




aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre



Moe Vestre 6, 3660 Rjukan (Dale Bakhus)

**Pen og innholdsrik enebolig med
fine uteområder - Nyere bad i
overetasjen (2018/2019) - Garasje**

1. etasje



U. etasje



aktiv.

Plantegningen er ikke målt 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.





Eiendomsmegler

Sindre Tjønn

Mobil 948 06 422

E-post sindre.tjonnn@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 750 000,-
Omkostn.:	Kr 87 890,-
Total ink omk.:	Kr 2 837 890,-
Selger:	Asgeir Moe Anne Gunleiksrud
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1980
BRA-i/BRA Total:	186/218 m ²
Tomtstr.:	1335.7 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 120, bnr. 30
Oppdragsnr.:	1307240037

Innholdsrik enebolig med storslått utsikt mot Gaustatoppen!

Moe Vestre 6 er en romslig og innholdsrik enebolig som bl.a. inneholder stue, bad og soverom i begge etasjer. Boligen fremstår velholdt og pen, og er ifølge tilstandsrapporten godt ivaretatt. I noe nyere tid er mye av de innvendige overflatene i boligen blitt fornyet, samt at det er bygget en flott terrasse. Det kan også nevnes at badet i overetasjen ble pusset opp rundt 2018/2019. Utover selve boligen inneholder eiendommen også en enkel garasje og en liten hagebu.

Eiendommen har en fin beliggenhet på Dale Bakhus, et veletablert boligområde ca. 6 km øst for Rjukan sentrum. Fra eiendommen har man flott utsikt mot majestetiske Gaustatoppen. Området oppleves som rolig og barnevennlig. I gangavstand fra boligen ligger Dale Bakhus barnehage og busstopp med flere daglige avganger.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	66
Forbrukerinformasjon	105
Budskjema	106



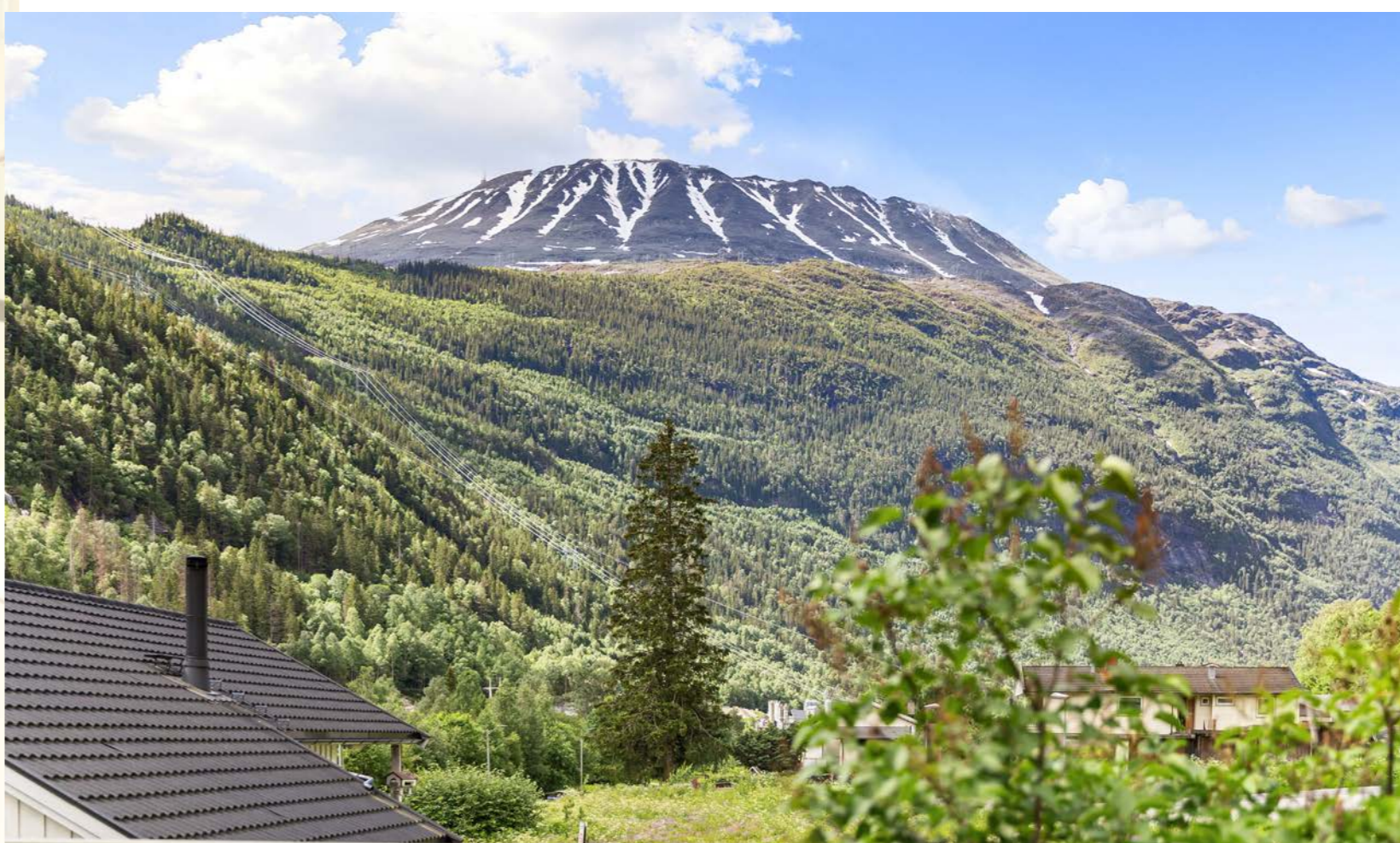














Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 186 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 218 m²

Eneboligen

Bruksareal fordelt på etasje:

Underetasje: BRA-i: 90 m²

Overetasje: BRA-i: 96 m²

Garasje

BRA-e: 32 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1335.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med stor hage og terrasse.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet på Dale Bakhus, et veletablert boligområde ca. 6 km øst for Rjukan sentrum. Boligfeltet ligger på nordsiden av hovedveien og har gode solforhold fra tidlig vår til sen høst. Fra eiendommen har man flott utsikt mot majestetiske Gaustatoppen. Området oppleves som rolig og barnevennlig. I gangavstand fra boligen ligger Dale Bakhus barnehage og busstopp med daglige avganger til bl.a. Rjukan, Tinn Austbygd og Notodden. Gaustaområdet og Rjukan sentrum ligger en kort kjøretur unna.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger, boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Takstmann Annfinn Helleberg.

Type takst

Tilstandsrapport.

Byggemåte

Boligen har ifølge tilstandsrapporten stående bordkledning på utvendige overflater, men gavelvegger med liggende kledning. Taket er utvendig tekket med sort takstein. De innvendige overflatene består i hovedsak av gulver med laminat, parkett, fliser og belegg, samt vegger med i hovedsak plater og tapet. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

Verditakst

Kr 3 100 000

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder følgende rom: Underetasje: Entré, hall/gang, bad, vaskerom, soverom, kjellerstue, kjøkken og boder. Overetasje: Entré, gang, kjøkken, stue, bad, garderobe og 2 soverom (ett av soverommene er innredet som kontor).

Utover selve boligen inneholder eiendommen også en enkel garasje og en liten hagebu.

Standard

Moe Vestre 6 er en romslig og innholdsrik enebolig som bl.a. inneholder stue, bad og soverom i begge etasjer. Boligen fremstår velholdt og pen, og er ifølge tilstandsrapporten godt ivaretatt.

Hovedstuen ligger i overetasjen og er utstyrt med både varmepumpe og en flott vedovn. Det meste av overflater i denne etasjen har blitt pusset opp i noe nyere tid, og stuen fremstår lys og innbydende. Fra stuen er det egen utgang til en romslig veranda, og den storslåtte utsikten mot Gaustatoppen kan nytes fra både verandaen og stuen.

I tillegg til hovedstuen har også boligen en trivelig kjellerstue med vedovn.

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen i overetasjen og har en pen, hvit innredning med godt med skap- og benkeplass. Det er også et gammelt/tidligere kjøkken i underetasjen, men dette er nå frakoblet vann/avløp og fungerer i praksis mer som en bod/ arbeidsrom.

Det er også bad i begge etasjer. Badet i overetasjen ble pusset opp rundt 2018/2019 og fremstår delikat og innbydende. Badet har flislagt gulv med gulvvarme og er utstyrt med WC, dusjhjørne og en pen baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er også et enkelt bad i underetasjen med WC, vask og dusjkabinett. Dette badet er gammelt og har ikke vært brukt på flere år - følgelig må det påregnes oppgradert.

Det er i alt tre soverom i boligen - to i overetasjen (ett av disse er innredet som kontor) og ett i underetasjen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig

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

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Bad (underetasje)

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

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Taktekking

- Det er registrert noen større mose på taksteinen.

Takkonstruksjon/Loft

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Det er registrert noen gjenstående arbeid rundt antatt ny åpning til trappe nedgang, noen avskallinger i malt toppbord.

Utvendige trapper

- TG2 gis pga av trapp med høyde større enn 50 cm skal ha rekkverk eller avgrenses av vegg eller har andre lignende beskyttelse.

Innvendige trapper

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større

enn dagens forskriftskrav.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er registrert skjevhet i trinn til trappen av ukjent årsak, det antas manglende justeringer av trapp etter nyere flislegging av gulv i underetasjen.

Ventilasjon (vaskerom)

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Veggmontert lufteluke registrert med manglende tetning.

Overflater og innredning (kjøkken etasjeplan)

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Det er registrert noen brukerslitasje med overflate slitasje i malte overflater variert på skuffer og skaper, dører og sokkel.

Avtrekk (kjøkken etasjeplan)

- Ventilator er registrert med aldri.

Overflater og innredning (kjøkken underetasje)

- Det er påvist skader på overflater/ kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert skade og brukerslitasje med overflate slitasjer i malte overflater, manglende skuff, noe grovt tilpasset benkeplate.

Avløpsrør

- Det er registrert noen lekkasje fra avløp i kjeller med drypp skade.

Ventilasjon

- Det er registrert noen manglende tettespjeld til veggmontert lufteluke i under etasjen/ kjeller.

Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Nedløp og beslag

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
- Det er registrert noe skjevheter i luftehatter, antydninger til rust vann og avskallinger på blikk beslag rundt pipe.

Veggkonstruksjon

- Det er registrert noen ujevnheter med vridninger i klednings bord på utvendige overflater, dette ansees som normalt forventet på kledning fra byggeåret.

Vinduer

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er ved stikkprøver registrert noen manglende justerte vinduer. Vinduer er registrert fra år 1977-78, alder på vindusglass kan være i faresone for punkteringer. 2 stk kjeller vinduer med registrert sprekker i glass. Noen slitt vindus maling/ foringer enkle steder registrert.
- Det er registrert noen åpninger i belistning rundt vindus innramninger utvendig. Det er vanskelig å konkludere om tiltak med utskiftninger av glass som kan være i faresone for punkteringer.

Rom Under Terreng

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert noen ujevnheter i pusset mur på malt overflate mot yttervegg innvendig i bodrom, noen mindre antydninger til saltutslag.
- TG2 er gitt pga registrert antydning til saltutslag.

Overflater Gulv (bad, etasjeplan)

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Overflater Gulv (vaskerom)

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/ fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist avvik etter dagens krav at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Dette konkludert som avvik da vannet ved vannlekkasje kan renne til på støtende rom.

Sluk, membran og tettesjikt (vaskerom)

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at vaskerommet er oppbygget etter da tidens byggeskikk/ krav i år 1980 som har ett større avvik fra dagen byggekrav TEK17. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vannledninger

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet

brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Det er ikke montert rør-skap til rør i rør systemet med samlestocker.

Drenering

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er registrert noen løsnet klemlist til dreneringen.

Terrengforhold

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Utvendige vann- og avløpsledninger

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Når hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger.

Parkering

Liten garasje, samt parkeringsmuligheter på egen gårds plass/tomt. Det er ikke etablert innkjøring til

garasjen (høy kant opp til porten, se vedlagt bilde).

Det er også opparbeidet en stor plass/ parkeringsareal rett øst for boligen, men mesteparten av denne ligger på naboeiendom (kommunal eiendom, gnr. 120, bnr. 17) og ikke på egen tomt (ref. vedlagte kart).

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

3201190

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling og ut fra Nasjonalt aktsomhetskart for radon er det høy aktsomhet for radon i området. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Selger er usikker på nøyaktig årstall for oppussing av badet i overetasjen (har ikke funnet noen papirer hvor dato for arbeidet fremgår). I tilstandsrapport står det både 2020 og 2019, men selger tror det er 2018 eller 2019.

Eiendommen ligger innenfor et fareområde for skred (ref. kart vedlagt prospekt).

Til orientering er det ikke glass i vinduene i hagebua.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og vedfyring, samt varmekabler i enkelte rom.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 750 000

Kommunale avgifter

Kr 15 438

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift (se forøvrig vedlegg fra kommunen). Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Renovasjon har vært stoppet den siste tiden da boligen har stått tom, og må bestilles/aktiveres igjen av kjøper/nye eier.

Formuesverdi primær

Kr 625 586

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 377 227

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig

vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Info vannavgift

Det har ikke vært praktisert noen vannavgift. Det er imidlertid lagt en varmekabel til vannledningen og denne er tilknyttet Moe Vestre 6 (egen bryter og måler i underetasjen). Ifølge selger har det nesten ikke vært behov for å bruke varmekabelen (svært sjeldent) og det har derfor ikke vært gjort noen kostnadsfordeling eller avlesning av måleren. Men man har i alle fall mulighet til avlesning av strømforbruket til varmekabelen siden måler er etablert.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 120, bruksnummer 30 i Tinn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4026/120/30:

23.03.1999 - Dokumentnr: 861 - Erklæring/avtale mellom eierne av d.e. og Tinn kommune vedr. privat vannledning i reguleringsplan for Moe vestre.

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1978 - Dokumentnr: 1374 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4026 Gnr:120 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 1717639 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0826 Gnr:120 Bnr:30

01.01.2024 - Dokumentnr: 601576 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3818 Gnr:120 Bnr:30

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for bolighuset (vedlagt).

Byggetegninger av boligen følger vedlagt. Det er gjort noen endringer i planløsning som det ikke foreligger tegninger/dokumentasjon på, bl.a. gjort om et tidligere soverom til bad i overetasjen, og etablert garderobe/bod der badet var tidligere. Det er også etablert større veranda mot vest. I underetasjen er bl.a. størrelse/utforming på soverommet endret (slått sammen med tidligere vindfang/inngang).

Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse, tegninger eller dokumentasjon på at garasje og hagebu er omsøkt/godkjent. Garasjen bryter tilsynelatende også tomtegrensen noe (se vedlagt kart). Ifølge reguleringsbestemmelsene er det tillatt å oppføre frittliggende garasje på inntil 30 m², og garasje kan oppføres i tomtegrensen. Ifølge tilstandsrapporten har garasjen et areal på 32 m². Kjøper overtar det overnevnte som det er, samt risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om

bruken ikke lar seg godkjenne.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.09.1981 (for bolighus).

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og offentlig avløp.

Eiendommen er tilknyttet en privat brønn som deles med noen av de andre husstandene på feltet/området. Se forøvrig tinglyst avtale om privat vannledning (vedlagt).

Regulerings og arealplaner

Ifølge "Reguleringsplan for: Moe Vestre - Tinn kommune" ligger eiendommen i et område regulert til boliger m/tilhørende anlegg. Se vedlagte reguleringsbestemmelser og plankart.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)

68 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 750 000,00))

87 890,- (Omkostninger totalt)

2 837 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 87 890

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 1750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Tinn, Sam Eydes gate 89
3660 Rjukan

Tlf: 476 52 500

Salgsoppgavedato

28.06.2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Moe Vestre 6, 3660 RJUKAN
TINN kommune
gnr. 120, bnr. 30



Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 27.05.2024 Rapportdato: 24.06.2024 Oppdragsnr.: 18697-1114 Referansenummer: GM6832

Autorisert foretak: Takstmann Annfinn Helleberg Sertifisert Takstingeniør: Annfinn Helleberg



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstingeniør Annfinn Helleberg

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- støttmurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Takstobjektet er oppført i år 1980 etter da tidens byggeskikk konkludert godt ivarettatt. Det er registrert noen punkter i rapporten som tilsier behov for oppgraderinger. Elektrisk anlegg og røropplegg er ikke sjekket da dette innbefatter annen faggruppe. Det er konkludert med avvik fra dagens TEK17 til isolasjoner og bærende konstruksjoner som hensyntatt i rapporten. Det er foretatt større moderniseringer av innvendige overflater og nytt bad i hovedetasjen opplyst i år 2020. Utvendig er nyere utvendig behandlinger, ny plattning og trapper. Det er registrert skiftet av is-bord ved befaring. Testobjektet er registrert som en kurant boenhet. Viser til punkter spesifisert i rapporten. Uteareal er fint tilordnet med beplantninger og gruset biloppstillingsplass.

Det er oppført frittstående garasje og hage-bu på eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

Undertak av rupanel, papp, sløyfer og lekter utvendig tekket med sort takstein. Aluminiums takrenner med nedløp. Det er stående bordkledning på utvendige overflater, gavel-vegger med liggende kledning, alle utvendige overflater nyere behandlet. Takkonstruksjon av selvbærende takstoler med undertak av rupanel. Loftet er registrert isolert med mineralull. Vinduer av type H-vinduer med 3 lags glass. Nyere montert ytterdører av slette malte dører med glass. Terrasse dør ut fra stue malt med glass alder antatt fra 1978, glass til terrassedør kan være i faresone for punktering som tilsier tilstand TG2..

Det er tilordnet veranda ut fra stue med plass til flere sitteplasser, det er tilordnet trapp ned til terreng fra verandaen. Utfra hovedinngang tilordnet større plattning. Nyere tilordnet tretrapper til hoved inngang og veranda. Tretrappene er fint tilordnet og med behandlet trevirke.

Utvendige overflater registrert nyere behandlet, det er under arbeid med utskiftninger av vannbord under blikk til vindskier. Det er noen punkter med registrert slitasje i blikk beslag til pipe og luftehatter på taket, noen aldrende takrenner med nedløp. Takstein med mose angrep som anbefales fjernet. Tilordnet ny utvendig nye tre-trapper med manglende rekkverk sikring bør vurderes med sikringstiltak. Det må forventes noen normale avvik etter 43 år. Viser til andre punkter spesifisert i rapporten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver variert tildekket med laminat gulv, parkett, fliser og belegg, Vegger av malte nyere MDF plater, slette malte plater, tapet. Himlinger av malt MDF panel,

Etasje-skille av tre-bjelker, gulver i underetasjen av betong dekke. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulvnivåer som ansees som normale avvik.

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

Pipe av element pipe forblende med nyere tørrmur -stein. Feieluken er opplyst tilordnet til pipe men forblendet med stein.

Gulver variert med fliser, parkett gulv, belegg, og malte mur gulv. Vegger av nyere MDF plater, malte pusset murflater, himlinger variert med malt panel, panel, malt MDF panel, tak-ess plater og slette flater.

Malt tre-trapp mellom etasjer med åpne trinn. Innvendige monterte nyere hvite fyllingsdører, skyvedører montert til kjøkken i hoved etasje og underetasjen.

Store deler av innvendige overflater av nyere årgang opplyst rundt år 2020 med nye laminat gulv noen eldre laminat gulv på soverom. Vegger av malte MDF plater, himlinger med malt MDF panel. Underetasje dels modernisert med fliser og parkett på gulv, vegger med nye malte MDF plater. Noen kjeller rom med pusset mur og plater med malte overflater, panelte og plater i himlinger anslått fra byggetiden 1980. Oppvarming av vedfyring i stue og kjeller stue, varmepumpe montert i stue. Det er tilordnet garderobe skaper med skyvedører, deler av dører med speilfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Nyer modernisert badet i hovedetasjen opplyst rundt år 2019, det er ingen fremvist dokumentasjon ved befaring. Vegger tildekket med våtroms-plater, himling av malt panel. Det er målt tilfredsstillende fall på gulv med ekstra vannsikring under terskel til dør. Det er nedsenket dusj sone med tilfredsstillende avrenning til sluk.

Det er registrert tetning av membran til sluk- renne.

Baderoms innredning vegg hengt med skuffer og nedfelt servant i benkeplate, 2 stk vegghengte høyskap. Toalett vegghengt med innebygget sisterner.

Veggmontert elektrisk styrt vifte over toalett. Det er ingen tilordnet tilluftsløsning til rommet annet en gjennom dør og vindu som er konkludert som en preapseptabel løsning.. Ingen registrert fukt registrert ved hulltaking, ved fuktmålinger er det ingen unormale registrerte fuktproblemer.

Bad

Innredet badet i underetasje/ kjeller. Rommet er innredet med belegg på gulv, vegger tildekket med tapet, tak av slette malte plater. Det er gulvmontert wc, vegghengt skapinnredning med vask, dusjkabinett med sluksokkel og glassvegger. Det er registrert opplegg for vaskemaskin. Hulltaking i vegg er ikke foretatt da det er konkludert ikke behov ut fra alder på badet, det er ved fuktmålinger ingen fukt registrert.

Vaskerom

Baderom i etasjen er innredet før byggeforskriften 1997 ut fra dette gitt TG 3 da det ikke er noen dokumentasjon på oppbyggelse av badet. Gulve er nyere malt med Epoxy maling. Det er registrert noen ikke tilfredsstillende fall retninger til sluk med vannsikring av dørterskler. Sluk er inspisert. Vegger av malt slette mur flater og skillevegg med slette malte plater. Nyere malt betonggulv, Plastsluk montert til gulv med tilordnet avrenning fra vask og annen avrenning. Det er ingen registrert membran/ slukmansjett registrert til sluk. Det er vegg montert utslagsvask. Veggmontert ventil. Skillevegg til vaskerommet er av murvegg, lettvegg av tre.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken innredning med malte profil fronter og smårutet glassdører. Innredningen er registrert med tilfredsstillende skap plass. Skap montert ventilator i med antatt avtrekk til kanal ut gjennom loft. Kjøkken innredning med malte glatte fronter. Benkeplate av heltre. Innredningen er registrert med tilfredsstillende skap plass. Frittstående ventilator i børstet stål med avtrekk til kanal over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hovedvannledning av plast. Innvendige vannrør av kobber rør, noen rør med kobber rør med plast -kappe og nyere rør i rør. Deler av avløpsrør er av nyere årgang anslått ette ombygning av bade m.m innvendig i kjeller antatt tilkoblet eks avløp i grunn.

Det er konkludert med naturlig ventilering av boligen, det er luftespalter i vinduer, noen monterte vegg ventilator, elektrisk avtrekksvifte montert til badetrom.

Røropplegg innbefatter annen faggruppe, det foreligger ingen dokumentasjoner ved befaring. Det er konkludert tilfredsstillende røropplegg innvendig i bygningen. Noen deler av røropplegget er fra byggetiden i år 1980 med suppleringer av nyere røropplegg i år 2020. Det er montert 2 stk vvs tanker i under etasje/kjeller. Det er registrert montert røykvarslere og brannslukning apparat i bygningen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Anser som kjent byggegrunn av stein og grusmasser. Det antas drenering av grunnmur er fra år 1980 da boligen ble oppført. Det antas grunnmur av Leca blokker med puss, det er ukjent om grunnmur er av isolerte blokker. Terreng rundt boligen er dels rett, det er noe skrånet terreng fra veien gjennom området mot terreng rundt boligen. Terreng foran boligen ved hovedinngangen er konkludert med svak fall fra grunnmur. Det er opplyst privat vannkilde av brønnvann, det er flere boenheter tilknyttet brønnvannet. Det er tilordnet egen parkeringsmulighet på egen tomt, det er tilordnet gruset vei og biloppstillingsplass. Det er tilordnet større plattning ut fra inngangen til hoved etasjen. Tomten er opparbeid og tilordnet med plen og busker, noen mindre del av tomten tildekket med skog.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	218 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	186 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

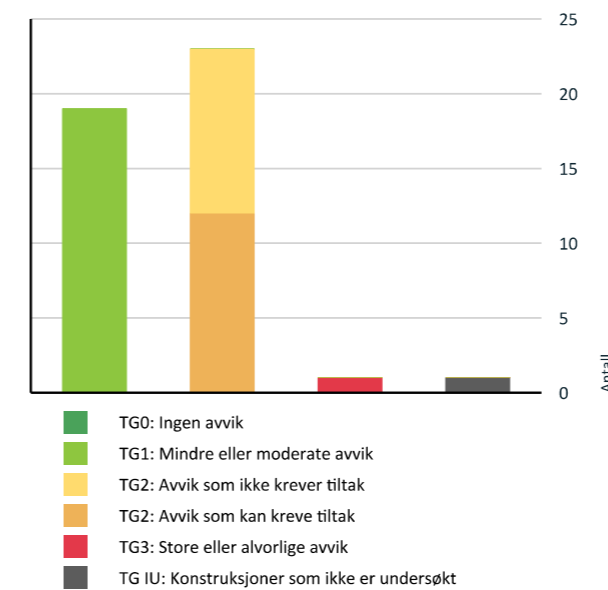
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

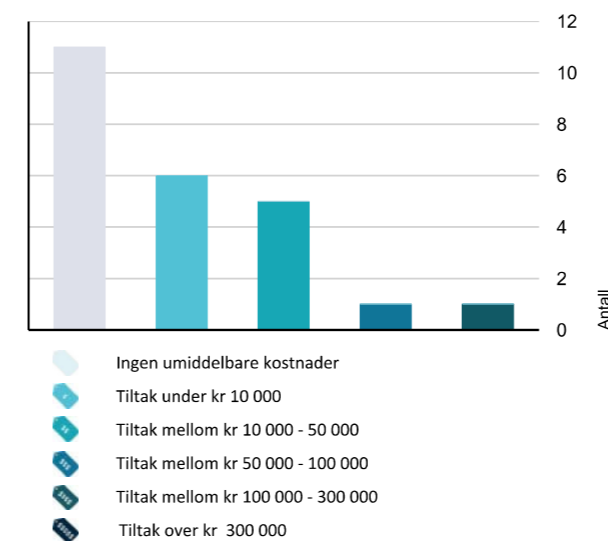
Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Det er foretatt innvendige moderniseringer opplyst i år 2020
------	---------------	--

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertak av rupanel, papp, sløyfer og lekter utvendig tekket med sort takstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen større mose på taksteinen,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales fjerning av mose på taksteinen da dette kan påføre vanninntrenging med oppdemninger mellom taksteiner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Taktekking av taksteiner.



