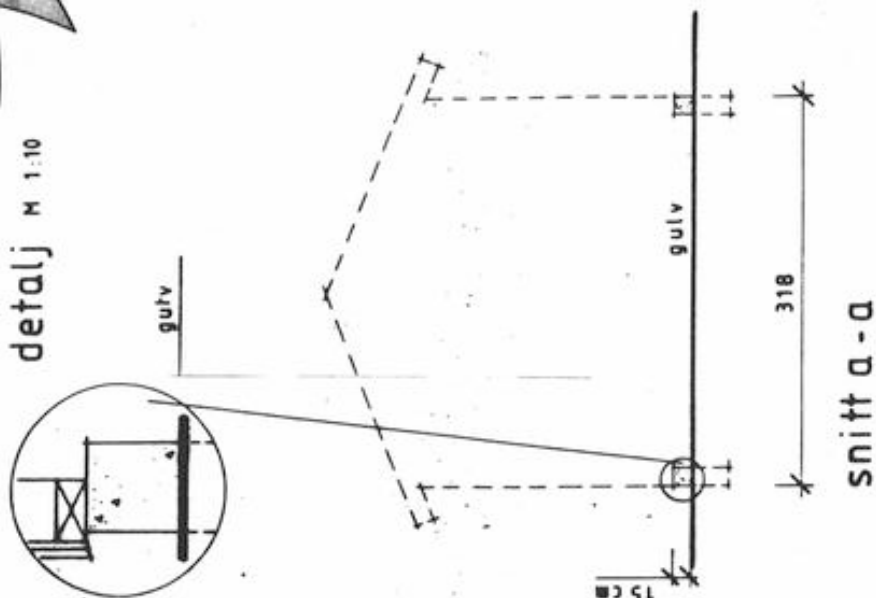
Rijuan Bygning, no. 4H-113-1936



Nere Igland Treindustri a/s, 4890 Grimstad date 16.03.84 m 1:100 type O. 320x560



detalj M 1:10



ere Igland Treindustri a/s, 4890 Grimstad

dato 16.03.84

type O. 320x560



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 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 håndverktjenester

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”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers 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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:

Fjellveien 11, 3660 Rjukan
Gnr. 126, bnr. 82 i Tinn kommune

Oppdragsnummer:

74220031

Meglerforetak: Viken Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Sindre Tjønn

Telefon: 47 65 25 00

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: 03.07.2023

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon





Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre