



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

Tinngata 54, 3660 RJUKAN

**Byens beste beliggenhet? Trivelig,
eldre enebolig rett ved Tveito-
parken med flott, usjenert hage**





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 1 790 000,-

Omkostn.: Kr 45 990,-

Total ink omk.: Kr 1 835 990,-

Selger: Tor Aage Andersen (dødsbo) v/
Jarle Andersen og Torill Andersen Holmgard

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1914

BRA-i/BRA Total: 147/147 m²

Tomtstr.: 557 m²

Soverom: 2

Antall rom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 123, bnr. 220

Oppdragsnr.: 1307240030

Trivelig, eldre enebolig med svært attraktiv beliggenhet

Tinngata 54 har en meget flott beliggenhet i et veletablert og attraktivt boligområde på Tveito, ca. 2 km øst for Rjukan sentrum. Den populære Tveitoparken ligger rett over gata for boligen, og like sør for eiendommen passerer Måna-elva. Det er verdt å merke seg at det ikke er noen nabo/boliger mellom eiendommen og elva. Den trivelige hagen på sørsiden av boligen oppleves derfor som fredelig og relativt usjenert, og her har man også gode solforhold i sommerhalvåret.

Boligen fremstår velholdt ut i fra alder. I nyere tid er bl.a. taksteinen skiftet (2009), det er installert varmepumpe (2021) og det er skiftet utvendige vann- og avløpsledninger til kommunalt tilknytningspunkt (2023). Utover dette er det ikke gjort større oppgraderinger, så modernisering og oppussing av boligen må påregnes.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	4
Bilder	8
Om eiendommen	22
Forbrukerinformasjon	97
Budskjema	98



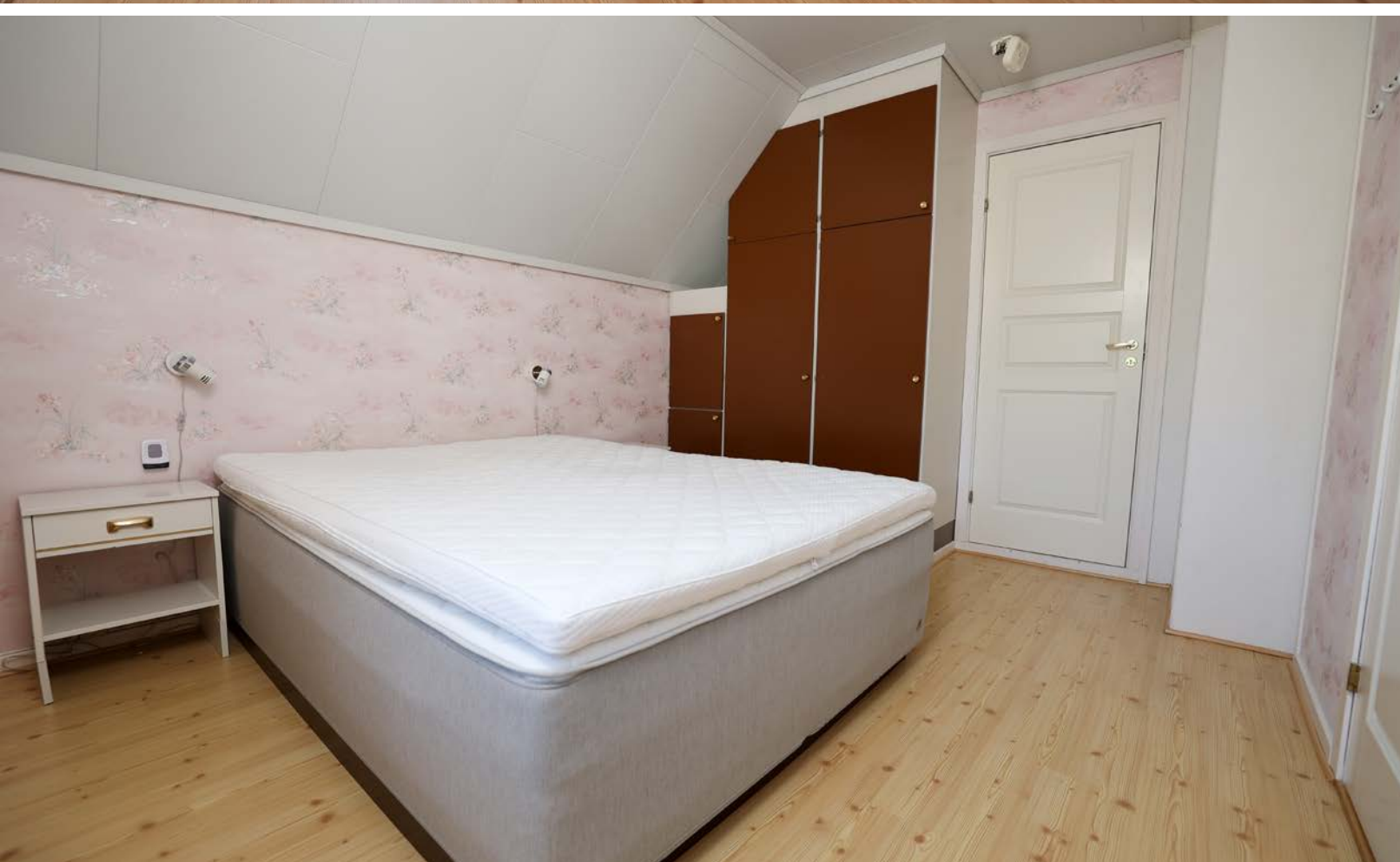
Fasade - eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet rett ved Tveitoparken















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: 147 m²

BRA totalt: 147 m²

TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 43 m²

1. etasje: BRA-i: 57 m²

2. etasje: BRA-i: 47 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 26 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er ikke rømningsvei fra kjelleren. Det er rom for varig opphold i kjelleren.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

557 m²

Tomtebeskrivelse

Flat og lettstelt tomt med svært attraktiv beliggenhet. Eiendommen grenser til Rjukanbanen i sør. "Rjukanbanen - Tinnoset-Vemork, Jernbaneanlegg" er registrert som et kulturminne hos Riksantikvaren, se www.ra.no for mer informasjon. Dette kulturminne er også registrert på matrikelbrevet til Tinnogata 54 (vedlagt).

Beliggenhet

Eiendommen har en meget flott beliggenhet i et veletablert og attraktivt boligområde på Tveito, ca. 2 km øst for Rjukan sentrum. Til tross for en sentral

beliggenhet oppleves området som rolig og barnevennlig. Fra boligen har man nærhet til barnehage, skoler og dagligvarebutikk, samt gangavstand til sentrums fasiliteter. Den populære Tveitoparken ligger rett over gata for boligen, og like sør for eiendommen passerer Måna-elva. Det er verdt å merke seg at det ikke er noen nabo/boliger mellom eiendommen og elva. Den trivelige hagen på sørsiden av boligen oppleves derfor som fredelig og relativt usjenert, og her har man også gode solforhold i sommerhalvåret. Den gamle Rjukanbanen går forøvrig mellom eiendommen og elva, men her er det lite/begrenset trafikk (noe turistkjøring på sommeren, se www.nia.no/rjukanbanen).

Beliggenheten gjør også at Gausta med alle sine fasiliteter kun er en liten kjøretur unna (ca. 20 min). Gaustaområdet er en av landets mest populære vinterdestinasjoner. I store deler av vintersesongen går det fjellbuss fra Rjukan til Gausta som passerer like i nærheten av boligen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Øyvind Reinertsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen har ifølge tilstandsrapporten fasade med stående bordkledning. Taktekkingen er av betongtakstein. De innvendige overflatene består i hovedsak av gulver med beleg, parkett og laminat, samt vegger med i hovedsak plater og tapet. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder følgende rom: Kjeller: Gang, vaskerom, verkstedrom og 2 boder.

1. etasje: Vindfang, gang, trapperom, stue og kjøkken.

2. etasje: Gang, bad, toalettrom og 2 soverom.

Standard

Tinnogata 54 er en trivelig, eldre enebolig som fremstår velholdt ut i fra alder. I nyere tid er bl.a. taksteinen skiftet (2009), det er installert varmpumpe (2021) og det er skiftet utvendige vann- og avløpsledninger til kommunalt tilknytningspunkt (2023). Utover dette er det ikke gjort større oppgraderinger, så modernisering og oppussing av boligen må påregnes.

Boligen har en lys og pen stue som er utstyrt med både varmpumpe og en flott peisovn. I stuen er det plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det egen utgang til den fine terrassen og hagen på sørsiden av boligen.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er godt med skap- og benkeplass, samt at det også er plass til et lite kjøkkenbord. Hvitevarene på kjøkkenet medfølger ved salg, og oppvaskmaskinen var ny i 2024.

Badet ligger i 2. etasje og er svært romslig. Det ble

bygget tidlig på 90-tallet og har flislagte gulv og vegger, og er videre utstyrt med både badekar og dusjkabinett. WC befinner seg på eget toalettrom. Siden badet er av eldre dato, og er det påvist en del avvik, så må det påregnes oppgradert.

Boligen har to soverom og begge disse ligger i 2. etasje. Tidligere var det tre soverom (ref. vedlagt byggetegning), men et av disse ble fjernet da nytt og større bad ble laget på 90-tallet.

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):

Takkonstruksjon/Loft

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Eier satte inn lufteluger etter at det rimet en vinter. For at det ikke skulle komme snø inn monterte han en beholder under lukene. Etter at luftelukene var på plass, har det ikke vært noe kondens eller riming.

Utvendige trapp terrasse

- Det er ikke montert rekkverk

Sluk, membran og tettesjikt (bad)

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Sluk, membran og tettesjikt (vaskerom)

- Det er eldre soilsluk og ikke noen form for

tettesjikt.

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

Sanitærutstyr og innredning (vaskerom)

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er noe glipe i front. Det er lekkasje fra amatør.

Overflater Gulv (bad)

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Sluk ligger ca 3cm over laveste punkt på gulvet.

Elektrisk anlegg

Tidligere eier var elektriker så alt opplegg er gjort som egeninnsats. Dette er lovlig på egen bolig, men det mangler dokumentasjon. Ifølge rekvisit har det vært tilsyn.

TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Nedløp og beslag

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Veggkonstruksjon

- Det er ukjent oppbygging av konstruksjonen.
Rekvisit mener yttervegger er isolert. Det kan se ut som underbord er satt rett på asfaltapp. Da vil det kun være lufting under overbord. Det er tett med klosser under overbord - musetetting.

Vinduer

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- 3-punkts innadslående vinduer henger på sidesvingsfukksjon. Det er fjernet en vrider på vindu i vindfang. Vinduer får TG 2 siden mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Balkongdør

- Balkongdør får TG 2 siden mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Utvendige trapper

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er en åpning mot yttervegg hvor det er mer enn 50cm til underliggende terreng.

Overflater (innvendig)

- Det er noe sprekker i tapet på vegger. Det er fuktsvelling i skjøter på laminatgulv i 2. etasje.

Pipe og ildsted

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

Rom Under Terreng

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er målt 27,3 vektprosent fukt i treverk i trappevange. Måling er utført med hammerelektrode. Dette er å regne som meget fuktig. Det er målt 60,6% relativ fuktighet ved 10,5°. Dette gir et duggpunkt på 3.3°. Dette er å regne som akseptabelt.

Innvendige trapper

- Trappetrinn heller litt utover.

Innvendige trapper til kjeller

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Overflater vegger og himling (vaskerom)

- Takplater i innvendig tak er ujevne.

Tilliggende konstruksjoner våtrom (vaskerom)

- Det er noe fukt på yttervegg under terreng.

Sanitærutstyr og innredning (bad)

- Det lekker fra dusjhode.

Ventilasjon (bad)

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er gamle avløpsrør i grunnen under kjeller gulv. Disse er i støpejern.

Ventilasjon

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Drenering

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmur og fundamenter

- Det er noe riss i pusset utvendig flate.
Overflatebehandling på grunnmur flasser enkelte steder

Terrengforhold

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Utover dette medfølger også hvitevarene på kjøkkenet, samt vaskemaskin og tørketrommel på vaskerommet. 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.

Parkering

Det er etablert 1 parkeringsplass på egen tomt. Utover det så er det godt med gateparkering ved boligen og i nærområdet.

Forsikringsselskap

JBF

Polisenummer

176441

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. Tidligere eier foretok radonmåling i 2002 og målingen viste en årsmiddelverdi på 50 Bq/m³ (se vedlagt rapport). Siden rapporten er gammel gjøres interessenter 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.

Eiendommen ligger innenfor et verdensarvområde/bevaringsområde, samt at den grenser til Rjukanbanen (kulturminne) i sør, og det kan derfor være spesielle bestemmelser med tanke på endring av bebyggelsen, påbygging m.v. Kontakt Tinn kommune for nærmere informasjon.

Energi

Oppvarming

Stuen er utstyrt med både varmepumpe og vedovn. Utover det er oppvarming basert på elektriske panelovner.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 950 000

Kommunale avgifter

Kr 15 958

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 397 288

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 509 694

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.

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 123, bruksnummer 220 i Tinn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4026/123/220:

19.07.1979 - Dokumentnr: 2345 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

27.02.1979 - Dokumentnr: 678 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4026 Gnr:123 Bnr:58

23.03.2001 - Dokumentnr: 995 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1678040 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0826 Gnr:123 Bnr:220

01.01.2024 - Dokumentnr: 608812 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3818 Gnr:123 Bnr:220

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Til orientering går det kommunal hoved vann- og avløpsledning helt syd i tomtegrensen ut mot jernbanen (se vedlagt kart). Ifølge sanitærreglementet til Tinn kommune skal ikke offentlige vann- og avløpsanlegg overbygges. Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og

vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. Det samme gjelder øvrige søknadspliktige tiltak, gjerde, platting, vesentlig terrengoppfylling og beplantning som kan vanskeliggjøre drift og vedlikehold eller utskiftning av slike ledninger. Slik bebyggelse og slike tiltak skal ha en avstand til offentlig vann- og/ eller avløpsanlegg på minst 5 meter beregnet fra ytterkant ledning/anlegg. Det kan gis dispensasjon fra denne bestemmelsen etter søknad. Ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon.

Regulerings og arealplaner

Se vedlagt "Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for området mellom Tinn gate 52-86 og Måna i Tinn kommune" (Plan ID 2705). Kartet til planen følger også vedlagt.

Se forøvrig også kommuneplan og kommunedelplan Rjukan for mer informasjon. Planene er tilgjengelig hos Tinn Kommune og megler.

Adgang til utleie

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

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 eiendomsmeidler 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/hjemmeldokument for tinglysning 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. Eiendomsmeidler 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

1 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger
44 750 (Dokumentavgift)
240 (Pantattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

45 990 (Omkostninger totalt)

61 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

63 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 835 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 851 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 853 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr45 990

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 dekningssalg 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen i nyere tid og har begrenset kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,9% av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppgaven. 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

06.06.2024, oppdatert med fornyet takst/tilstandsrapport og egenerklæring 25.03.2025.

Tilstandsrapport

Enebolig
Tinnegata 54, 3660 RJUKAN
TINN kommune
gnr. 123, bnr. 220



Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 Rapportdato: 19.03.2025 Oppdragsnr.: 19974-1420 Referansenummer: VP1975

Autorisert foretak: Din Taksering AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no
979 64 266



Oppdragsnr.: 19974-1420

Befaringsdato: 19.03.2025

Side: 2 av 28

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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 tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 3 etasjer.
Det er kjeller delvis under terreng.
Adkomst, stue og kjøkken er på etasjeplan.
Det er 2 soverom og bad i 2. etasje.
Boligen har opp gjennom tidene blitt vedlikeholdt og oppgradert.
Det ble foretatt en betydelig oppgradering på slutten av 1970-tallet.
Det er bygget nytt bad, men dette er ikke bygget i henhold til forskrifter. Dette har behov for oppgradering.

Enebolig - Byggeår: 1914

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.
Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.
Det er toppslag på vindskier og heldekkende pipebeslag.
Det er metall beslag over og under vindu.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Ifølge rekvisit ble yttervegger isolert og det ble satt på ny kledning i 1979.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer er fra 1979. Det er skiftet ett glass i fastkarmsvindu i stuen i 1983.
Vinduer i kjeller er med 2-lags glass.
Bygningen har malt ytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Det er en platting i tre i forbindelse med stuen.
Det er ikke mulig å sjekke konstruksjonen, siden den ligger på bakkenivå.
Det er behov for overflatebehandling av terrassebord.
I forbindelse med inngangsparti er det en trapp i stål og tre.
Det er en trapp med fire trinn fra stue ned til terrasse.
Det er en elektrisk markise over deler av terrassen.
Markise er ikke sjekket.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller.
Gulv: Det er belegget i gang og betonggulv i vaskerom og boder. Det ligger løst belegget i en bod.
Vegg: Malt mur/malt plater.
Tak: Himlingsplater.

1. etasje.

Gulv: Det er belegget i vindfang, parkett i gang og stue og laminat i kjøkken.
Vegg: Malt tapet i vindfang, gang og stue og tapet på kjøkken.
Tak: Himlingsplater.

2. etasje.

Gulv: Det er laminat i gang og 2 soverom og fliser på bad.
Vegg: Tapet i gang og 1 soverom, malt tapet på 1 soverom og fliser på bad.
Tak: Himlingsplater.

Det er etasjeskille i tre.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i stue: 10mm og i kjøkken: 8mm. Dette er normalt.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Det foreligger er rapport fra 2002. Ifølge rapport fra Statens strålevern var årsmiddel på 50 Bq/m³.
Boligen har mursteinspipe, Jøtul peisovn i stuen og sotluke i kjelleren.
Fra sotluke ser det ut til at det er satt inn nytt røykrør, men dette er ikke dokumentert.
Ifølge rekvisit ble det satt inn nytt røykrør i 1992.
Gulvet har belegget og er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har malt tretrapp.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det er malte furu fyllingsdører.
I 2. etasje er det hvite profilerte dører.
I kjelleren er det kun dør til vaskerom.
Det er glass og sprosler i dør mellom vindfang og gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad er bygget tidlig på 1990-tallet.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har servant, dusjkabinett og badekar.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen fukt. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot dusjonen.

Vaskerom

Vaskerom er fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.
Vegger er malt mur.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til mer enn 25mm.
Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Det er elektrisk styrt vifte som går til pipekanal.
Det er foretatt fuktmåling i treverk mot yttervegg.
Det ble målt i vekt på fukt.
Dette er å regne som tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er benkebeslag - vask. Det er opplegg til

Beskrivelse av eiendommen

oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

I andre etasje er det et lite toalettrom som ikke er målverdig areal.
Det er mindre enn 60cm bredde i 1,9m høyde.
Det er belegget på gulv, malt tapet på vegg og himlingsplater i tak.
Det er 50 cm med porselensvask og toalett.
Det er montert panelovn.
Det er elektrisk vifte, men det er ikke tilluft til rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom og vaskerom.
Det er luftespalte i vinduer.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Det er sikringskap med skrusikringer. Det er jordfeilautomat på kurs til varmepumpe og ladning av elbil.
Det er automatsikring på kurs til bad. Det er montert jordfeilbryter.
Det er pulverapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Det er ikke synlig fuktsikring av grunnmur under terreng.
Bygningen har betonggrunnmur.
Det er noe lokalt fall mot grunnmur i forbindelse med inngangsparti.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	147 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	147 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

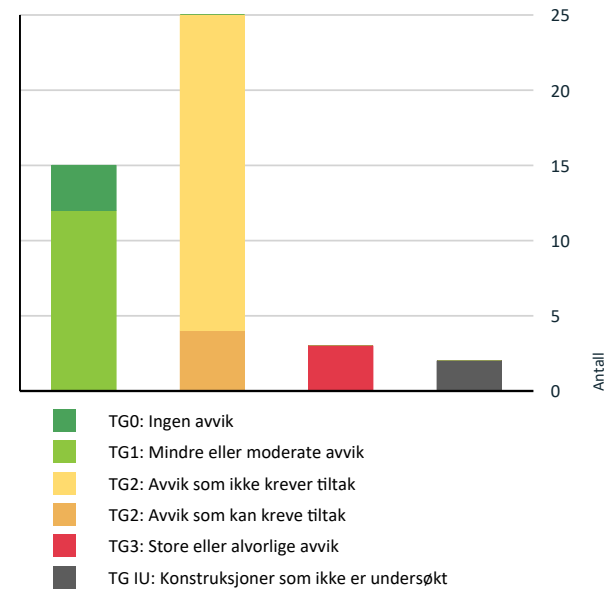
[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger
Eventuelle tegninger er ikke innhentet fra kommunen. Dette sjekker megler før salg.

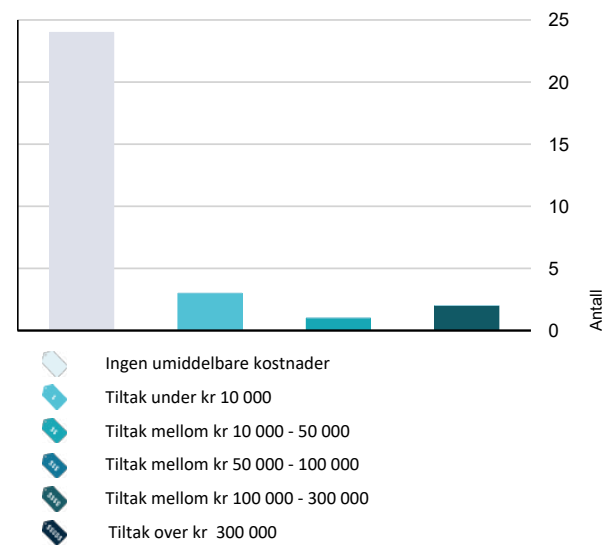
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapp terrasse [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper til kjeller. [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1914

Kommentar
Det er noe usikkerhet om byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1979	Modernisering	Skiftet vinduer.
1980	Tilbygg	Bygget inn inngangsparti.
1980	Modernisering	Kjøkkeninnredning skiftet.
1990	Ombygging	Bygget bad i 2. etasje.
2009	Modernisering	Skiftet takstein.
2021	Modernisering	Montert varmepumpe.
2023	Modernisering	Skiftet vann og avløp til kommunalt tilknytningspunkt fra utvendig grunnmur. Det er nytt vann inn i kjelleren.
1980	Modernisering	Oppgradert elektrisk anlegg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2009 **Kilde:** Rekvirent

Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er toppslag på vindskier og heldekkende pipebeslag. Det er metall beslag over og under vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takvann går til terreng.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Ifølge rekvirent ble yttervegger isolert og det ble satt på ny kledning i 1979.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent oppbygging av konstruksjonen. Rekvirent mener yttervegger er isolert. Det kan se ut som underbord er satt rett på asfaltpapp. Da vil det kun være lufting under overbord. Det er tettet med klosser under overbord - musetetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det byttes kledning, må det lages bedre lufting. Det er en fare for fukt i kledning på grunn av manglende lufting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Eier satte inn lufteluker etter at det rimet en vinter. For at det ikke skulle komme snø inn monterte han en beholder under lukene.

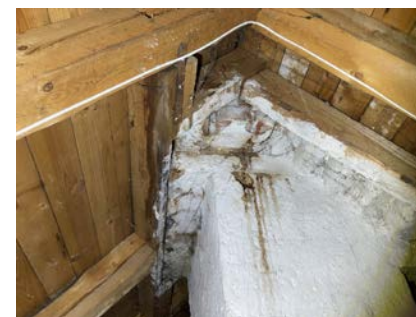
Etter at luftelukene var på plass, har det ikke vært noe kondens eller riming.

Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Neste gang innvendig tak i 2. etasje oppgraderes, må det lages luftespalte mellom undertak og isolasjon. Det må også legges ny dampsperr innvendig. Dette reduserer faren for kondensering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Noe fuktmerker i gjennomgang ved pipe.



Det er isolert helt opp mot undertak.



Noe kondensmerker i undertak.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er fra 1979. Det er skiftet ett glass i fastkarmsvindu i stuen i 1983.

Vinduer i kjeller er med 2-lags glass.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

3-punkts innadslående vinduer henger på sidesvingfukksjon. Det er fjernet en vrider på vindu i vindfang. Vinduer får TG 2 siden mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Bygningen har malt ytterdør.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør får TG 2 siden mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

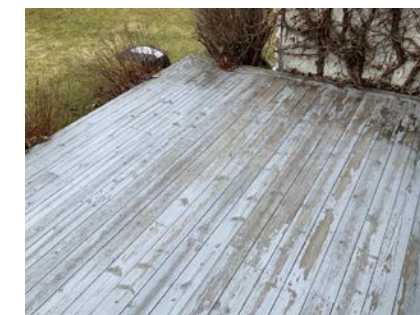
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en plating i tre i forbindelse med stuen. Det er ikke mulig å sjekke konstruksjonen, siden den ligger på bakkenivå. Det er behov for overflatebehandling av terrassebord.



Overflatebehandling på terrasse flasser.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

I forbindelse med inngangsparti er det en trapp i stål og tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er en åpning mot yttervegg hvor det er mer enn 50cm til underliggende terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er en del skjevhet i trapp. Trinn heller utover.

Åpning mot yttervegg bør sikres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til inngangsparti.

TG 3 Utvendige trapp terrasse

Det er en trapp med fire trinn fra stue ned til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp uten rekkverk til terrasse.

TG IU Andre utvendige forhold

Det er en elektrisk markise over deler av terrassen.

Markise er ikke sjekket.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappetrinn heller litt utover.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom trapp skal justeres, må det monteres en ny trapp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper til kjeller.

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Det er montert håndtak i trapp til andre etasje som det går an å holde seg i.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gripetak i trapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det er malte furu fyllingsdører.

I 2. etasje er det hvite profilerte dører.

I kjelleren er det kun dør til vaskerom.

Det er glass og sprosser i dør mellom vindfang og gang.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget tidlig på 1990-tallet.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for pipe rehabilitering nærmer seg.

Pipe over tak er ikke sjekket siden det er heldekkende pipebeslag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 27,3 vektprosent fukt i treverk i trappevange. Måling er utført med hammerelektrode. Dette er å regne som meget fuktig. Det er målt 60,6% relativ fuktighet ved 10,5°. Dette gir et duggpunkt på 3.3°. Dette er å regne som akseptabelt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

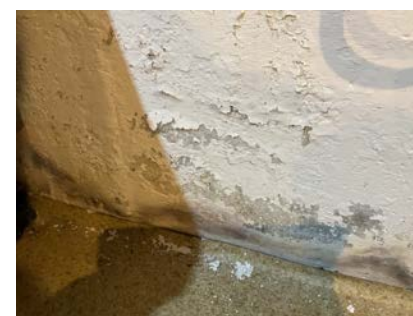
Fukt i kjeller har sammenheng med manglende/svikt i drenering.

Kjeller egner seg kun til lagring av gjenstander som tåler fukt.

Dersom det blir typisk kjellerlukt, må tiltak iverksettes.

Det bør monteres en avfukter i kjelleren. Dette reduserer den relative fuktigheten og reduserer faren for råte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Saltutslag på vegg.



Måling av fukt i trappevange i kjelleren.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bad i 2. etasje.



Bad i 2. etasje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk ligger ca 3cm over laveste punkt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Høyde ved sluk.



Høyde ved dør 3cm under nivå ved sluk..

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

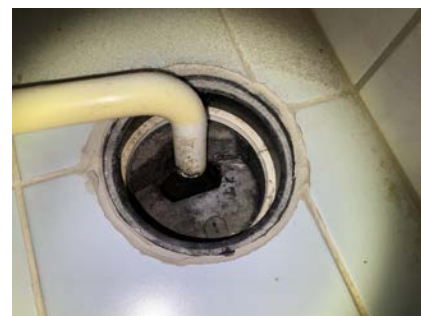
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnad er lagt under punkt "Overflate Gulv".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det lekker fra dusjhode.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjhode må skiftes eller skifte pakning i dusjhode.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen fukt. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot dusjsonen.



Fuktmåling i konstruksjonen.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom er fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.



Vaskerom i kjeller.



Innredning i vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er malt mur.
Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takplater i innvendig tak er ujevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ujevnt tak i vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til mer enn 25mm.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe glipe i front. Det er lekkasje fra amatør.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

amatør bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte som går til pipekanal.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling i treverk mot yttervegg.

Det ble målt i vekt på fukt.

Det er å regne som tørt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fukt på yttervegg under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerom fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmåling i trevegg i vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er benkebeslag - vask. Det er opplegg til oppvaskmaskin.

Årshall: 1980

Kilde: Rekvirent



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

I andre etasje er det et lite toalettrom som ikke er målverdig areal. Det er mindre enn 60cm bredde i 1,9m høyde.

Det er belegg på gulv, malt tapet på vegg og himlingsplater i tak.

Det er 50 cm med porselensvask og toalett.

Det er montert panelovn.

Det er elektrisk vifte, men det er ikke tilluft til rommet.

Tilstandsrapport



Toalettrom med toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

det er gamle avløpsrør i grunnen under kjeller gulv.

Disse er i støpejern.

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom og vaskerom.

Det er luftespalte i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventiler i fastkarmvinduer i stue er tapet over.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmpumpe.

Årshall: 2021

Kilde: Rekvirent

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årshall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bereder er koblet etter gjeldende forskrift på montasjetidspunkt.

Dagens forskrift sier at det skal være fast tilkobling på bereder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med skrusikringer. Det er jordfeilautomat på kurs til varmpumpe og ladning av elbil.

Det er automatsikring på kurs til bad. Det er montert jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årshall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980 Det er ikke funnet flettet kabel i kjeller. Dette er en indikasjon på at alt opplegg er skiftet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier var elektriker og har derfor anledning til å foreta arbeider på egen bolig. Det er ikke samsvarserklæringer på utførte arbeider.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Montert kurs til varmpumpe og sikring til Elbil-lader.

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Tidligere eier var elektriker så alt opplegg er gjort som egeninnsats. Dette er lovlig på egen bolig, men det mangler dokumentasjon. Ifølge rekvisit har det vært tilsyn.

Generell kommentar

På grunn av manglende opplysninger/dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll fra det lokale EL-tilsyn. Dersom det blir avdekket avvik, vil det komme ekstra kostnader til utbedring av feil.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 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 pulverapparat og røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig fuksikring av grunnmur under terreng.

Vurdering av avvik:

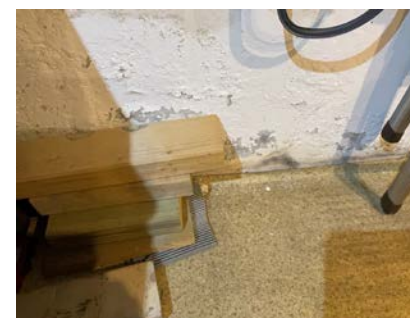
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fuktopptrekk i yttervegg under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe riss i pusset utvendig flate. Overflatebehandling på grunnmur flasser enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs maling bør fjernes og overflate bør males på nytt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Det er noe lokalt fall mot grunnmur i forbindelse med inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Dette vil redusere i kjelleren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2023 Kilde: Rekvirent

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

147 m²/147 m²

Enebolig: 3 Gang, Bad, Toalettrom, 2 Soverom, Vindfang, Kjøkken, Stue, Trapperom, Vaskerom, Verksted, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

1 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger godt under landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sam Eydes gate 232 ,3660 RJUKAN 101 m ² 1920 3 sov	05-06-2023	2 190 000	2 090 000		2 090 000	20 693
2 Haralds gate 10 ,3660 RJUKAN 91 m ² 1920 3 sov	31-01-2024	1 695 000	1 600 000		1 600 000	17 582
3 Gunleiks gate 3 ,3660 RJUKAN 117 m ² 1912 3 sov	29-11-2023	2 090 000	2 050 000		2 050 000	17 521
4 Tinngata 102 ,3660 RJUKAN 140 m ² 1950 3 sov	07-12-2023	1 950 000	1 950 000		1 950 000	13 929
5 Sam Eydes gate 194 ,3660 RJUKAN 115 m ² 1920 3 sov	21-09-2022	1 290 000	1 375 000		1 375 000	11 957
6 Telemarksgata 4 ,3660 RJUKAN 136 m ² 1913 3 sov	23-02-2020	1 750 000	1 600 000		1 600 000	11 765
7 Tinngata 27 ,3660 RJUKAN 124 m ² 1920 4 sov	14-10-2021	1 250 000	1 420 000		1 420 000	11 452

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Beløpet er stipulert.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 750 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Markeditilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 100 000
--	------------	------------------

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

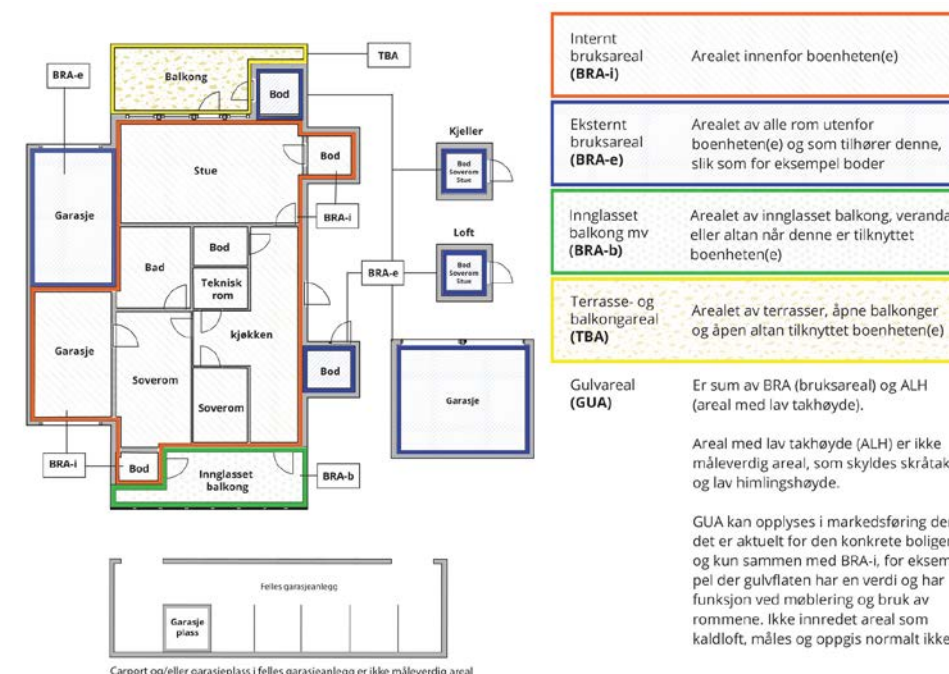
Hva er måleverdig areal?

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.



Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	47			47	
1. etasje	57			57	26
Kjeller	43			43	
SUM	147				26
SUM BRA	147				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2		
1. etasje	Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Trapperom		
Kjeller	Gang, Vaskerom, Verksted, Bod, Bod 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eventuelle tegninger er ikke innhentet fra kommunen. Dette sjekker megler før salg.

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: Det er ikke rømningsvei fra kjelleren. Det er rom for varig opphold i kjelleren.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	120	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	123	220		0	557 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tinngata 54

Hjemmelshaver

Andersen Tor Aage



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Tveito, ca 2,4km øst for Rjukan sentrum. Området er bebygd med eneboliger og konsentrert bebyggelse. Området er godt etablert.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon: 2705
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Tinngate 52-86 og Måna
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikrafttredelsesdato: 16.08.1971
Lovreferanse: PBL 1985 eller før
Formål: Byggeområde.

Om tomten

Tomten er relativt flat med egen adkomst og parkeringsplass. Uteområdet består av plan og terrasse.

Tinglyste/andre forhold

1979/2345-2/33 BEST. OM ADKOMSTRETT
19.07.1979 Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1979

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Forsikring		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2024		Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	15.04.2024		Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.05.2024	
2	18.05.2024	
3	18.05.2024	
4	13.01.2025	Oppdatering med nye bilder utvendig.
5	24.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag 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 av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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 elektrifaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 befaringsstidspunktet 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

iVerdi AS, 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VP1975>

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.	
1307240030	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torill Andersen Holmgard	Jarle Andersen
Gateadresse	
Tinnngata 54	
Poststed	Postnr
RJUKAN	3660
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Tor åge Andersen	
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	1979
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	JBF
Polise/avtalnr.	176441

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: TAH, JA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- 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: TAH, JA

2

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet utvendig tak
Arbeid utført av	Tømrer Torgeir Ingolfsland.

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

Beskrivelse Utført Statens strålevern

21.1 Radonmåling

Ar	2002
Verdi	50

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1307240030

Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringssselskapet 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: 1307240030

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torill Andersen Holmgard	20fa1796b5c5ceae267aaba 2bff3ffcc09532775	21.05.2024 07:27:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jarle Andersen	6c3a68b550e09ed237a763 42ea7aae11818d3d01	22.05.2024 06:45:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1307240030

- 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>



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Andersen, Jarle	29.11.1969	BANKID	05.11.2024 10:22
Holmgard, Torill A.	08.01.1965	BANKID	05.11.2024 13:50



Denne filen er forseglest med en digital signatur. Forseglingen er din garanti for filens autentisitet.

Nabolagsprofil

Tinngata 54 - Nabolaget Tveito - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

Rjukan ungdomsskole
Linje 209 3 min 0.2 km

Skoler

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

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.)
116 elever, 8 klasser 4 min 0.3 km

Rjukan videregående skole
215 elever, 15 klasser 7 min 3.3 km

Ladepunkt for el-bil

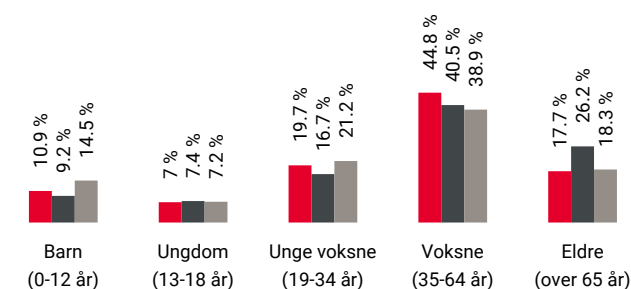
Rjukan Supercharger 6 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveito	542	331
Rjukan	3 029	2 050
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skibakkesletta barnehage (1-5 år) 9 min 0.7 km
47 barn

Øverland barnehage (1-5 år) 18 min 1.4 km
32 barn

Dale Bakhus barnehage (1-5 år) 7 min 4.6 km
25 barn

Dagligvare

Spar Rjukan 6 min 0.5 km
Søndagsåpent

Kiwi Rjukan 7 min 0.6 km
PostNord, søndagsåpent

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

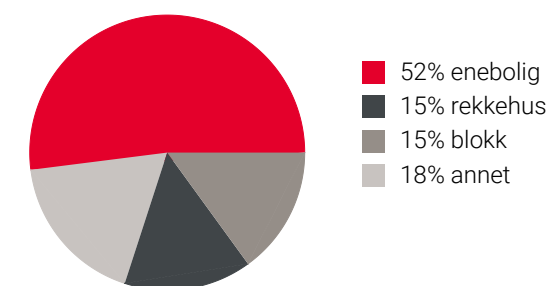
Sport

Tveitoparken sandvolleyballbane 3 min 0.3 km
Sandvolleyball

Rjukan barneskole 13 min 1 km
Ballspill, fotball

Rjukanbadet/Trimrom 22 min

Boligmasse

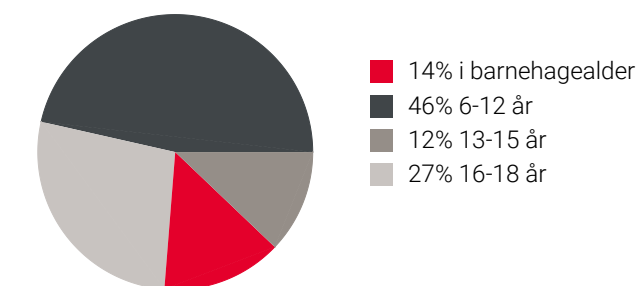


Varer/Tjenester

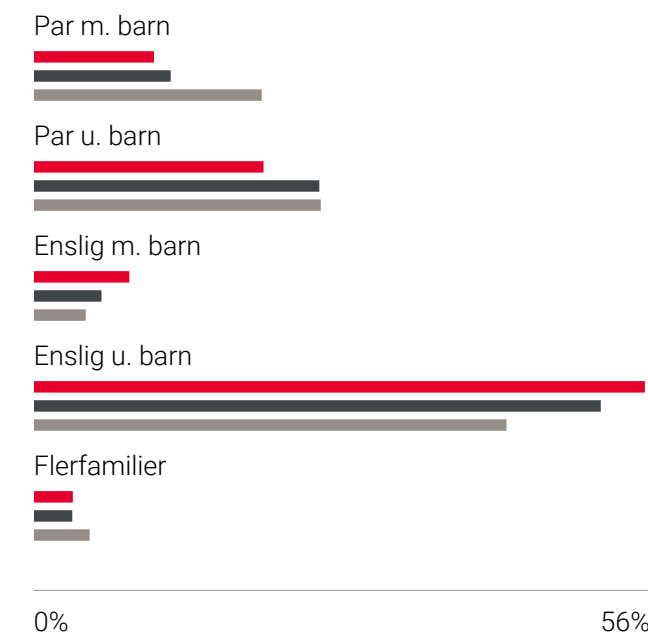
Handelshuset Rjukan 5 min

Vitusapotek Rjukan 5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



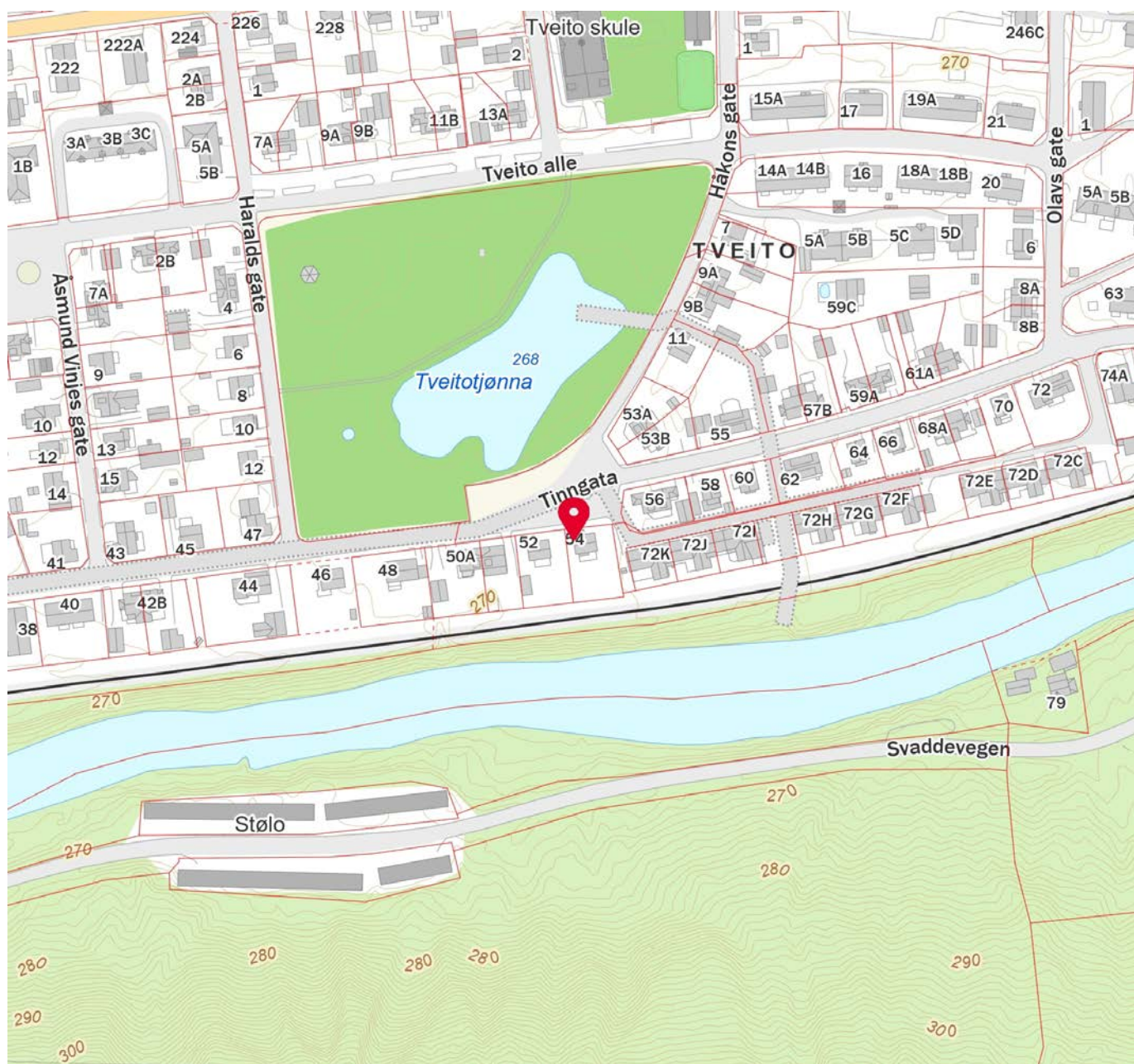
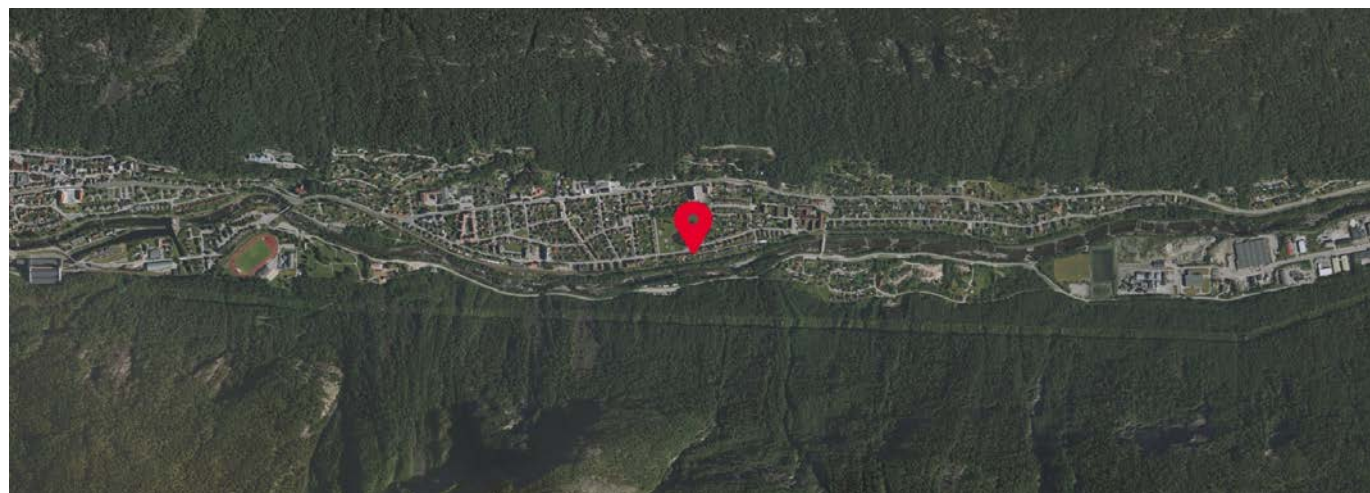
Familiesammensetning



0% 56%
Tveito Rjukan Norge

Sivilstand

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



MÅLERAPPORT

Radonmåling i inneluft
Lukket sporfilm med filter



ANDERSEN TOR AAGE
TINNGATA 54
3660 RJUKAN

Dato: 05.06.02
Kundenr: 60
Ordrenr: 464

Målested

Adresse: TINNGATA 54
Kommune: TINN
Gårdsnummer: 123
Bruksnummer: 220
Bygningssnummer: 165863976

Sporfilm-kode	Startdato	Sluttdato	Etasje	Romtype	Lufting (timer/dag)	Radonkons. (Bq/m ³)	Årsmiddelverdi (Bq/m ³)
KJ831	01.02.02	02.04.02	1.	Stue	0-1 timer	62	50
KJ833	01.02.02	02.04.02	1.	Annet	0-1 timer	68	50

Årsmiddelverdien er beregnet ut i fra gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden, og er et typisk variasjonsmønster for årstidene. Radonkonsentrasjonen for måleperioden har en usikkerhet på 10-20%, mens usikkerheten for årsmiddelverdien kan være noe høyere. Det er likevel årsmiddelverdien man bør ta utgangspunkt i ved vurdering av eventuelle tiltak mot radon.

Anbefalte tiltaksnivåer for radon i bo- og arbeidsmiljø (Strålevernhefte nr. 5, 1995):

- Årsmiddelverdi mellom 200 og 400 Bq/m³: enkle og billige tiltak bør gjennomføres
- Årsmiddelverdi over 400 Bq/m³: tiltak bør gjennomføres selv om kostnadene kan bli store

Eventuelle merknader til målingen:

KJ831	
KJ833	

RADON

Radon er en radioaktiv edelgass som dannes naturlig i berggrunn og jordsmonn. De høyeste radonkonsentrasjonene finner vi i områder med alunskifer, uranrike granitter eller pegmatitter, og hvor det er forekomster av løsmasser.

Det er store regionale og lokale variasjoner i radonkonsentrasjonen. Selv innenfor samme byggefelt kan det være store forskjeller.

Med de konsentrasjonene vi har i Norge kan radon i inneluft være en vesentlig årsak til anslagsvis 5-15% av alle tilfeller av lungekreft i befolkningen.

MÅLING AV RADON

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmmetoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene kan gjøres større ved kjemisk etsing, slik at de blir synlige i et mikroskop. Tettheten av spor gir et mål for gjennomsnittlig radonkonsentrasjon over måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid. For å kunne midle ut korttidsvariasjoner må man måle i minimum to måneder. Målingene skal foretas i oppholdsrom (stue eller soverom).

ÅRSMIDDELVERDI

En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjonen: ventilasjonsbetingelser, meteorologiske forhold, fyringsvaner etc. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Store temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft kan skape et lite undertrykk i boligen, som kan bidra til økt innstrømning av radon.

For å finne årsmiddelverdi for radon (et gjennomsnitt for året) korrigeres radonkonsentrasjonen med en faktor, som varierer med hvilken årstid målingen er gjennomført.

ANBEFALTE TILTAKSNIVÅER

I boliger med en radonkonsentrasjon (årsmiddelverdi) mellom 200 og 400 Bq/m³ bør enkle og billige tiltak gjennomføres. Hvis konsentrasjonen overstiger 400 Bq/m³ anbefales det å gjennomføre mottiltak selv om de kan bli både omfattende og kostbare.

Det bør foretas målinger i minst to forskjellige oppholdsrom i boligen før man eventuelt setter i gang med tiltak. Dette gir et bedre grunnlag for å bedømme behovet for tiltak, og eventuelt hvilke tiltak som er mest effektive.

TILTAK MOT RADON

Høye konsentrasjoner av radon i inneluft skyldes ofte byggetekniske svakheter. Utettheter i flater som er i kontakt med byggegrunnen vil kunne føre til innstrømning av radonholdig jordluft som vil blande seg med inneluften.

For eksisterende boliger kan tiltaksløsninger hovedsaklig deles inn i tre kategorier:

1. Innvendig tetting av luftlekkasjer i gulv og grunnmur og rundt gjennomføringer.
2. God og riktig ventilasjon av inneluften – balansert ventilasjon hvor man unngår undertrykk.
3. Trykkendring over konstruksjonen og ventiler av byggegrunnen v.h.a.
 - innvendig punktavsug til fri luft fra terrenget under huset.
 - utvendig avsug ("radonbrønn") fra terrenget under og rundt huset.
 - å blåse ren, tørr og oppvarmet uteluft inn under konstruksjonen ("luftputemetoden")

For nærmere beskrivelse av tiltak henvises til Norges Byggeforskningsinstitutt og byggforvaltningsblad nr. 701.706: "Radon. Bygningstekniske tiltak i eksisterende bygninger", utgitt 1999 (adresse: Norges Byggeforskningsinstitutt, ekspedisjonskontoret, Postboks 123 Blindern, 0314 Oslo. Telefon: 22 96 55 55. Internett-sider: www.byggforsk.no. E-post: salg@byggforsk.no).

TILSKUDD TIL TILTAK

Det er opprettet en ordning med økonomisk tilskudd til tiltak mot radon. Gjennomsnittlig radonkonsentrasjon (årsmiddelverdi) må være høyere enn 400 Bq/m³, og det må være gjennomført målinger i minst to rom. Ordningen administreres av Husbanken. For mer informasjon ta kontakt med nærmeste avdelingskontor eller Husbankens hovedkontor på e-post: Firmapost@husbanken.no

For mer informasjon om radon se vår internettside "<http://radon.nrpa.no>", eller ta kontakt med din hjemkommune.



TINN KOMMUNE

Miljøvern og landbruk

Deltakarane i radonundersøkinga i Tinn

Deres ref.	Vår ref: 01/00832-18 8947/02	Saksbeh: Bjørn Bjørnsen 35 08 11 76	Arkivkode: J77	Dato: 20.06.2002
------------	------------------------------------	---	-------------------	---------------------

Resultat av radonmåling i inneluft - 2002

Resultata frå radonmålinga i inneluft i Tinn er no klare, og målerapporten for bustaden Dykkar fylgjer vedlagt. Vi vil samstundes takka for at De deltok.

Statens strålevern tilrår at ein gjer tiltak for å redusera radonkonsentrasjonen, dersom årsmiddelverdien i bustadar er høgare enn 200 Bq/m³. Ved konsentrasjonar i området 200 – 400 Bq/m³ kan det greia seg med enkle og billige tiltak. Ein tenkjer då på slikt som tetting av synlege sprekkar og opningar i kjellargolv og grunnmur under bakkenivå, tetting rundt røyr- og kabelgjennomføringer, tetting rundt dører mellom kjellarrom og bustadrom. Betre lufting kan og ha god effekt ved desse radonkonsentrasjonane. Om det er meir enn 400 Bq/m³ bør tiltak gjennomførast sjølv om dei vert meir omfattande og kostbare.

Det er oppretta ei statleg ordning med økonomisk tilskot til tiltak mot radon i bustader med årsmiddel over 400 Bq/m³. Ordninga vert administrert av Husbanken og det kan ytast tilskot på 65% av kostnaden, opptil 20.000 kr (i særlege høve meir). Søknad skal ein senda til Husbanken, avdelingskontor sør, Frithjof Nansensv. 17, 0369 Oslo. Merk søknaden med "Radon 2002". For meir informasjon ta kontakt med Husbanken, avdelingskontor sør eller hovudkontoret, båe har tlf. 22 96 16 00, eller e-post: Firma@husbanken.no. (retteiing og søknadsskjema til Husbanken er lagt ved dette brevet, til dei som har fått målt årsmiddel over 400 Bq/m³).

Norges byggeforskningsinstitutt (NBI) har gjeve ut rettleingsmateriell som forklarar korleis bygningstekniske tiltak kan gjennomførast i praksis (Byggforvaltning 701.706). Spørsmål vedrørende tiltak kan ein retta til NBI, tlf. 22 96 55 00, eller e-post: Firma@byggforsk.no. Informasjon om radon finn du på Strålevernet si internettside: <http://radon.nrpa.no>.

Det er naturleg at der det er målt høge radonverdiar ynskjer ein å koma i gang med å ordna opp. Ein vanleg framgangsmåte vil då vera at bustadeigaren engasjerar eit byggjefirma som kan prosjektera naudsynte tiltak som grunnlag for søknad om tilskot frå Husbanken. Pr. i dag er det ingen i Tinn som har slik kompetanse. For å bøta på dette vil det i slutten av august verta halde eit kurs på Rjukan der m.a. byggjefirma i Tinn vert oppmoda om å delta. Frå fyrst

Postadresse: 3656 Atrå
Email:
Hjemmeside: www.Tinn.org

Telefon: 35 08 11 70
Telefaks: 35 08 11 75
Org.nr: 00864963552

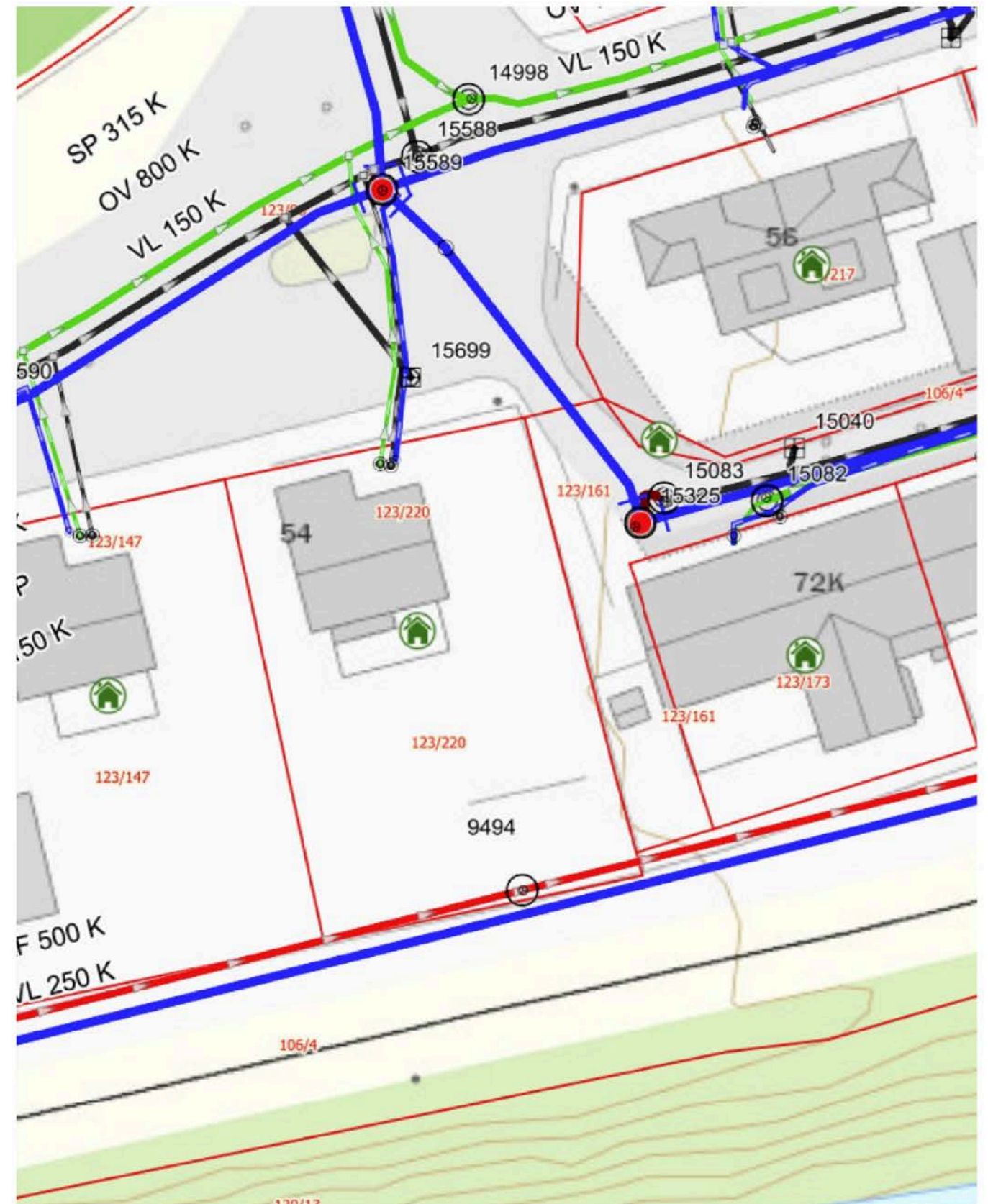
Bankgiro: 2620.05.00007
Postgiro: 08035579800
Postgiro (skatt): 7855 0508264

i september i år vil difor lokale firma kunne tilby hjelp til prosjektering og utføring av radontiltak.

Eventuelle spørsmål kan ein retta til Bjørn Bjørnsen på tlf. 350 81170.

Med helsing

Bjørn Bjørnsen
Bjørn Bjørnsen
miljøvernrådsgjevar



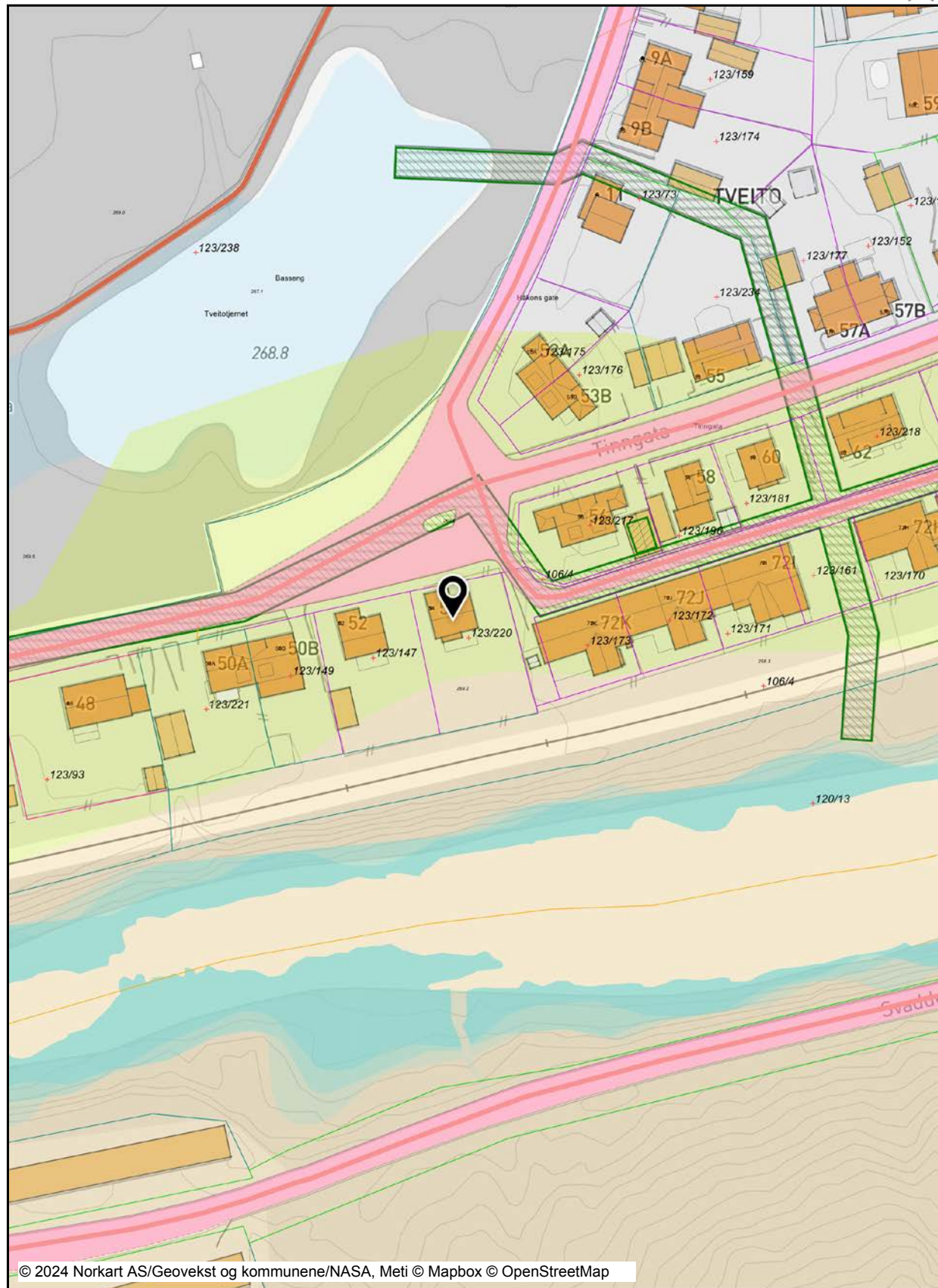


Fareområder 123/220

Dato: 21.05.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

27.05.2024

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/123/220
Adresse: Tinnngata 54, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 7815600

Ingen registrerte avvik

Siste skorsteinsfeing: 06.06.2023

Siste tilsyn: 11.02.2015

Hilsen
Magne Gunleiksrud
Brannforebygger

Kommunale avgifter for eiendom gnr.123 bnr.220, Tinnngata 54, 3660 Rjukan. Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 141 m². Faktura tilsendes 4 ganger per år. Kontakt Servicetorget på 35082600 hvis ønsket er oftere fakturering.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2024:

VANNAVGIFT (m/mva):

Vann etter grunnlag kr. 4864,50
Fast abonnementsandel vann kr. 2951,25

KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Kloakk etter grunnlag kr. 5287,50
Fast abonnementsandel kloakk kr. 2440,-

FEIEAVGIFT (momsfritak):

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

RENOVASJON (m/mva):

Full renovasjon kr. 5387,50

Årlige kommunale avgifter inkl. mva er kr: 15958,25

Hilsen Servicetorget



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 21.05.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 123 Bruksnr.: 220

Adresse: Tinngata 54, 3660 RJUKAN

Referanse: 1307240030

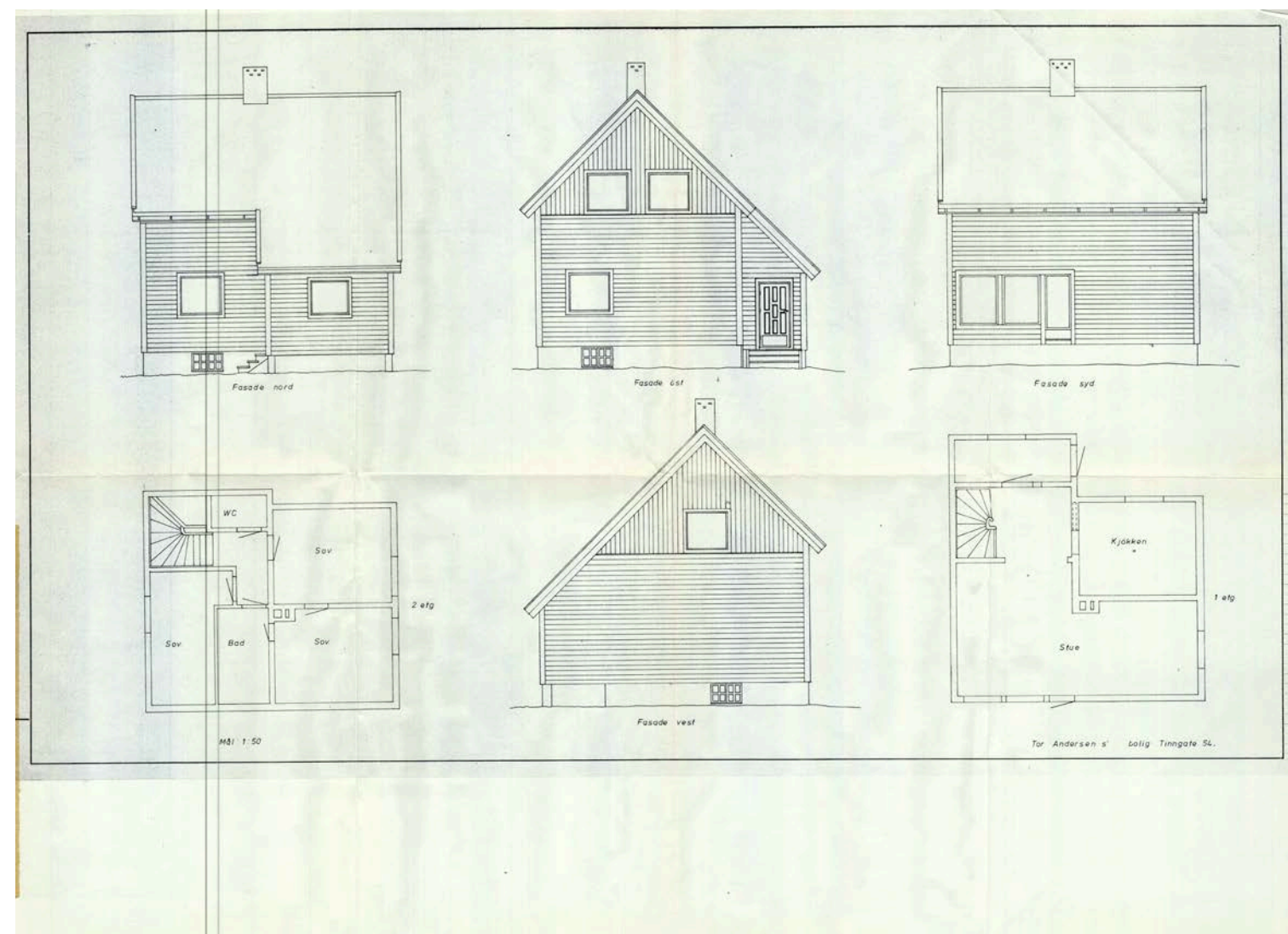
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

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

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

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





REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR OMRÅDET MELLOM TUNN GATE 52-86 OG MÅNA I TINN KOMMUNE

§ 1

Reguleringsplanen omfatter det område som ligger innenfor den stiplede reguleringsgrense.

§ 2

Den eksisterende bebyggelse innenfor området forutsettes bevart.

§ 3

Innenfor området kan det oppføres:
a. Inntil 12 eneboliger lagt i grupper.
b. 5 eneboliger frittliggende.

§ 4

Eneboliger under pkt. 3a, utføres i 1-1½ etasje innenfor byggeforskriftenes bestemmelser. Disse forutsettes enhetlig planlagt og utbygget innenfor de arealgrenser som reguleringsplanen angir. Individuelle avvik i areal og fasadeforming forutsettes forelagt bygningsrådet i forbindelse med samlet saksbehandling.

§ 5

De 5 eneboliger, pkt. 3b, utføres i 1 etasje innenfor byggeforskriftenes bestemmelser. Mønstretning er angitt på planen. Takvinkel skal være 22½°. Biloppstillingsplasser kan overdekkes med flate tak. Maksimal husbredde 7,5 meter.

§ 6

Den samlede bebyggelse innenfor området skal ha en enhetlig farge- og overflatebehandling, (mørk farge) som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Innhegning for hus under pkt. 3a skal utføres av treverk med samme overflatebehandling som på husene. Innhegning av tomtene under pkt. 3b kan utføres med hekk. Mellom husene og overbygd bilplass kan innhegning utføres i treverk, overflatebehandlet som huset.

§ 8

Felles garasjeanlegg skal utføres i treverk etter byggeforskriftenes og brannforskriftenes regler. Anlegget skal ha farge som husene. Taket skal være flatt.

§ 9

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker generende for nabo. Utvendige trapper, tørkeplasser, skjermer for søppeldunker etc. skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10

Mindre vesentlige endringer i reguleringsplanen og bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor lovens og forskriftenes bestemmelser.