Taktekking av taksteiner.

! TG 2 Nedløp og beslag

Aluminiums takrenner med nedløp.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe skjevheter i luftehatter, antydninger til rust vann og avskallinger på blikk beslag rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Takrenne med blikk.



Taknedløp tilordnet til drenering i bakke.

TG 2 Veggkonstruksjon

Det er stående bordkledning på utvendige overflater, gavel-vegger med liggende kledning, alle utvendige overflater nyere behandlet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noen ujevnheter med vridninger i klednings bord på utvendige overflater, dette ansees som normalt forventet på kledning fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendige fasader.



Utvendige fasader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av selvbærende takstoler med undertak av rupanel. Loftet er registrert isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert noen fuktskjolder på undertaket rundt pipen på loft. ved befaring var det ingen registrert fukt annet en fuktsjold av ukjent tidsramme. Det er registrert manglende tetninger og montert lyskasser til innfelte downlights. Noen manglende tilpasset isolering etter antatt arbeid med montering av downlights.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:

Det er konkludert med noen nødvendige tiltak på utbedring/ montering av lyskasser og justeringer av isolasjon på loft.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Selvbærende takkonstruksjon med undertak.

Tilstandsrapport



Selvbærende takkonstruksjon med undertak.

TG 2 Vinduer

Vinduer av type H-vinduer med 3 lags glass.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ved stikkprøver registrert noen manglende justerte vinduer. Vinduer er registrert fra år 1977-78, alder på vindusglass kan være i faresone for punktering. 2 stk kjeller vinduer med registrert sprekker i glass. Noen slitt vindus maling/ foringer enkle steder registrert.

Det er registrert noen åpninger i belistning rundt vindus innramninger utvendig. Det er vanskelig å konkludere om tiltak med utskiftninger av glass som kan være i faresone for punktering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



H-vinduer med 3-lags glass.



H-vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Nyere montert ytterdører av slette malte dører med glass. Terrasse dør ut fra stue malt med glass alder antatt fra 1978, glass til terrassedør kan være i faresone for punktering som tilsier tilstand TG2..



Hoveddør til hovedinngangen.



Dør til underetasjen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er tilordnet veranda ut fra stue med plass til flere sitteplasser, det er tilordnet trapp ned til terreng fra verandaen. Utfra hovedinngang tilordnet større plattform.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noen gjenstående arbeid rundt antatt ny åpning til trappe nedgang, noen avskallinger i malt toppbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrerte punkter bør utbedres for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Terrasse ut fra stue.



Trapp til hovedinngangen.

TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendige overflater registrert nyere behandlet, det er under arbeid med utskiftninger av vannbord under blikk til vindskier. Det er noen punkter med registrert slitasje i blikk beslag til pipe og luftehatter på taket, noen aldrende takrenner med nedløp. Takstein med mose angrep som anbefales fjernet. Tilordnet ny utvendig nye tre-trapper med manglende rekkverk sikring bør vurderes med sikringstiltak. Det må forventes noen normale avvik etter 43 år. Viser til andre punkter spesifisert i rapporten.



Platting foran hovedinngangen.

TG 2 Utvendige trapper

Nyere tilordnet tretrapper til hoved inngang og veranda. Tretrappene er fint tilordnet og med behandlet trevirke.

Årstall: 2023 Kilde: Egnerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 gis pga av trapp med høyde større enn 50 cm skal ha rekkverk eller avgrensning av vegg eller har andre lignende beskyttelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For endring av TG2 må det tilordnes rekkverk pga høyden på trapper utvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

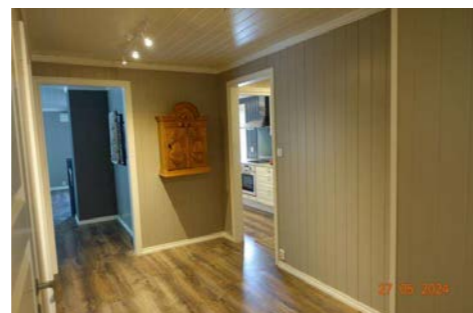


Tretrapp til terrassen.

INNVENDIG

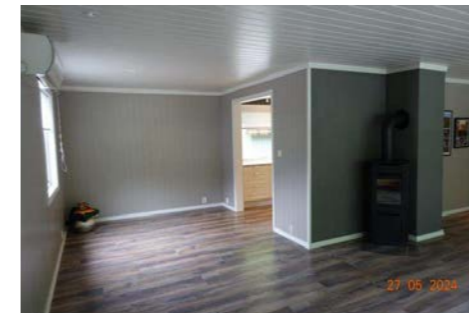
TG 1 Overflater

Gulver variert tildekket med laminat gulv, parkett, fliser og belegg, Vegger av malte nyere MDF plater, slette malte plater, tapet. Himlinger av malt MDF panel,



Innvendige overflater.

Tilstandsrapport



Innvendige overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje-skille av tre-bjelker, gulver i underetasjen av betong dekke. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulvnivåer som ansees som normale avvik.

Radon

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



TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av element pipe forblende med nyere tørrmur-stein. Feieluken er opplyst tilordnet til pipe men forblendet med stein.



Montert vedfyring i kjellerstue.



vedovn i stue hovedetasjen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulver variert med fliser, parkett gulv, belegg, og malte mur gulv. Vegger av nyere MDF plater, malte pusset murflater, himlinger variert med malt panel, panel, malt MDF panel, tak-ess plater og slette flater.

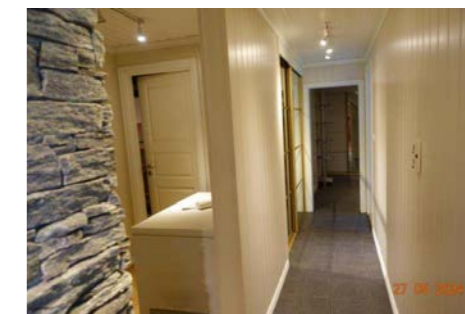
Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Det er registrert noen ujevnheter i pusset mur på malt overflate mot yttervegg innvendig i bodrom, noen mindre antydninger til saltutslag.

TG2 er gitt pga registrert antydning til saltutslag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rom i underetasjen.

Tilstandsrapport



Rom i underetasjen.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tre-trapp mellom etasjer med åpne trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Det er registrert skjevhet i trinn til trappen av ukjent årsak, det antas manglende justeringer av trapp etter nyere flislegging av gulv i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG2 er gitt pga av manglende forskriftsmessige rekkverk, håndløper og skjevhet i trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig malt tretrapp.



Innvendig malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige monterte nyere hvite fyllingsdører, skyvedører monterte til kjøkken i hoved etasje og underetasjen.



Innvendige dører.



Innvendige dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Store deler av innvendige overflater av nyere årgang opplyst rundt år 2020 med nye laminat gulv noen eldre laminat gulv på soverom. Vegger av malte MDF plater, himlinger med malt MDF panel. Underetasje dels modernisert med fliser og parkett på gulv, vegger med nye malte MDF plater. Noen kjeller rom med pusset mur og plater med malte overflater, panelte og plater i himlinger anslått fra byggetiden 1980. Oppvarming av vedfyring i stue og kjeller stue, varmepumpe monterte i stue. Det er tilordnet garderobe skaper med skyvedører, deler av dører med speilfronter.



Nyere innvendige overflater.



Nyere innvendige overflater.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Nyer modernisert badrom i hovedetasjen opplyst rundt år 2019, det er ingen fremvist dokumentasjon ved befaring.



Nyere innredet badrom.



Nyere innredet badrom.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger tildekket med våtroms-plater, himling av malt panel.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt tilfredsstillende fall på gulv med ekstra vannsikring under terskel til dør. Det er nedsenket dusj sone med tilfredsstillende avrenning til sluk.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er ved overflate sjekk registrert bom under noen enkle fliser ved toalett.

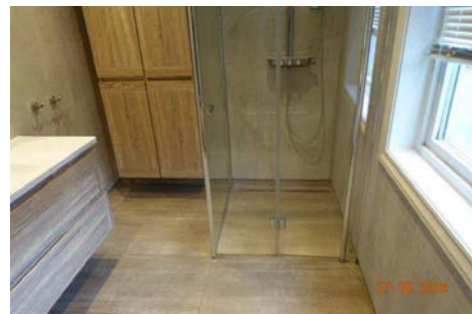
Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av bom i flis. Det anbefales utbedring men tid for utbedring er ikke tatt standpunkt til.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Gulv tildekket med flis.



Gulv tildekket med flis.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er registrert tetning av membran til sluk-renne.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Slukløsning bad.



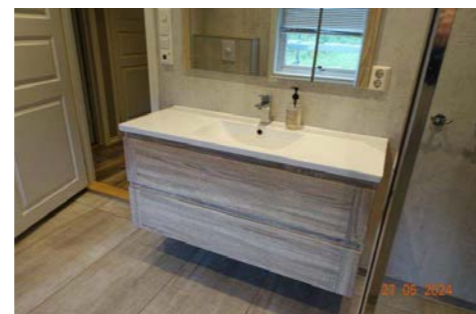
Slukløsning bad.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderoms innredning vegg hengt med skuffer og nedfelt servant i benkeplate, 2 stk vegghengte høyskap. Toalett vegghengt med innebygget susterne.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Ny baderominnredning med vask.



Innredning med skap.

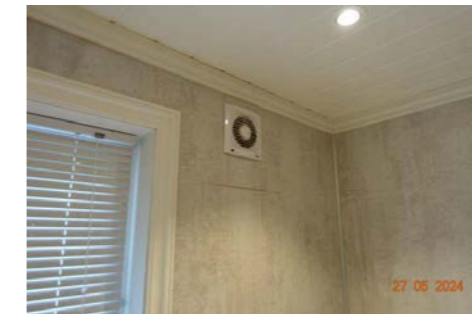
ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte over toalett. Det er ingen tilordnet tilluftsløsning til rommet annet en gjennom dør og vindu som er konkludert som en preapseptabel løsning..

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Elektrisk veggmontert vifte.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen registrert fukt registrert ved hulltaking, ved fuktmålinger er det ingen unormale registrerte fuktproblemer.

Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking utført av takstmann ved registrering av eiendommen.



Deksel etter hulltaking i vegg mot bad.



Hulltaking i vegg mot bad.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Innredet baderom i underetasje/ kjeller. Rommet er innredet med belegg på gulv, vegger tildekket med tapet, tak av slette malte plater. Det er gulvmontert wc, vegghengt skapinnredning med vask, dusjkabinett med sluksokkel og glassvegger. Det er registrert opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet er registrert med aldring fra byggeåret, løs vegg tapet flere steder, aldrende inventar og overflater registrert med behov for oppgraderinger. Noen synlige rørgjennomføringer registrert på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet har behov for totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres, ved befaring dekket dusjkabinett over sluk som forhindret sjekk av sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad underetasjen.



Bad underetasjen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i vegg er ikke foretatt da det er konkludert ikke behov ut fra alder på badet, det er ved fuktmålinger ingen fukt registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må forventes tiltak med oppgraderinger av baderommet.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Baderom i etasjen er innredet før byggeforskriften 1997 ut fra dette gitt TG 3 da det ikke er noen dokumentasjon på oppbyggelse av badet. Gulve er nyere malt med Epoxy maling. Det er registrert noen ikke tilfredsstillende fall retninger til sluk med vannsikring av dørterskler. Sluk er inspisert.



Vaskerom kjeller.



Vaskerom kjeller.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av malt slette mur flater og skillevegg med slette malte plater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Nyere malt betonggulv,

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er påvist avvik etter dagens krav at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Dette konkludert som avvik da vannet ved vannlekkasje kan renne til på støtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet vil fungerer med forsiktig bruk med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk montert til gulv med tilordnet avrenning fra vask og annen avrenning. Det er ingen registrert membran/ slukmansjett registrert til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at vaskerommet er oppbygget etter da tidens byggeskikk/ krav i år 1980 som har ett større avvik fra dagen byggekrav TEK17. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er vegg montert utslagsvask.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Veggmontert ventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Veggmontert lufteluke registrert med manglende tetning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte anbefales monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Skillevegg til vaskerommet er av murvegg, lettvegg av tre.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med malte profil fronter og smårutet glassdører. Innredningen er registrert med tilfredsstillende skap plass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er registrert noen brukerslitasje med overflate slitasje i malte overflater variert på skuffer og skaper, dører og sokkel..

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes noen kostnader på oppgraderinger av overflater til kjøkken innredningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken innredning.



Kjøkken innredning.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Skap montert ventilator i med antatt avtrekk til kanal ut gjennom loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er registrert med aldring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det antas med aldrende ventilator har behov for utskifting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vegghengt ventilator.



Vegghengt ventilator.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med malte glatte fronter. Benkeplate av heltre. Innredningen er registrert med tilfredsstillende skap plass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjeegrad.

Det er registrert skade og brukerslitasje med overflate slitasje i malte overflater, manglende skuff, noe grovt tilpasset benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes kostnader på oppgraderinger av overflater til kjøkken innredningen. Det antas at kjøkken med innredning brukes som ett grovkjøkken.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Frittstående ventilator i børstet stål med avtrekk til kanal over tak.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Hovedvannledning av plast. Innvendige vannrør av kobber rør, noen rør med kobber rør med plast-kappe og nyere rør i rør.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert rør-skap til rør i rør systemet med samlestocker.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rørøpplagg kjøkkenbenk.



Rørøpplagg kjeller.

1 TG 2 Avløpsrør

Deler av avløpsrør er av nyere årgang anslått etter ombygning av bade m.m innvendig i kjeller antatt tilkoblet eks avløp i grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noen lekkasje fra avløp i kjeller med drypp skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Ventilasjon

Det er konkludert med naturlig ventilering av boligen, det er luftespalter i vinduer, noen monterte vegg ventiler, elektrisk avtrekksvifte montert til badetrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen manglende tettespeld til veggmontert lufteluke i under etasjen/ kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Rørøpplagg innbefatter annen faggruppe, det foreligger ingen dokumentasjoner ved befaring. Det er konkludert tilfredsstillende rørøpplagg innvendig i bygningen. Noen deler av rørøpplaget er fra byggetiden i år 1980 med suppleringer av nyere rørøpplagg i år 2020.

1 TG 2 Varmtvannstank

Det er montert 2 stk vvs tanker i under etasje/kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år, det er montert 2 stk vvs tanker med produksjonsår er 1977, det er registrert manglende avrenning til sluk fra ene monterte vvs tanken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

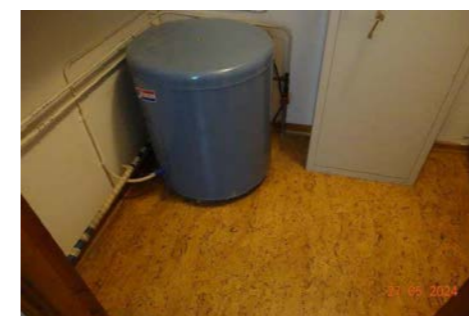
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



VVS tank i kjeller.



VVS tank i kjeller.

1 TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Det er registrert montert røykvarsler og brannslukningsapparat i bygningen.

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



Røykvarsler montert i takhimling.



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Anser som kjent byggegrunn av stein og grusmasser.

1 TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng*** Rom under terreng

Det antas drenering av grunnmur er fra år 1980 da boligen ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er registrert noen løsnet klemmist til dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Viser drenering av grunnmur.



Viser drenering av grunnmur.

📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det antas grunnmur av Leca blokker med puss, det er ukjent om grunnmur er av isolerte blokker.



Pusset grunnmur.



Pusset grunnmur.

📍 TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er dels rett, det er noe skrånet terreng fra veien gjennom området mot terrenget rundt boligen. Terrenget foran boligen ved hovedinngangen er konkludert med svak fall fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Området ligger innenfor skred-sone på 5000 års skred ut fra fare-kart over området.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendige terrengforhold.



Utvendige terrengforhold.

📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Det er opplyst privat vannkilde av brønnvann, det er flere boenheter tilknyttet brønnvannet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 1 Andre tomteforhold

Det er tilordnet egen parkeringsmulighet på egen tomt, det er tilordnet gruset vei og biloppstillingsplass. Det er tilordnet større platting ut fra inngangen til hoved etasjen. Tomten er opparbeid og tilordnet med plen og busker, noen mindre del av tomten tildekket med skog.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på støpt dekke med sokkelkant, vegger av bindingsverk reisverk med kledning, selvbærende takstoler med undertak, tak tekket med takstein. Det er tilordnet bod-rom i garasjen. Det er montert Vippeport og dør til bygningen. Det er manglende tilordnet innkjøring til garasjen. Bygningen er registrert mose groinger på takstein, noen ikke ferdigstilte arbeid med skillevegg til bodrom innvendig i bygningen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

186 m²/186 m²

Enebolig: Entré, Gang, 2 Kjøkken, Stue, 2 Bad, Garderobe, 2 Soverom, Hall, Kjellerstue, Vaskerom, Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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 4 400 000

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

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med dels velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale utgifter	Kr.	15 400
Forsikring, vedlikeholdskostnader. (stipulert kostnad)	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 500
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 950 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	80 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 030 000
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.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 400 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

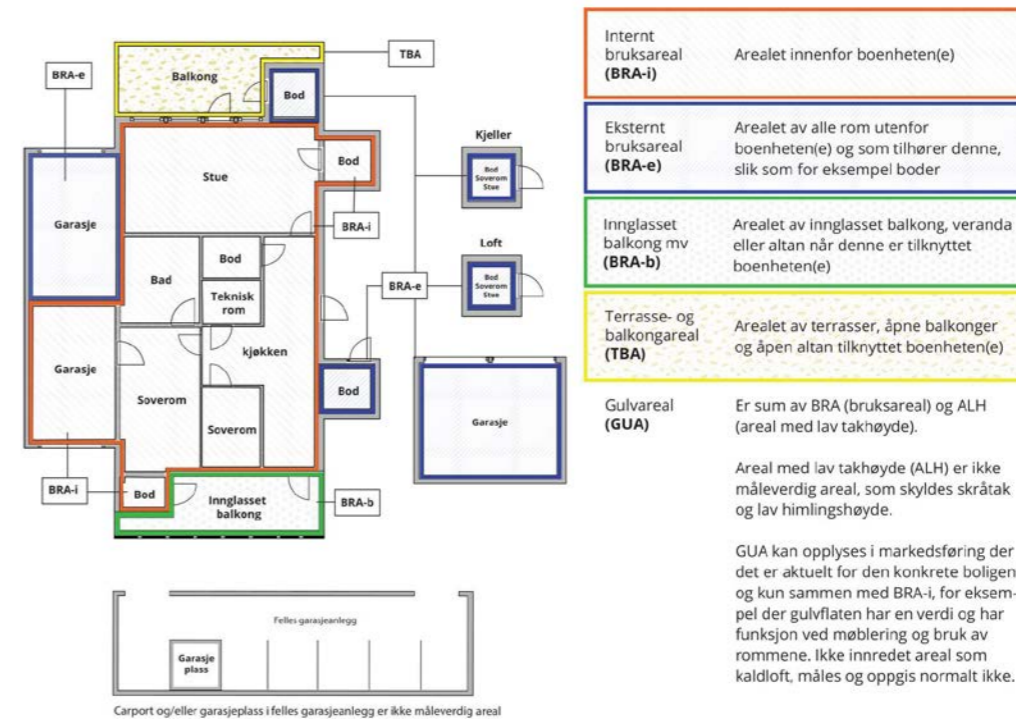
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasje	96			96			96
Underetasje	90			90			90
SUM	186						186
SUM BRA	186						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Gang , Kjøkken , Stue , Bad , Garderobe , 2 stk Soverom		
Underetasje	Entre, Hall og gang. , Kjellerstue , Bad , Vaskerom , Boder , Kjøkken , Soverom		

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

Kommentar: Innleid byggefirma.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasje		32		32			32
SUM		32					32

SUM BRA 32

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Bod	

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
27.5.2024	Annfinn Helleberg	Takstingeniør
	Asgeir Moe	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	120	30		0	1335.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Moe Vestre 6

Hjemmelshaver

Gunleiksrud Anne, Moe Asgeir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggenhet i ett konsentrert bolig område i Moe Vester nær ved boligfelt Dale Bakkhus, området er beliggende ca 5 km øst for Rjukan sentrum med butikker, legesenter, apotek, skoler m.m. Dette er et veletablert boligområde som i hovedsak består av eneboliger. Bolig eiendommen er beliggende i nedre del av boligfeltet, høyt og fritt med fine utsiktsforhold, bl.a. mot Gaustatoppen. Området konkludert som ett rolig og barnevennlig område, det er gangavstand fra boligen til barnehage og busstopp med daglige avganger til Rjukan, Tinn Austbygd og Notodden.

Adkomstvei

Det er opparbeid kommunal vei frem til takst-objektet

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles brønn på eiendommen eller i området, det er flere boenheter i området tilknyttet samme vannkilde..

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Det er opparbeidet egen tomt med plen, busker, trær og egen opparbeidet gruset bil oppstillings plass på egen grunn.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
700 000	2000



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.06.2024		Gjennomgått	10	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 brukeren 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 tjenesteytere.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/GM6832>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1307240037	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Gunleiksrud	Asgeir Moe
Gateadresse	
Moe Vestre 6	
Poststed	Postnr
RJUKAN	3660
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2000	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
24	
Antall måneder	
0	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	3201190

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AG, AM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nytt bad 1 etg i 2018
Arbeid utført av: Byggmester Olesrud, Rjukan mur og flis
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Hele badet ble bygget opp nytt fra gulv til tak
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Alt elektrisk med unntak av bad kjeller, og bod er oppgradert i flere steg i vårt eie
Arbeid utført av: Elektrokontakten AS
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse: Elkontroll utført av Stannum AS for ca 3 år siden
- 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

Initialer selger: AG, AM

2

Document reference: 1307240037

Document reference: 1307240037

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

Svar

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Document reference: 1307240037

Tilleggs kommentar

Samsvarserklæring fra bad ligger i boligmappe. Samsvarserklæring fra Elektrokontakten AS er lovet lagt inn i boligmappe i løpet av kort tid

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret 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. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1307240037

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Guneliksrud	fd90ce3aeb67b6b5f2e71ee 5bd7f1a6b6b7915e2	24.06.2024 19:52:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asgeir Moe	01fa6a792845d1f1684253c2 0a465214d33ad918	24.06.2024 19:40:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1307240037

- 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>



Fotokart 120/30

Dato: 14.06.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

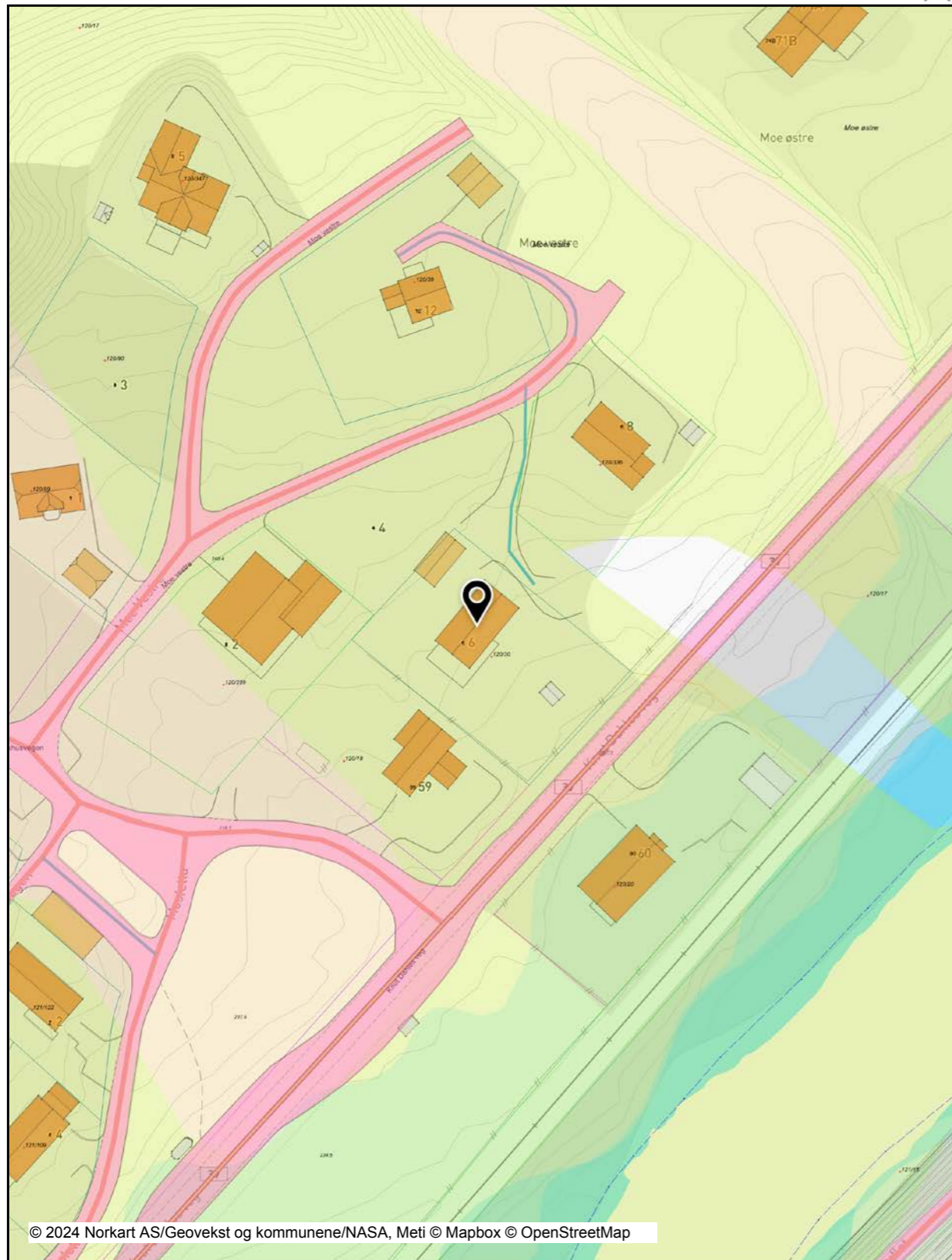


Fareområder 120/30

Dato: 14.06.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

Tegnforklaring

- Flomfare**
- Flomsone 10 år
 - Flomsone 50 år
 - Flomsone 200 år
- Skredfare**
- Område fare for skred 100 år
 - Område fare for skred 100 år
 - Område fare for skred 100 år