§ 11

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 16. oktober 1971



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



For matrikkelenhet:

Kommune: 4026 - TINN
Gårdsnummer: 123
Bruksnummer: 220

Utskriftsdato/klokkeslett: 15.05.2024 kl. 10:10
Produert av: Marianne Engell Gvammen
Attestert av: Tinn kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: TINNGT 54
Etableringsdato: 27.02.1979
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Kulturminne

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

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
145243	Jernbaneanlegg	Vedtaksfredet	Bebyggelse-Infrastruktur

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 123 / 220	557 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	261138	ANDERSEN TOR AAGE			1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6637961	479327		557 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 - 123/220				
							Omnummerert fra:	3818 - 123/220				

15.05.2024 10:10

Matrikkelbrev for 4026 - 123 / 220

Side 2 av 7

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	3818 - 123/220				
							Omnummerert fra:	0826 - 123/220				
Grensejustering			11.05.1999				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
Grensejustering			103/97				Avgiver	0826 - 106/4		-110		
							Mottaker	0826 - 123/220		110		
Skylddeling			27.02.1979				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
Skylddeling							Avgiver	0826 - 123/58		-432		
							Mottaker	0826 - 123/220		432		

Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Kildekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Tinngata		4100	54					Grunnkrets: 0305 Tveito Stemmekrets: 6 Rjukan Kirkesokn: 05140401 Rjukan Postnr.område: 3660 RJUKAN Tettsted: 3102 Rjukan	Nei

15.05.2024 10:10

Matrikkelbrev for 4026 - 123 / 220

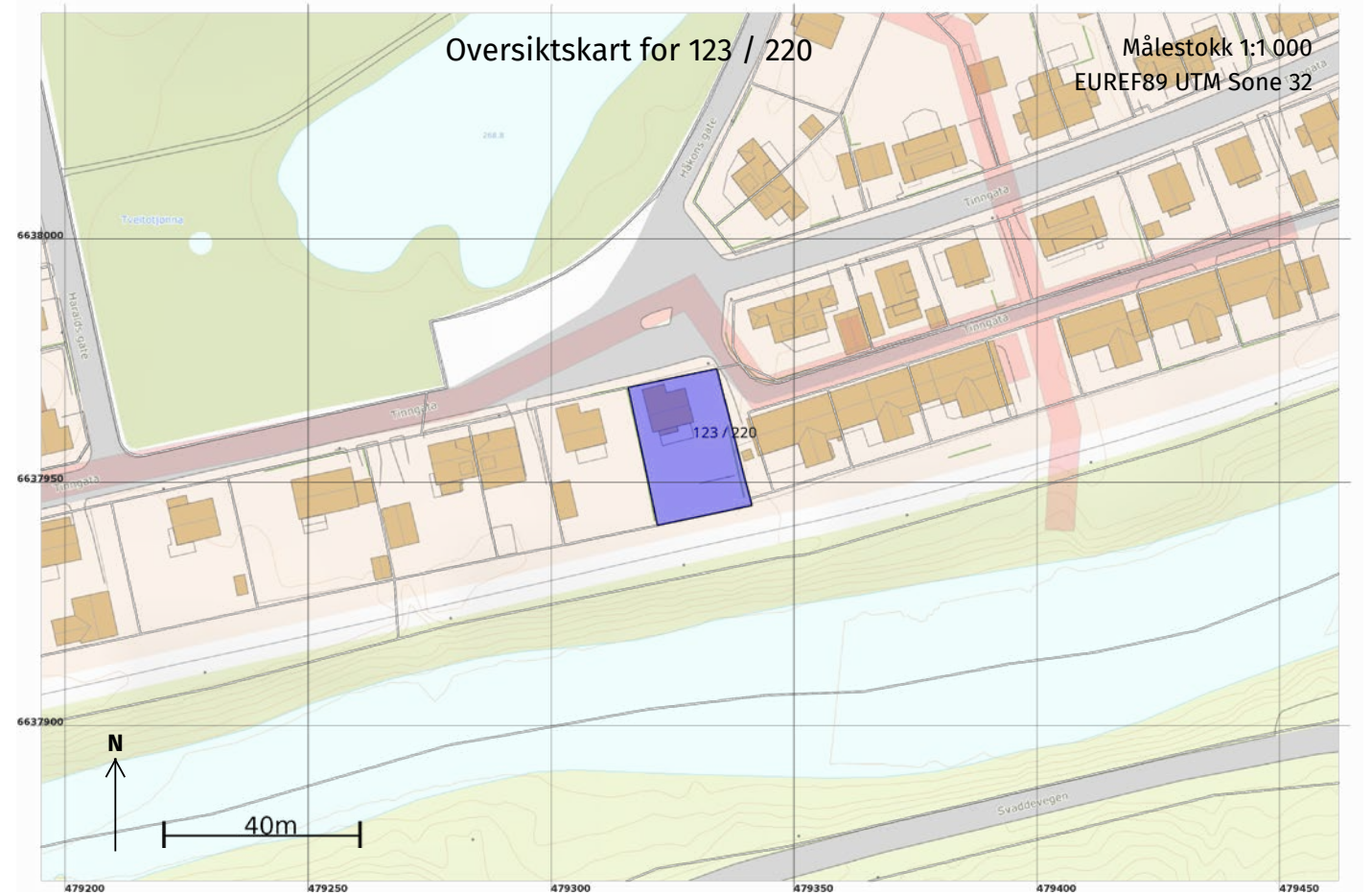
Side 3 av 7

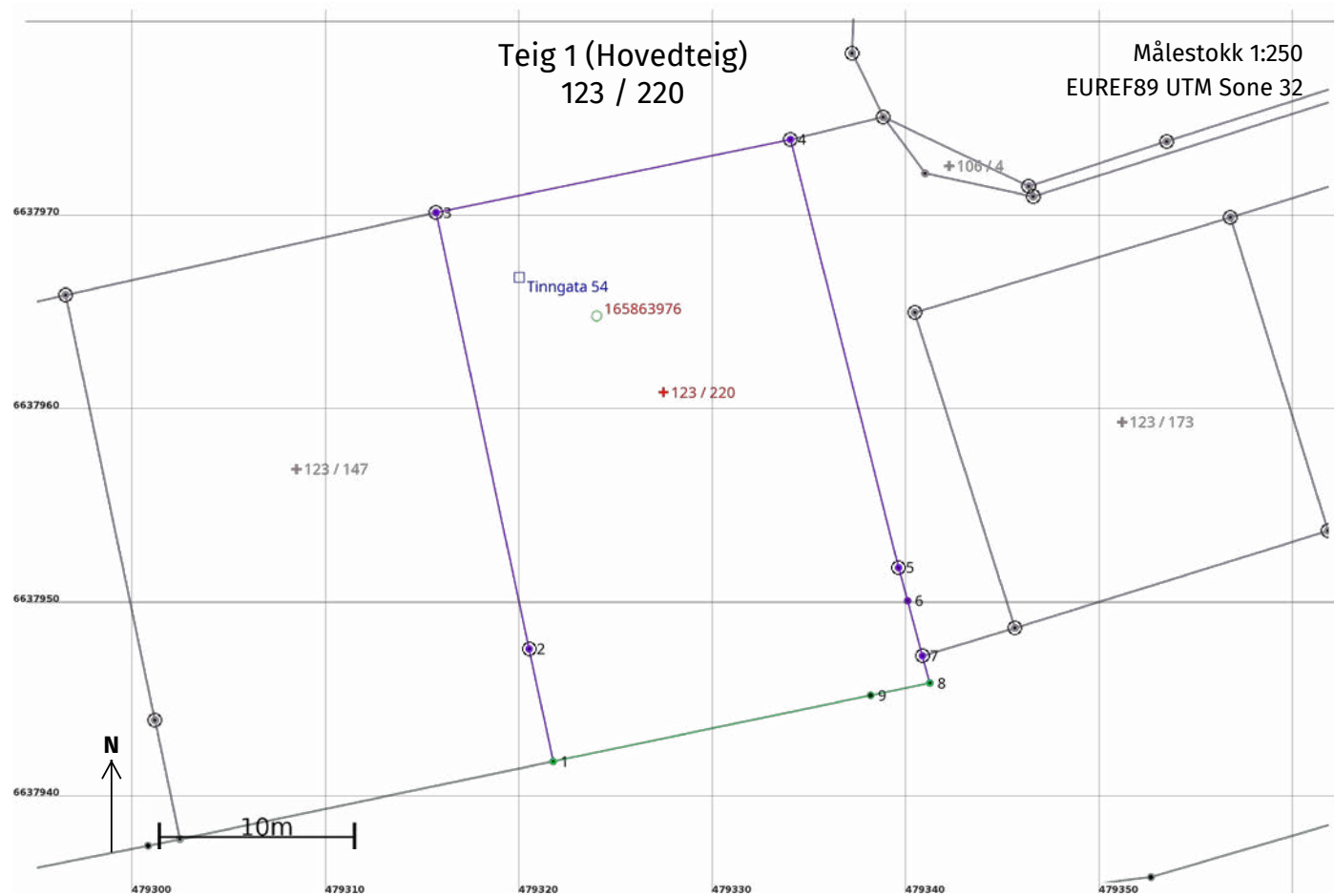
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 165 863 976	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Nord: 6637965 Øst: 479324	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal totalt:	0			
Næringsgruppe:	Alternativt areal:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			
Energikilder:					
Oppvarming:					

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

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
4100 Tinngata 54	H0101	Bolig	0	0		0	0	123/220	





15.05.2024 10:10

Matrikkelbrev for 4026 - 123 / 220

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 557 Arealmerknad: Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6637961 Øst: 479327

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6637942,01	479321,75	5,94	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
2	6637947,82	479320,51	23,03	Offentlig godkjent grensemerke	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50	
3	6637970,34	479315,70	18,69	Offentlig godkjent grensemerke	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50	
4	6637974,11	479334,01	22,79	Offentlig godkjent grensemerke	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50	
5	6637952,01	479339,59	1,77	Offentlig godkjent grensemerke	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50	
6	6637950,30	479340,06	2,94	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50	
7	6637947,46	479340,83	1,45	Offentlig godkjent grensemerke	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50	
8	6637946,06	479341,21	3,13	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
9	6637945,42	479338,15	16,75	Gjerdestolpe	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

15.05.2024 10:10

Matrikkelbrev for 4026 - 123 / 220

Side 7 av 7

19/6
1979
2345/33
79
S k j ø t e

Norsk Hydro Produksjon a.s. skjeter og overdrar herved sin eiendom som ved skylddeling og målebrevsforretning av 25.jan. 1979, tingl. 27.jan. s.å., har fått navnet Tinngt.54 gur. 123, bnr. 220 av skyld l-en sre i Tinn til Tor Andersen, personnr. _____ for en omforenet kjøpesum kr. 40.820,- fertitusenåttehundreogtjuekroner.

Salget gjelder enebolig med tomt.

Kjøpesummen med omkostninger erlegget kontant mot tinglyst skjete på eiendommen.

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

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

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

Rjukan, 10.4.1979

Norsk Hydro Produksjon a.s.

M. Thorbjørnsen

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

H. Skjellaug

A. Bjørn

Registrert revisor





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 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"

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. 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: Tinngata 54
3660 RJUKANMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Sindre Tjønn

Oppdragsnummer: 1307240030

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: 06.06.2024

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