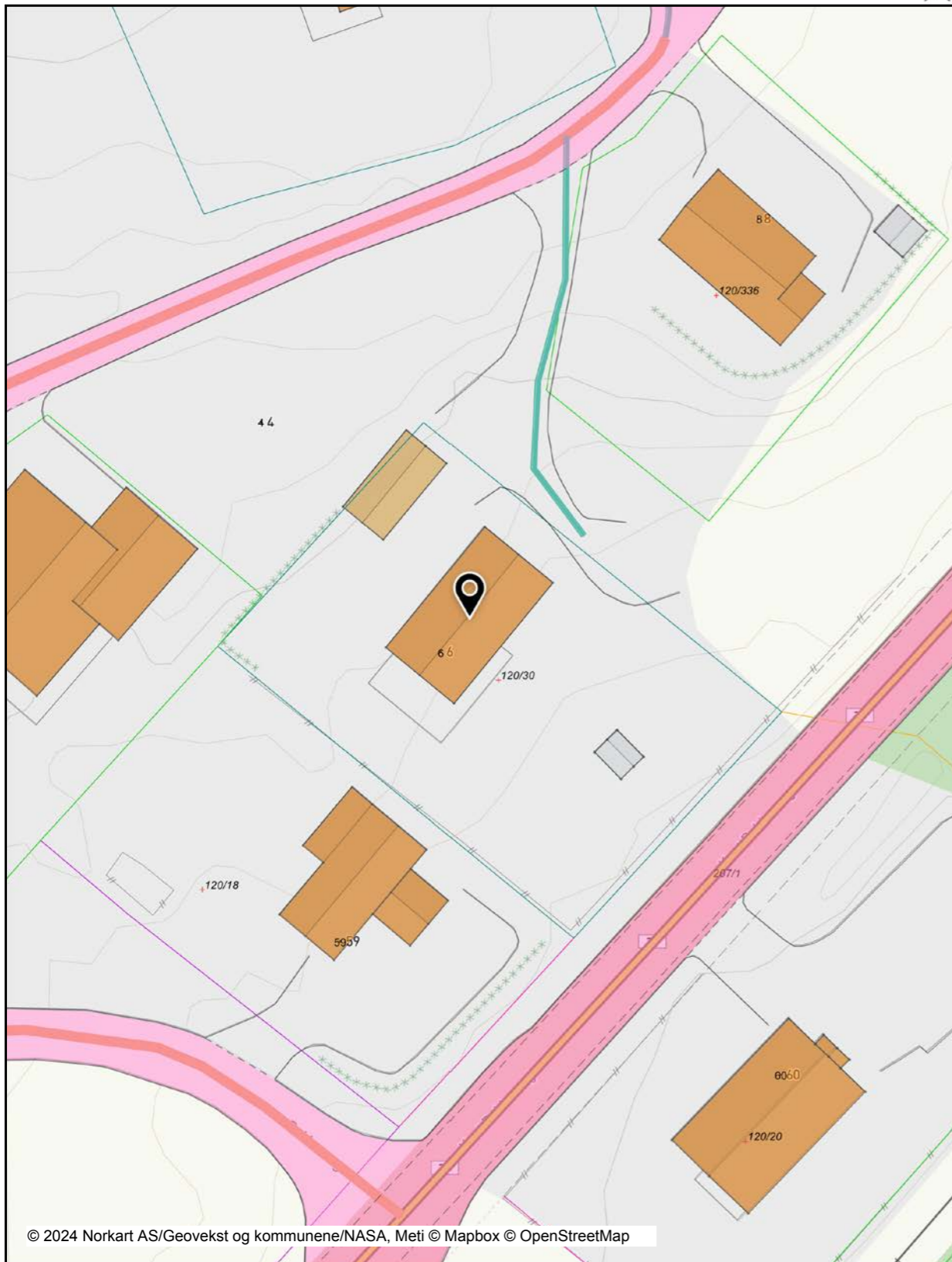


Situasjonskart 120/30

Dato: 14.06.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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



TINN KOMMUNE
Enhet for brann

14.06.2024

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikel: 4026/120/30
Adresse: Moe Vestre 6, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 7876034

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

Siste skorsteinsfeing: 13.06.2022

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen

Torgeir Ø. Bjørtuft
Feier



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 14.06.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 120 Bruksnr.: 30

Adresse: Moe Vestre 6, 3660 RJUKAN

Referanse: 1307240037

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte kartemaer 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

Kommunale avgifter for eiendom gnr.120 bnr.30, Moe Vestre 6, 3660 Rjukan. Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 192 m².

Faktura tilsendes 4 ganger per år. Kontakt Servicetorget på 35082600 hvis det ønskes endring av hyppigheten.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2024:

KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Kloakk etter grunnlag kr. 7200,-

Fast abonnementsandel kloakk kr. 2440,-

FEIEAVGIFT (momsfritak):

Tilsyn pipe/ildsted kr. 106,-

Feieavgift kr. 309,-

Her har det vært fritak for renovasjon, da boligen har stått tom. Dette vil påløpe ved ny eier.

RENOVASJON (m/mva):

Full renovasjon kr. 5382,50

Årlige kommunale avgifter inkl. renovasjon er kr: 15437,50

Hilsen Servicetorget

**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR:
MOE VESTRE - TINN KOMMUNE.**

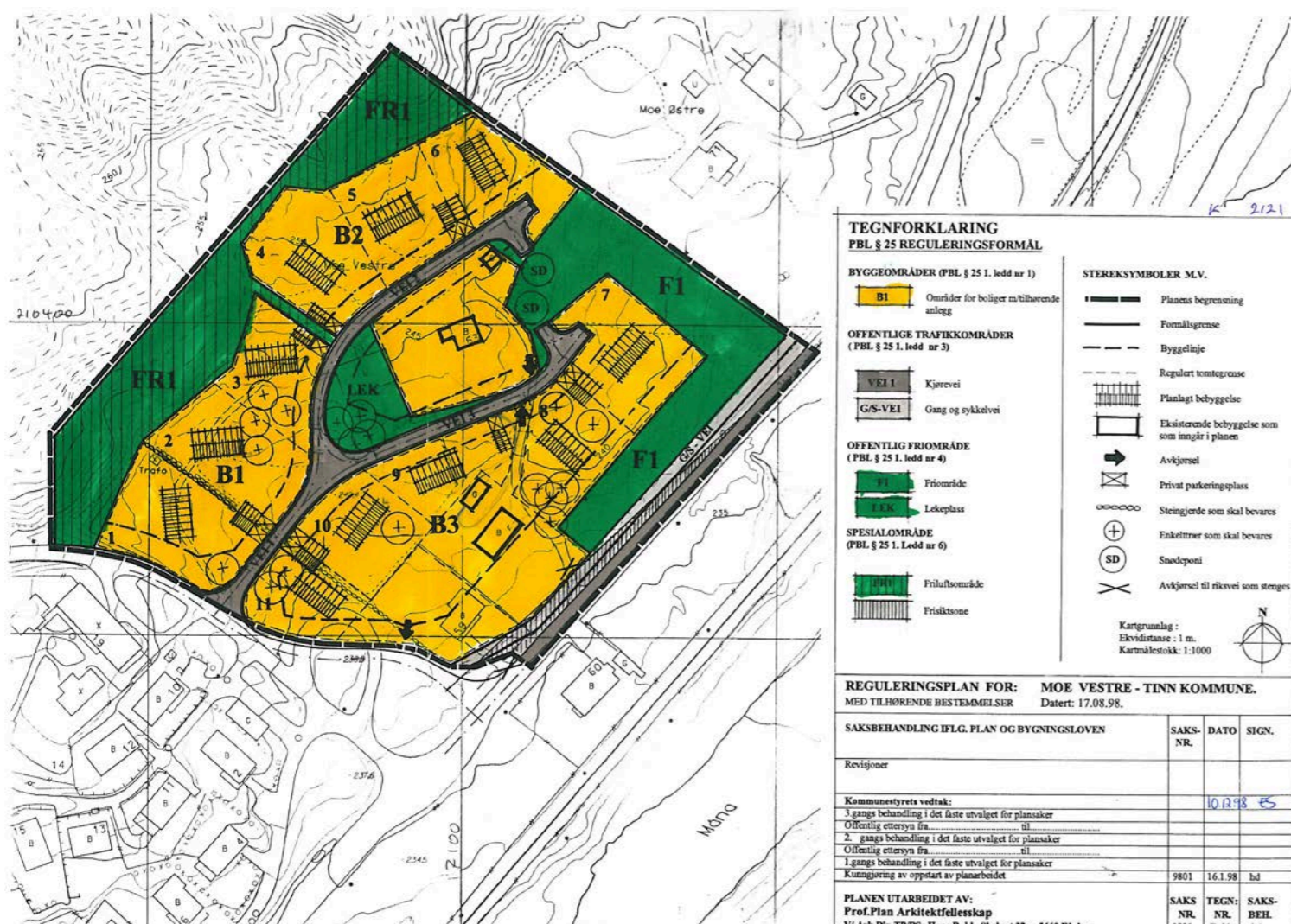
DATO:17.08.98

KUNNGJORT IGANGSATT : 16.01.98

UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN:

GODKJENT I HOVEDUTVALG 2:

VEDTATT AV KOMMUNESTYRET: 10.12.98



§ 1

Bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med begrensninglinje.

§2

Arealet innenfor planens begrensning skal disponeres til følgende formål:

- | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 1. Byggeområder: | - Boliger m/tilhørende anlegg | B1, B2, B3. |
| 3. Offentlig trafikkområder | - Kjørevei
- Gang og sykkelvei | Vei 1, 2, 3
G/S-vei. |
| 4. Offentlig friområde | - Lekeplass
- Friområde | Lek.
F 1 |
| 6. Spesialområde | - Friluftsområde
- Frisiktsone | FR 1 |

§3

PBL §25-1. nr.1. BYGGEOMRÅDE - BOLIGER

- a). Innenfor område B1 (tomt 1- 3) , B2 (tomt 4-6), B3 (7-11) tillates åpen småhusbebyggelse. Boligene kan oppføres som frittliggende bygg med tilhørende garasje som vist på planen.

- b). Boligene tillates oppført i to etasjer med grunnflate på inntil 150 m². Maks mønehøyde: 9.0 m. Gesimshøyde maks: 5,5m målt fra 0,5m under topp grunnmur. Der terrenget tillater det kan den ene etasjen være under-/sokkeletasje
- c). Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på planen.
- d). Det tillates oppført frittliggende garasje på inntil 30 m². Garasjen skal ha samme takvinkel, materialbruk og farge som boligen. Garasjen kan oppføres i tomtegrensen.
- e). På hver tomt skal, i tillegg til garasje, avsettes 1 biloppstillingsplass.
- f). Bygningene skal ha saltak med min. 22° og maks. 37,5° takvinkel.
- g). Bygningene skal oppføres i tre bindingsverk med utvendig kledning av trepanel. Eventuell sokkeletasje i mur skal kles med trepanel. Farger skal være i avstemte jordfarger.

§ 4

FELLES BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

- a) Tomtene tillates inngjerdet. Utformingen av gjerdet skal tilpasses bebyggelsen og godkjennes av bygningsmyndighetene.
- b) Eksisterende trær innenfor byggeområdene som er vist/avmerket på planen skal bevares. Trærne må beskyttes mot beskadigelse under utbyggingen på den enkelte tomt. Eventuell fjerning/beskjæring av trærne kan ikke foretas uten tillatelse av bygningsmyndighetene.
- c) Steingjerdet mellom tomt 1 og 2 skal bevares. Ved utbygging på tomt 1 og 2 må det tas hensyn til gjerdet slik at det ikke beskadiges. Eventuelle endringer av steingjerdet kan ikke foretas uten tillatelse av bygningsmyndighetene.
- d) Ubebygde deler av tomter skal så snart og senest innen 1 år etter ferdigstilling av boligen arronderes og opparbeides med gressplen og beplantning. Oppføring av eventuelle forstøtningsmurer skal byggemeldes og godkjennes i forbindelse med boligen.
- e) Bebyggelsen skal ha en avstand/byggelinje fra senterlinje vei på: 30 m langs riksvei, 12,5 m langs atkomstveien til eksisterende boligfelt (Dale-Bakkhus) og 8,0 m langs vei 1-3.

§ 5

PBL § 25.1.nr. 3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

- a). Vei 1, 2 og 3 anlegges som kjørevei til byggeområdene B1, B2 og B3. Veiene skal ha en bredde på kjørebanelen på 4,0 m og en total reguleringsbredde på 5,0 m. Kjørebanelen skal gis fast dekke av asfalt.
- b) Langs riksveien skal anlegges en gang- og sykkelvei merket - G/S-vei. Gang- og sykkelveien skal ha en bredde på 3,0 m. G/S-veien skal ha en avstand på 3,0 m til ytre skulderkant på riksveien. Utenfor G/S-veien skal avsettes 1,5 m til grøft/snøopplag. G/S-veien skal gis fast dekke av asfalt.
- c) Skjærings- og fyllingsutslag tillates utenfor formåls grensen.

§ 6

PBL § 25.1. nr.4. OFFENTLIG FRIOMRÅDE

- a) Område F1 skal nyttes som offentlig friområde/grøntområde langs G/S-veien, riksveien og mot tilstøtende landbruksområde .
- b) Området merket- Lek i planen skal benyttes til lekeplass. Lekeplassen skal opparbeides samtidig med feltet og skal være ferdig arrondert og tilsådd når utbyggingen starter. Lekeplassen skal utsyres med lekeapparater, sandkasser, benker etc når minst 50 % av området er ferdig utbygget.

§ 7

PBL § 25.1. nr.6. SPESIALOMRÅDE - FRILUFTSOMRÅDE.

- a). Område FR1 skal nyttes til friluftsmål. I dette området er det ikke tillatt å føre opp bygninger, foreta større terrenginngrep eller fjerne eksisterende vegetasjon. Det tillates anlagt stier og fjernet vegetasjon for dette formål.

§ 8

PBL § 25.1. nr.6. SPESIALOMRÅDE - FRISIKTSONE.

- a). Det skal avsettes en frisiktzone langs riksveien på 10 x 110 målt fra fremtidig avkjøring i tilstøtende reguleringsplan.
- b). Terrenget og/eller sikthindrende objekter innenfor frisiktsonen tillates ikke høyere enn 0,5 m over tilstøtende veigrunn.

ANDRE BESTEMMELSER.

§9

Alle tekniske fremføringer til de enkelte bygg slik som: elektriske kabler, telefon, TV etc. skal føres frem som jordkabler.

§10

Eksisterende vegetasjon innenfor planområdet skal i størst mulig grad forsøkes bevart. Fyllinger og skjæringer skal tilsåes og beplantes.

§11

Unntak fra disse bestemmelsene kan, der særlige grunner taler for det, vedtas av hovedutvalget for plansaker innefor rammen av Plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Tinn.

RJUKAN 17.08.98 Prof. Plan Arkitektfelleskap v/Hans Dahl

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Mo vestre, Øverland, 3660 Rjukan			120	17	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bolighus	02.12.77	31.01.78	22/78	
			dato 30.05.78	sak 79/78	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Tinn kommune,		3660 Rjukan		135/78	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Anebyhus A/S,		3670 Notodden			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Seland,		"			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Rjukan den 03.09.81

A. J. Olsen
bygningssjefen

Sendes:

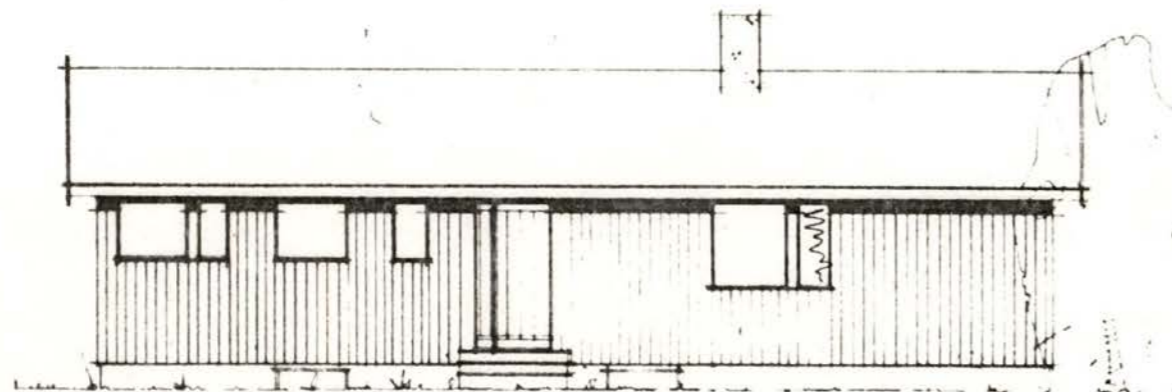
- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- Formannskapsktr.
Tinn komm. El.verk.
- Tinn ligningsktr.
Tinn kommune, Tekniske etaer.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

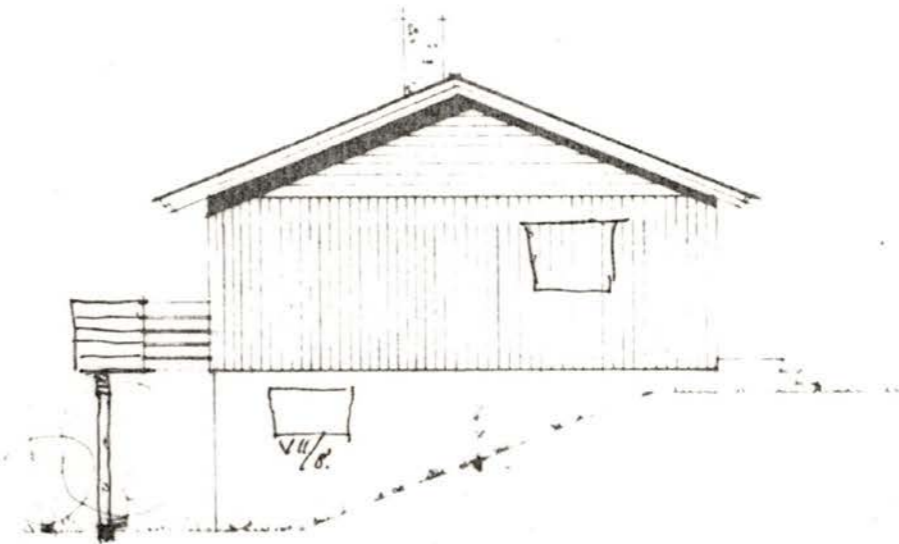
Ettertrykk forbudt.

Rich. Andread. Bl. 681.

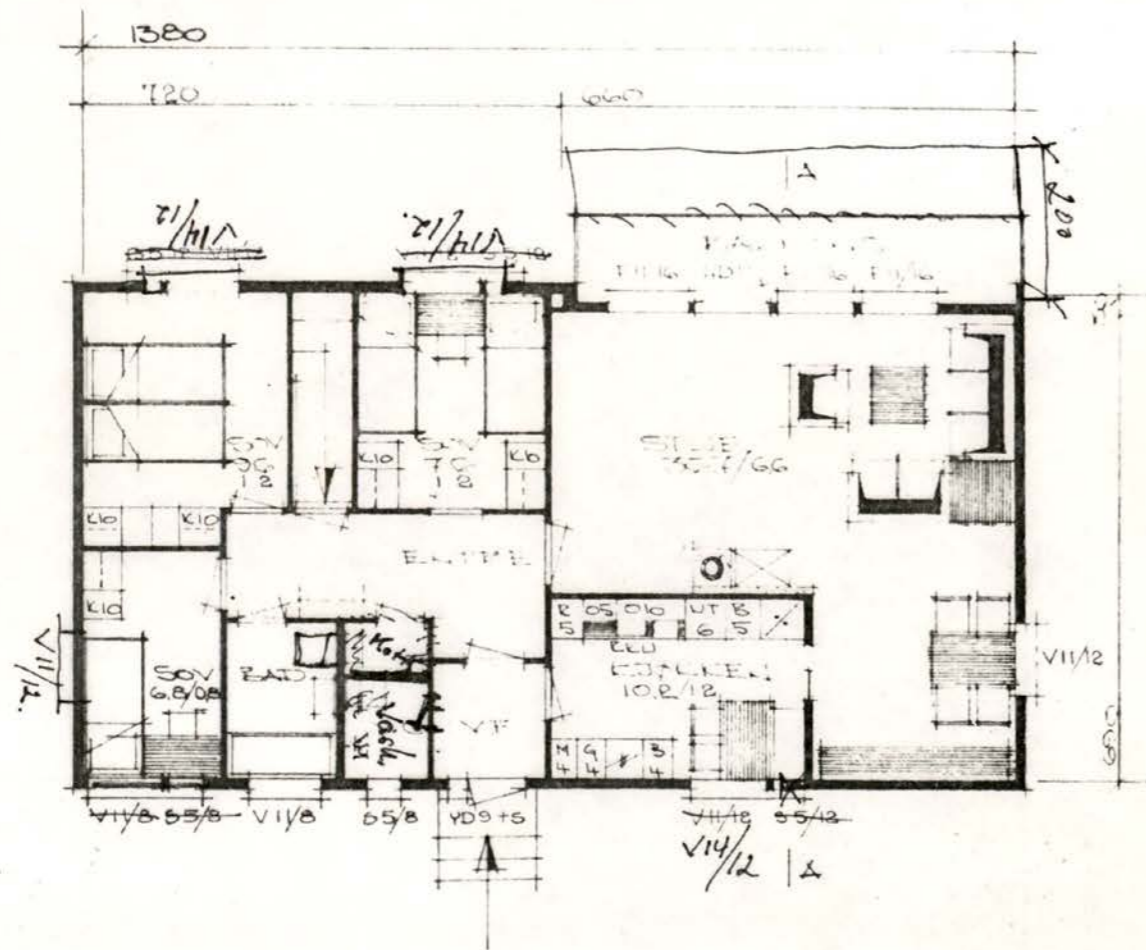
Kommunehelstikk Forening.



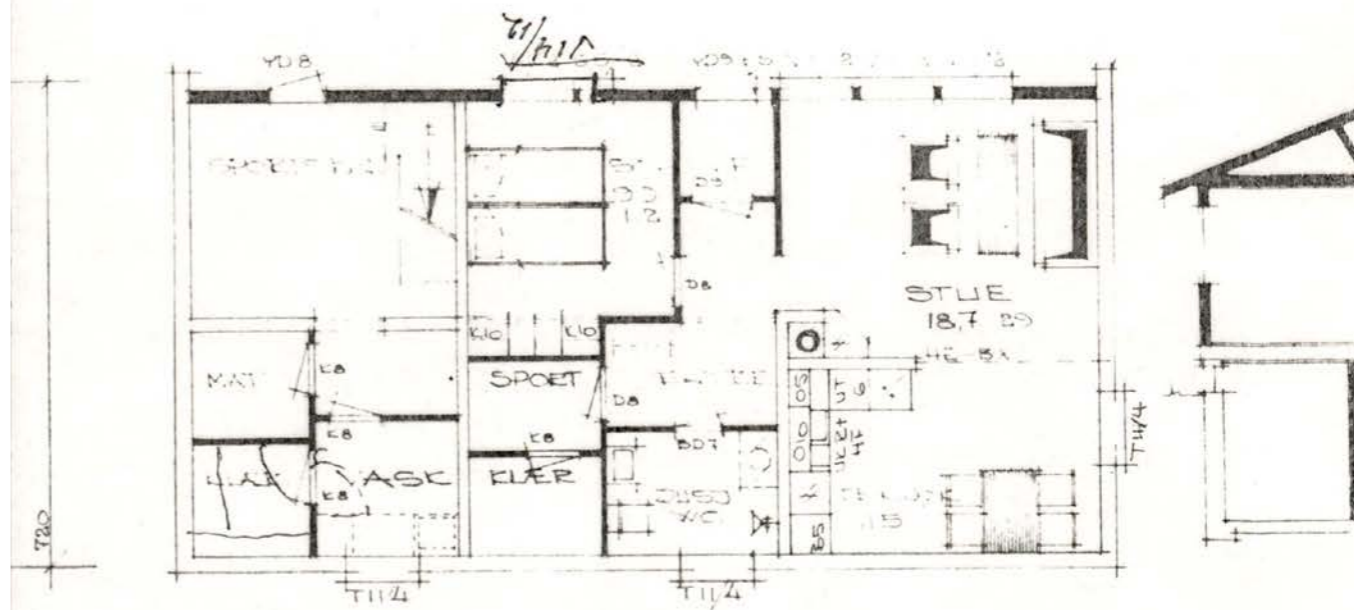
FASADE MOT



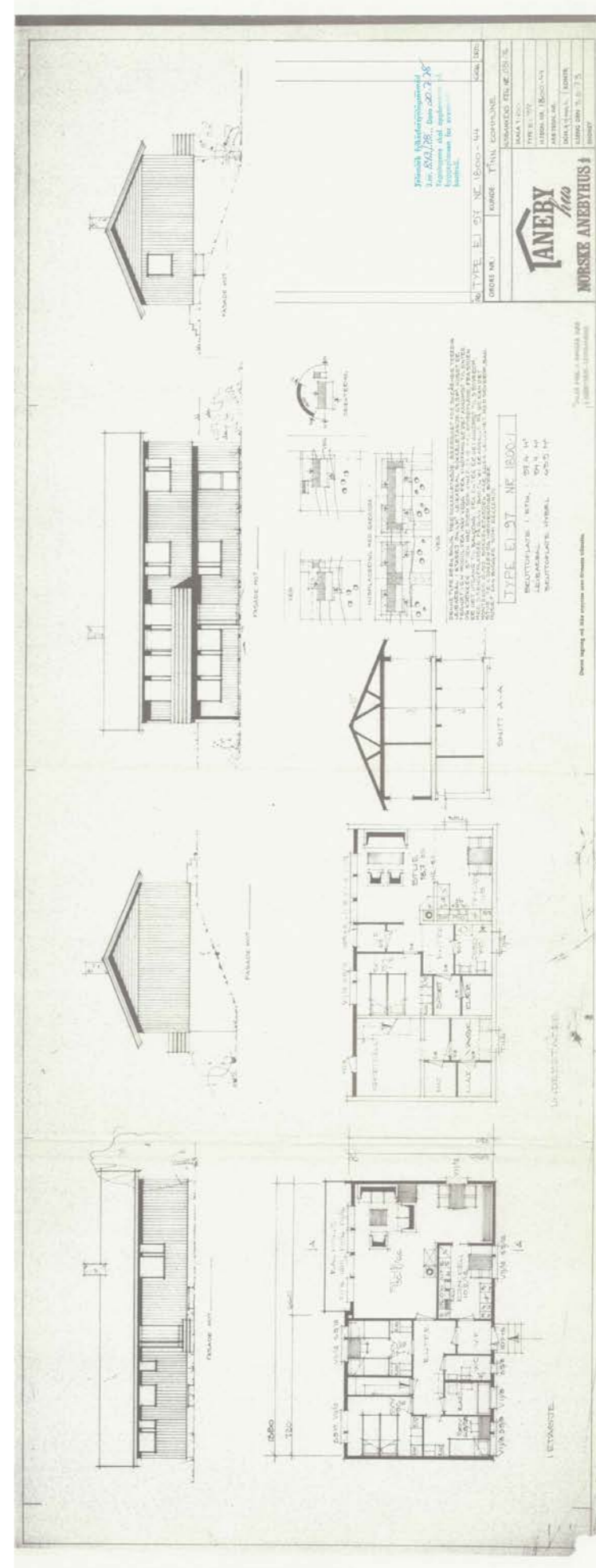
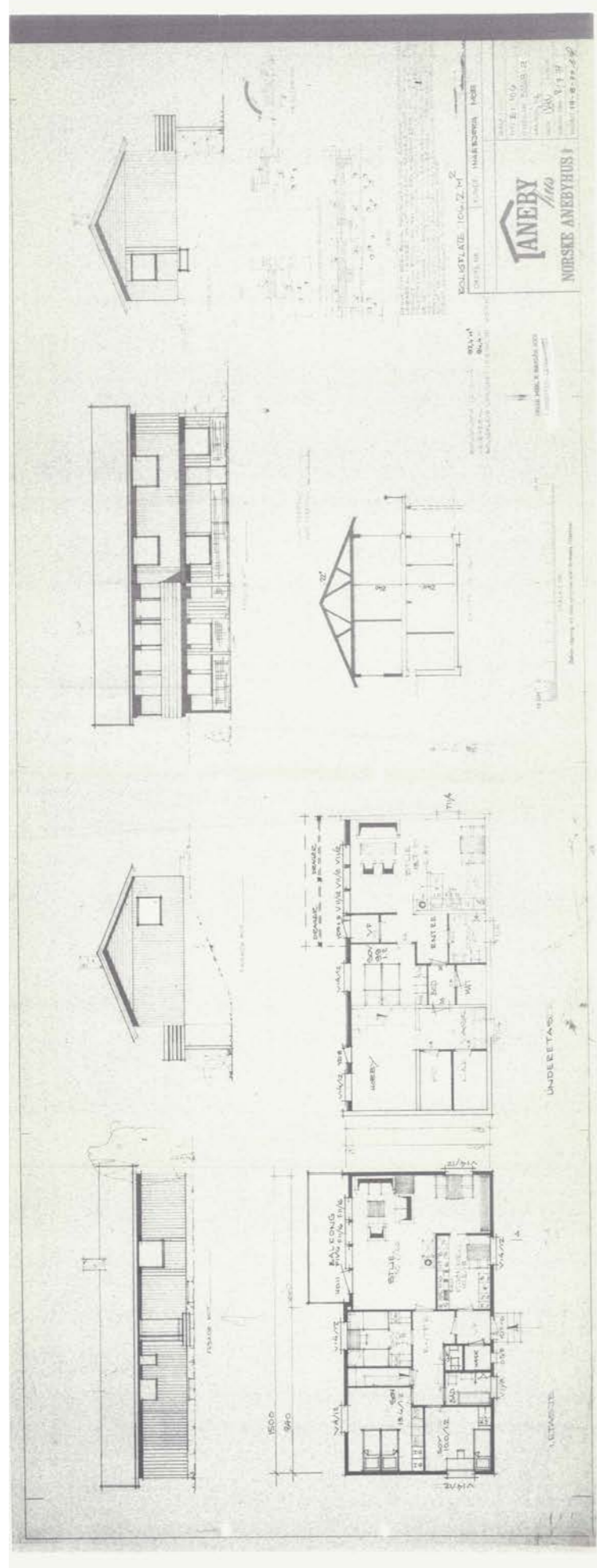
FASADE MOT

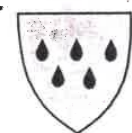


1. ETASJE



UNDERETAJDE





TINN KOMMUNE

TINGLYST

23 MARS 1999

TINN OG HEDDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 861**GRUNNEIERERKLÆRING / ARBEIDSAVTALE
PRIVAT VANNLEDNING I REGULERINGSPLAN FOR
MOE VESTRE.**

GRUNNEIERE: Jon Jore, gnr. 120, bnr. 20, Moflotvn. 60, 3660 Rjukan
Hans Øyaland, gnr. 120, bnr. 18, Moflotvn. 59, 3660 Rjukan
Rune Løvås, gnr. 120, bnr. 39, Moflotvn. 63, 3660 Rjukan
Frøydís Lofthus, gnr. 120, bnr. 39, Moflotvn. 63, 3660 Rjukan
Ingebjørg Moe, gnr. 120, bnr. 30, Moflotvn. 61, 3660 Rjukan

Mellom Tinn kommune og ovennevnte grunneiere er det inngått følgende avtale:

- Tinn kommune har regulert inn et boligfelt på Moe Vestre. Reguleringsplanen ble godkjent og vedtatt av Tinn kommunestyre den 10. desember 1998, (KS – saknr. 218/98). En del av boligtomtene og vegene i feltet kommer i konflikt med eksisterende privat vannledning for de ovennevnte boligeiendommer. Etter diverse møter og befaringer sammen med de berørte grunneiere har man kommet frem til en tilfredsstillende løsning for begge parter. Se vedlagte reguleringskart m/ påtegning av vannledningstrasé.
- Den private ledningen til eksisterende bolighus legges om. Man kapper ledningen ved punkt A, legger ny ledning (40 mm PE) frem til punkt B. Derfra benyttes eksisterende vannledning (32 mm PE med varmekabel) tilhørende Ingebjørg Moe frem til punkt C. Man legger deretter ny ledning (PE 32 mm med varmekabel) fra punkt C til punkt D hvor man kobler seg inn på eksisterende vannledning som forsyner Hans Øyaland og Jon Jore i dag.

På den måten vil den private ledningen ikke komme i konflikt med de nye tomtene i feltet. Man vil få én vegkrysning hvor man isolerer ledningen for å unngå frost.
- Tinn kommune vil stå for alt arbeid og alle kostnader i forbindelse med omleggingen av vannledningen.
I tillegg vil Tinn kommune sørge for at det settes opp en strømmåler i boligen til Ingebjørg Moe, gnr. 120, bnr. 30 for å kunne lese av strømforbruket på varmekabelen til vannledningen. Fremtidig drift og vedlikehold og eventuell utskifting av vannledningen og/eller strømmåler er Tinn kommune uvedkommende.
Så snart avtalen er underskrevet av grunneierne kan Tinn kommune begynne arbeidene med omleggingen av vannledningen.
- All fremtidig vedlikehold/repasjion og eventuell utskifting av den private ledningen mellom punkt A, B, C og D besørages og bekostes av grunneierne som nevnt over. Heri ligger også at kostnader i forbindelse med evt. skade og istandsetting til opprinnelig kvalitet på annen manns grunn og eller offentlig område, som skyldes reparasjon eller utskifting av privat vannledning, skal dekkes av eierne av vannledningen.

grunneiererklæring

Doknr. 861 Tinglyst. 23.03.1999 Emb. 033
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

- Gjenstående ledningsstrekk mellom punkt A, E og D blendes og anses for å være ute av drift etter at ny vannledningstrasé er opparbeidet. Tinn kommune eller fremtidige utbyggere har intet ansvar for denne ledningen i framtida. Dette gjelder også reservevannforsyningen fra eksisterende brønn rett ovenfor låven som skal rives.
- Ved eventuell fremtidig tilkobling til offentlig vannledningsnett må det betales tilknytningsavgift og årsavgift i henhold til det til enhver tid gjeldende gebyrreglement i Tinn kommune.
- Denne avtalen er utformet i 5 eksemplarer, en til hver av grunneierne og en til Tinn kommune. Avtalen kan tinglyses. Tinglysing besørages og bekostes av Tinn kommune.

Jon K. Jore
grunneier gnr. 120, bnr. 20

Rune Løvås
grunneiere gnr. 120, bnr. 39

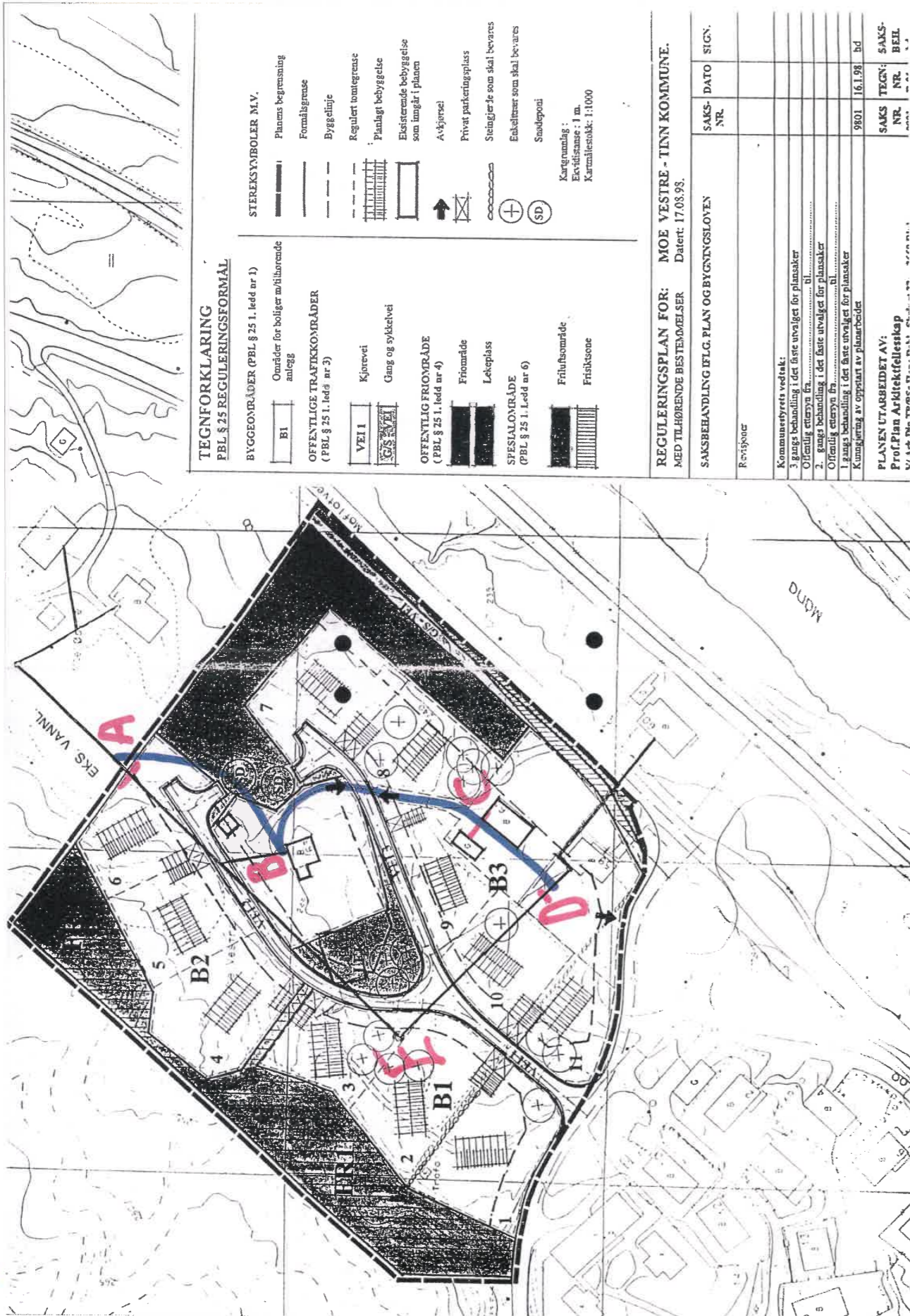
Hans Øyaland
grunneier gnr. 120, bnr. 18

Ingebjørg Moe
grunneier gnr. 120, bnr. 30

9/3-99 *[Signature]*
Tinn kommune v/ordfører

grunneiererklæring

Side 2 av 2



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



For matrikkelenhets:

Kommune: 4026 - TINN
Gårdsnummer: 120
Bruksnummer: 30

Utskriftsdato/klokkeslett: 26.06.2024 kl. 16:05
Produsert av: Marianne Engell Gvammen
Attestert av: Tinn kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkel som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhets ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	MOEN
Etableringsdato:	20.04.1978
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 120 / 30	1 335,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		120672	GUNLEIKSRUD ANNE		Kollen 118 3660 RJUKAN	1 / 2
Hjemmelshaver		240174	MOE ASGEIR		Kollen 118 3660 RJUKAN	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6639056	482686		1 335,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
Omnummerering							Omnummerert til:	4026 - 120/30				
							Omnummerert fra:	3818 - 120/30				
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	3818 - 120/30				
							Omnummerert fra:	0826 - 120/30				

26.06.2024 16:05

Matrikkelbrev for 4026 - 120 / 30

Side 2 av 8

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Skylddeling			20.04.1978									
Skylddeling							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	0826 - 120/17		-1 344		
							Mottaker	0826 - 120/30		1 344		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet			22.04.2020							0826mie		22.04.2020
Oppmålingsforretning			2019/1364				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Berørt	3818 - 120/17		0		
							Berørt	3818 - 120/18		0		
							Berørt	3818 - 120/30		0		
							Berørt	3818 - 120/259		0		
							Berørt	3818 - 121/105		0		
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet			22.04.2020							0826mie		22.04.2020
Oppmålingsforretning			2008/4830 - 2019/1364				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Berørt	3818 - 120/17		0		
							Berørt	3818 - 120/18		0		
							Berørt	3818 - 120/30		0		
							Berørt	3818 - 120/259		0		
							Berørt	3818 - 121/105		0		

26.06.2024 16:05

Matrikkelbrev for 4026 - 120 / 30

Side 3 av 8

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	08.06.2009 2008/4830 Jnr 191/08			gunhgeir 15.04.2020
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	0826 - 120/17	0
		Berørt	0826 - 120/18	0
		Berørt	0826 - 120/30	0
		Berørt	0826 - 121/105	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adresstilleleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adresser Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Moe Vestre	2670	6		Grunnkrets: 0302 Dale Stemmekrets: 6 Rjukan Kirkesokn: 05140401 Rjukan Postnr.område: 3660 RJUKAN Tettsted: 3102 Rjukan	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6639058	482681		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

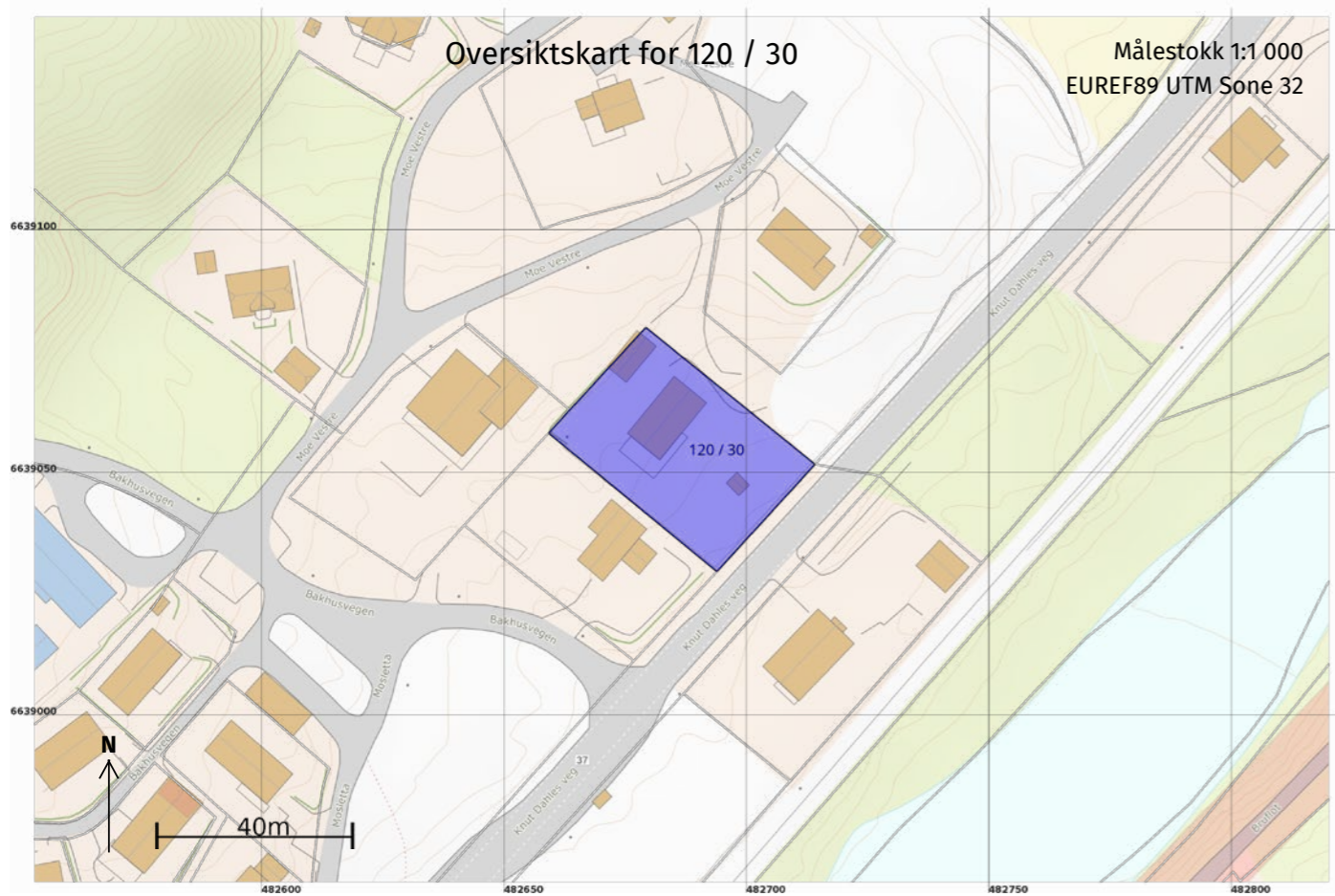
Bygningsnr: 165 852 664	Bebygd areal: 227,5	Ant. boliger: 1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig: 205,1	Ant. etasjer: 2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6639061 Øst: 482684	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse:
	Bruksareal totalt: 205,1	Avløp:	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest: 03.09.1981
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt: 0		
Bygningsstatus: Ferdigattest	Alternativt areal: 0		
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2: 0		
Oppvarming: Elektrisk			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	106	0	106	0	0	0	0	0
K01	0	99,1	0	99,1	0	0	0	0	0

Bruksenheter

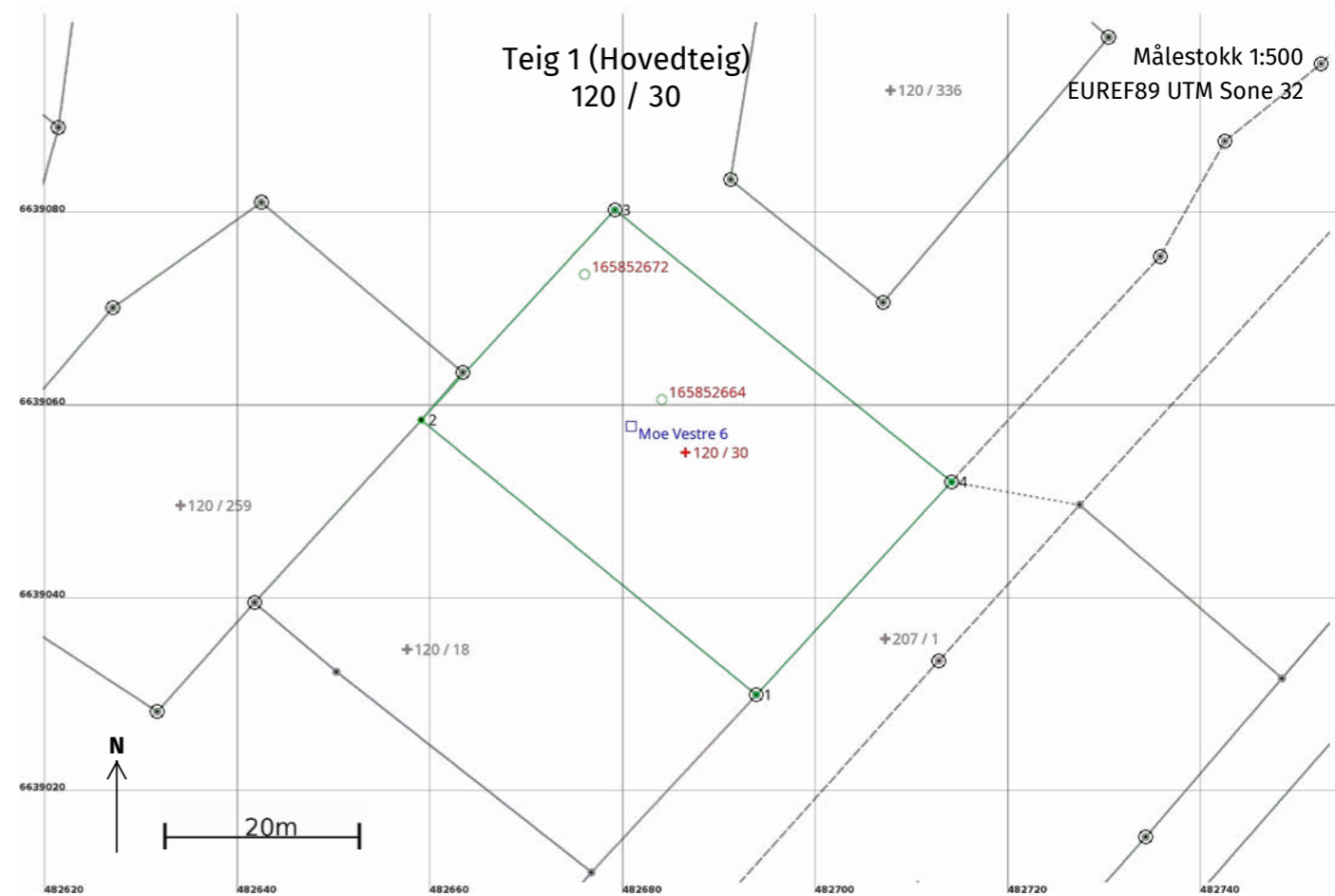
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2670 Moe Vestre 6	H0101	Bolig	205,1	6	Kjøkken	2	2	120/30
Bygningsnr: 165 852 672		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6639074 Øst: 482676		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus: Tatt i bruk		Alternativt areal:	0					
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:								
Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	120/30



26.06.2024 16:05

Matrikelbrev for 4026 - 120 / 30

Side 6 av 8



26.06.2024 16:05

Matrikelbrev for 4026 - 120 / 30

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 1 335,7 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6639056 **Øst:** 482686

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensning**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6639030,40	482693,82	44,93	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	6639058,88	482659,07	29,63	Jord Rør	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6639080,66	482679,16	44,89	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
4	6639052,47	482714,09	29,97	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



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.

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil 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: Moe Vestre 6
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Sindre Tjønn

Oppdragsnummer: 1307240037

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 27.06.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon