Storgata 17, 3660 RJUKAN

Attraktiv 3-roms sentrumsleilighet med balkong og garasjeplass - Heis i oppgangen

Eiendomsmegler

Sindre Tjønn

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 63 850,-
Total ink omk.: Kr 2 563 850,-
Felleskostn.: Kr 3 000,-
Selger: Kate Myrna Aaslie dødsbo v/Janne Beathe Aaslie Nevervei, Ann Cathrin Aaslie Andersen, Freddy Aaslie Andersen
Salgsobjekt: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 91/91 kvm
Tomtstr.: 1916.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 125, bnr. 258
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1307250042

Sjelden mulighet!

Sjelden mulighet til å sikre seg en romslig leilighet i sentrum av Rjukan med både balkong, garasjeplass, samt tilgang til heis i oppgangen. Leiligheten ligger i 3. etasje og har en arealeffektiv planløsning. Den inneholder vindfang, gang, 2 boder, 2 soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken. Det tilhører også en liten bod i kjelleretasjen.

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i Storgata. Gata ligger tilbaketrukket fra riksveien og er enveiskjørt, slik at den er forholdsvis skjermet for støy. Fra leiligheten har man alle sentrums fasiliteter som legesenter, butikker, bank, apotek, kafe mv. i umiddelbar nærhet. Det er elkjøp-butikk, klesforretning og vinmonopol i byggets 1.etasje.

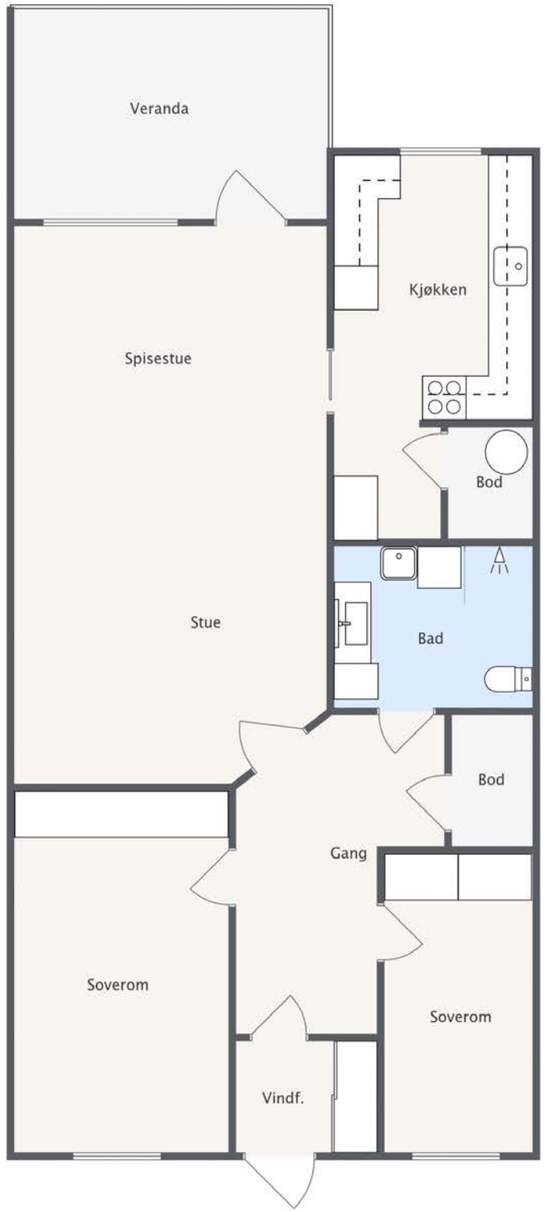
Ifølge sameiet skal kjøper av leiligheten være fastboende.

Velkommen til visning!

Innhold

Velkommen 2
Om eiendommen 16
Nabolagsprofil 26
Tilstandsrapport 29
Egenerklæring 48
Forbrukerinformasjon 90
Budskjema 91

Storgata 17 (3. etg.)



FODIMA

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

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

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

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

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

aktiv. + SOS BARNEBYER

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 91 m²
BRA totalt: 91 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje
3. etasje: BRA-i: 91 m²

TBA fordelt på etasje
3. etasje: 10 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Det tilhører egen bod i fellesområde i kjeller som er på ca. 4 m². Av seksjoneringstegningen fremgår ikke fordeling av arealet/plasser i kjelleren, så arealet er ikke medtatt i arealberegningen.

Tomtetype
Eiet fellestomt.

Tomtestørrelse
1916.7 m²

Tomtebeskrivelse
Fellestomt beliggende i sentrum av Rjukan.

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i Storgata, midt i Rjukan sentrum. Storgata ligger tilbaketrukket fra riksveien og er enveiskjørt, slik at gaten er forholdsvis skjermet for støy.

Fra leiligheten har man alle sentrums fasiliteter som legesenter, butikker, bank, apotek, kafeer mv. i umiddelbar nærhet. Det er elkjøp-butikk, klesforretning og vinmonopol i byggets 1. etasje.

Offentlig kommunikasjon ligger i gangavstand fra leiligheten med busstopp med flere daglige avganger til bl.a. Miland, Tinn Austbygd og Notodden.

Adkomst
Se kart i nettannonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. Leiligheten ligger i 3. etasje.

Bebyggelsen
Eiendommen ligger i et område som hovedsakelig består av konsentrert bolig- og næringsbebyggelse.

Bygningssakkyndig
Øyvind Reinertsen.

Type takst
Tilstandsrapport.

Byggemåte
Leiligheten har ifølge tilstandsrapporten gulver med i hovedsak belegg og laminat, samt vegger med i hovedsak glassfiberstrie og malte plater. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

Verditakst
Kr 2 450 000

Innhold
Leiligheten har en arealeffektiv planløsning og inneholder følgende rom: vindfang, gang, 2 boder, 2 soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.
Det tilhører også en liten bod i kjelleretasjen.

Leiligheten ligger i 3. etasje og det er også verdt å merke seg at den har en romslig sørvendt balkong med god plass til utemøblement.

Standard
Romslig og praktisk leilighet fra 1995 som ifølge tilstandsrapporten er normalt vedlikeholdt.

Leiligheten har en trivelig stue hvor det er god plass til både sittegruppe og spisestue. Fra stuen har man direkte utgang til en sørvendt balkong. Stuen er for øvrig utstyrt med en nyere varmepumpe (2024).

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og ble oppgradert i 2014. Det har en pen innredning med profilerte fronter, og det er godt med skap- og benkeplass.

Leiligheten har et kombinert bad/vaskerom. Dette er fra byggeår, men ble ifølge tilstandsrapporten oppgradert med nytt belegg og innredning rundt 2024. Rommet har innredning med formstøpt vask, skyllekum, toalett, og dusj på vegg.

Leiligheten har 2 soverom, som begge vender inn mot bakgården. Begge soverommene har garderobeskap.

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

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Bad/vaskerom
- 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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

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

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Vinduer
- Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Det må regnes med en del vedlikehold på vinduer.

Balkongdør
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er sprekt pakning. Det er noe spenn i dørblad.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er 1 cm for lite rekkverkshøyde siden det er lagt plastmatter på terrassedekke.

Innvendige overflater
- Det er normal bruksslitasje på innvendige overflater. Det er en del hull i fliser på bad som er fylt med Silicon.

Vannledninger
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Stoppekran er ikke merket, men den står bak luke i bod innforbi kjøkkenet.

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

Ventilasjon
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Stue har begrenset lufting.

Varmtvannstank
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Bereder er montert i rom uten sluk. Det er montert vannstoppersystem som stenger vannet ved en eventuell lekkasje.

Elektrisk anlegg
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.

Overflater vegger og himling (bad/vaskerom)
- Det er en del hull i fliser som er tettet med Silicon.

Ventilasjon (bad/vaskerom)
- Det er påvist begrenset ventilering/ luftgjennomstrømning.

Avtrekk (kjøkken)
- Siden ventilator er skiftet, er det mulig at denne ikke fungerer som styring på avtrekk fra bad.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer. Ifølge rapporten kan leiligheten oppfattes som mørk, og det er ikke godkjente lysforhold i soverommene og kjøkken i henhold til dagens forskrift med 10% lysflate (dette er et avvik i krav for rom til varig opphold).
Det er kun rømning via eksternt trappebygg og til veranda (det er 7,5m ned til terreng), og ifølge rapporten bør det sjekkes med det lokale branntilsyn om krav er innfridd.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Utover dette medfølger også alle taklamper. Når hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer medfølger.

Parkering
Ifølge styreleder i sameiet medfølger det 1 reservert parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Plassen er merket F3.

I referat fra sist årsmøte i sameiet fremgår det at parkeringsplasser i kjeller kan benyttes av nærstående/familie til eier av leilighetene. De ønsker imidlertid ikke ukjente inn i kjeller/bygget, så annen type utlån/leie må godkjennes av sameiet.

Det er mulig å installerer el-billader, men man må i så fall dekke kostnaden til dette selv.

Solforhold
Rjukan er solløst deler av året (høst/vinter).

Forsikringsselskap
If

Polisenummer
SP1282332

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

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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 fareområde for skred.

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

Energi

Oppvarming
Varmepumpe i stuen. Det gjøres oppmerksomt på at vann/kondens fra varmepumpe går ned i en boks/ bøtte som må tømmes manuelt.

Det er ikke ildsted/vedovn i leiligheten. Ovnen som er avbildet i stuen er elektrisk og vil bli fjernet.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 500 000

Formuesverdi primær
Kr 554 007

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 216 027

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, vedlikehold, og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Boenheten

Eierbrøk
92/3265

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, kabel-TV, bygningsforsikring, trappevask, heis og strøm i fellesområder.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3000

Kommentar fellesgjeld
Sameiet er p.t. gjeldfritt ifølge siste tilgjengelige opplysninger fra sameiet.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og fellesformue kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Andel fellesformue
Kr 27 790

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
SAMEIET STORGATA 17

Organisasjonsnummer
994 359 347

Om sameiet
Det er totalt 14 boligseksjoner i sameiet. Bygget har næringsseksjon i 1. etasje og boligseksjoner i 2. og 3. etasje, samt tilfluktsrom/garasjeseksjon i kjelleren.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og referat fra siste sameiermøte (vedlagt prospekt).

Styreleder i sameiet er Kåre Riggenholt. Sameiet har ikke engasjert noen egen forretningsfører.

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

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke krav om styregodkjenning av ny eier.

Dyrehold
Ifølge ordensreglementet er det tillatt med hund og katt så lenge det ikke generer naboer.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 125, bruksnummer 258, seksjonsnummer 15 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:

4026/125/258/15:
12.01.1995 - Dokumentnr: 112 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Tinn kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1995 - Dokumentnr: 112 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Tinn Energi.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1995 - Dokumentnr: 3706 - Rettigheter iflg. skjøte
Panterett til sameiet for kr 15.000, som sikkerhet for fellesutgifter

23.11.1995 - Dokumentnr: 3706 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Tinn kommune.

23.11.1995 - Dokumentnr: 3706 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Tinn Energi.

26.10.2017 - Dokumentnr: 1187459 - Jordskifte 16-041733RFA-JKVI NH Bøe
Gjelder også veigrunn gnr. 207 bnr. 1
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1995 - Dokumentnr: 112 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/3265

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen (vedlagt prospekt).

Byggetegning mottatt fra kommunen følger også vedlagt. Kjøkkenet er tilsynelatende utvidet litt på bekostning av bod. Det foreligger ikke dokumentasjon på om dette er omsøkt/godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
10.11.1995.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til blandet sentrumsformål.

Se kommunedelplan Rjukan og Arealdelen til kommuneplanen. Nevnte planer kan fås ved henvendelse til Tinn kommune eller megler.

Eiendommen omfattes av PlanID 2102 "Storgata - Rjukan" (vedlagt prospekt).

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

Det følger imidlertid av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

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

Kommentar bo- og driveplikt
Ifølge referat fra årsmøte i sameiet 16.02.25 (vedlagt) fremgår det at "ved salg av leilighet skal kjøper være fastboende".

Kontraktsgrunnlag

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
62 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
63 850 (Omkostninger totalt)
74 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
77 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
2 563 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 574 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 577 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 63 850

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

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen 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.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke salgsforberedelser kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 1750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

Salgsoppgavedato
18.06.2025

Nabolagsprofil

Storgata 17 - Nabolaget Bøen/Krosso - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Eldre**

Offentlig transport

Rjukan politistasjon Linje 143, 185, 209	2 min 0.2 km

Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.) 182 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) 101 elever, 6 klasser	4 min 2.4 km
Rjukan videregående skole 215 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km

Ladepunkt for el-bil

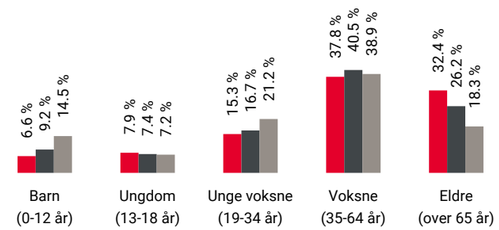
Best Rjukan	3 min
Recharge Rjukan	5 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bøen/Krosso	901	705
Rjukan	3 029	2 050
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skibakkesletta barnehage (1-5 år) 47 barn	20 min 1.8 km
Øverland barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 3.7 km
Dale Bakhus barnehage (1-5 år) 25 barn	9 min 6.8 km

Dagligvare

Kiwi Rjukan Sentrum Søndagsåpent	3 min 0.3 km
Rema 1000 Rjukan Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

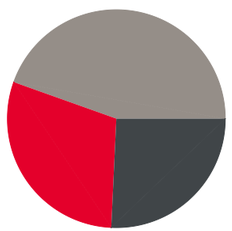
Gateparkering
Lett 88/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Bråvollparken balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
Såheimhallen - flerbrukshall Aktivitetshall, sandvolleyball	8 min 0.7 km
Rjukanbadet/Trimrom	15 min

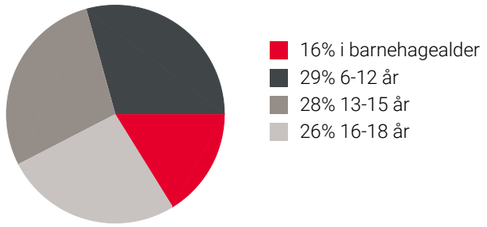
Boligmasse



Varer/Tjenester

Handelshuset Rjukan	0 min
Vitusapotek Rjukan	0 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

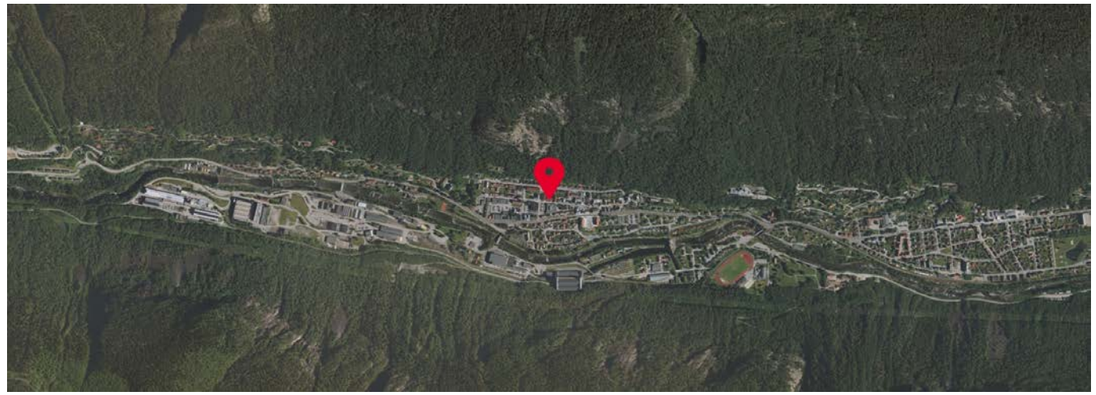


Familiesammensetning

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Storgata 17, 3660 RJUKAN
TINN kommune
gnr. 125, bnr. 258, snr. 15

Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 91 m²

Befaringsdato: 30.04.2025 **Rapportdato:** 21.05.2025 **Oppdragsnr.:** 19974-1554 **Referansenummer:** HV1953

Autorisert foretak: Din Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 bygningssakyndige 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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Normalt vedlikeholdt leilighet i 3. etasje. Det er heis i bygget som går til adkomst og til kjelleren.
Det er fasader mot sør og nord.
Det må regnes med noe oppgradering av innvendige overflater.
Leiligheten kan oppfattes som mørk - dårlig opplyst.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt ytterdør med glass..
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Det er en balkong på cirka 10 m².
Rekkverk høyde er 99 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat i vindfang, gang, 2 soverom, stue og kjøkken og belegg i 2 boder og bad/vaskerom.

Vegg: Malt glassfiberstrie i vindfang, gang, stue, kjøkken og 2 soverom, flis på bad og malt plater i boder

Himling: Malt plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i stue: 8mm. Dette er normalt.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom er fra byggeår. 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.
Det er lagt nytt belegg og innredning er skiftet i ca 2024.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Belegg er nylig skiftet.
Rommet har innredning med formstøpt vask, skyllekum, toalett, dusj på vegg med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Baderomsinnredning er fra ca 2024.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utsalg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er opplegg til oppvaskmaskin. Det er induksjon platetopp.

Det er ny steikovn i 2024.
Det er montert komfyrvakt og vannstoppersystem.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Det er ikke kjent om dette anlegger kun gjelder leiligheten eller er felles for hele bygget.
Avtrekk er fra kjøkken og bad/vaskerom. Avtrekksystem er styrt fra kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er lufteventil på begge soverommene. I stue er det kun en vindusventil.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter
Det er enkelt sikringsskap i bod med automatsikringer med jordfeilbryter, 2-faset anlegg og 63A overspenningsvern.
Det er røykvarsler og pulverapparat.
Det er husbrannslange i kjøkkenskap.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	91 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	91 m²
Totalpris	2 450 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

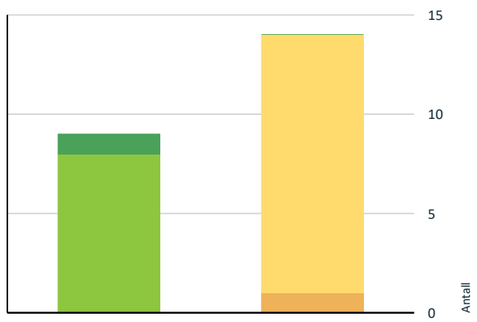
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er enda ikke oversendt fra kommunen. Tegninger innhentes ikke på eierseksjoner. Løsning er noe annerledes enn leiligheten i etasjen under. Kjøkken er utvidet på bekostning av bod. Det er ukjent om dette er byggemeldt eller om det var slik fra byggeår.

Sammendrag av boligens tilstand

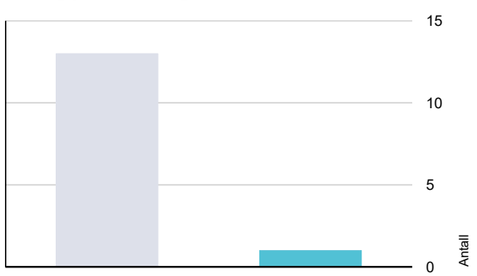
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler som borettslaget/sameiet har ansvar for er kun beskrevet på et generelt grunnlag og tilstandsgrad er satt ut fra alder/tilstand.
Dette er et dødsbo så det foreligger ikke opplysninger fra tidligere eier.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	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
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1995

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Det må regnes med en del vedlikehold på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak umiddelbart, men det kan regnes med at enkelte vinduer må skiftes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er sprekt pakning.
Det er noe spenn i dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pakning bør skiftes og dør bør justeres. Det vil det bli mindre trekk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Bygningen har malt ytterdør med glass..

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak umiddelbart, men det kan regnes med at dører må skiftes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en balkong på cirka 10 m².
Rekkverk høyde er 99 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er 1 cm for lite rekkverkshøyde siden det er lagt plastmatter på terrassedekke.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

For å oppnå dagens krav til høyde på rekkverk, må plastmatter fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat i vindfang, gang, 2 soverom, stue og kjøkken og belegg i 2 boder og bad/vaskerom.

Vegg: Malt glassfiberstrie i vindfang, gang, stue, kjøkken og 2 soverom, flis på bad og malt plater i boder

Himling: Malt plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er normal bruksslitasje på innvendige overflater.
Det er en del hull i fliser på bad som er fylt med Silicon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater er i generelt bra stand.
Det er ikke nødvendig med tiltak umiddelbart.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i stue: 8mm. Dette er normalt.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat er kun for Radonmåling. Dersom tiltak må iverksettes vil det påløpe ekstra kostnader.
Dersom det er høyere verdier enn hva som er anbefalt, vil det påløpe ekstra kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

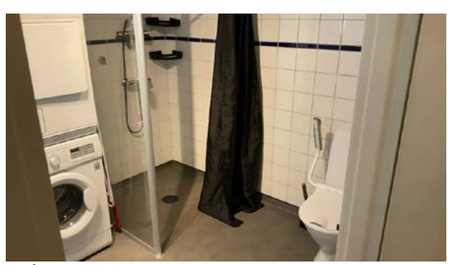
VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er fra byggeår. 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.
Det er lagt nytt belegg og innredning er skiftet i ca 2024.

Bad med opplegg til vaskemaskin


Dusj på vegg med dusjvegg.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en del hull i fliser som er tettet med Silicon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bad fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Belegg er nylig skiftet.

Plastsluk med klemring.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med formstøpt vask, skyllekum, toalett, dusj på vegg med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Baderomsinnredning er fra ca 2024.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

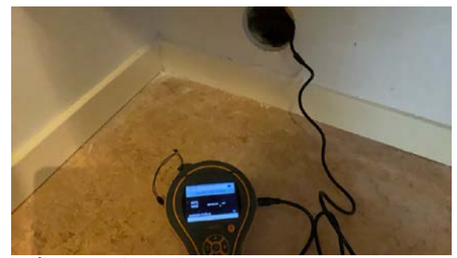
Eier har hatt en avfukter på badet.
Det er konstatert meget begrenset avtrekk fra ventil i tak. Det er ikke funnet styremulighet. Dette ble tidligere styrt fra kjøkkenventilator.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utsalg.


Fuktmåling uten utslag mot dusjsonen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er opplegg til oppvaskmaskin. Det er induksjon platetopp.
Det er ny steikovn i 2024.
Det er montert komfyrvakt og vannstoppersystem.

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger: Fjellerud bygg er kontaktet og de mener at kjøkken er skiftet for 10-12 år siden.
Det er naturlig å anta at kjøkkenet er skiftet samtidig med bereder og denne er fra 2014.
Årstall er ikke dokumentert.

Kjøkkeninnredning Bilde 1

Kjøkkeninnredning Bilde 2

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Det er ikke kjent om dette anlegger kun gjelder leiligheten eller er felles for hele bygget.
Avtrekk er fra kjøkken og bad/vaskerom. Avtrekksystem er styrt fra kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Siden ventilator er skiftet, er det mulig at denne ikke fungerer som styring på avtrekk fra bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

Tilstandsrapport

Stoppekran er ikke merket, men den står bak luke i bod innforbi kjøkkenet.

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

Stoppekran må merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Stoppekran i bod ved kjøkken

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• 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 lufteventil på begge soverommene. I stue er det kun en vindusventil.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Stue har begrenset lufting.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2024 **Kilde:** Kontaktperson

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er montert i rom uten sluk. Det er montert vannstoppersystem som stenger vannet ved en eventuell lekkasje.

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

Det er ikke nødvendig med tiltak.

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

Det er enkelt sikringsskap i bod med automatsikringer med jordfeilbryter, 2-faset anlegg og 63A overspenningsvern.

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 (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1995

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger samsvarserklæring på kontakt på veranda og skifte av en bryter.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør 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 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.

Generell kommentar

Det er ikke funnet åpenbare feil på befaringstidspunkt.
Alle jordfeilbrytere fungerte på befaringstidspunkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Brannteknikske 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 brannteknikske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikske 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 brannteknikske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er røykvarsler og pulverapparat.
Det er husbrannslange i kjøkkenskap.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Pulverapparat er fra 2013 og har derfor gått ut på dato, men det er husbrannslange i kjøkkeninnredning.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
91 m²/91 m²	Kr 2 450 000
Boligbygg med flere boenheter : Vindfang, Gang, 2 Soverom, 2 Bod, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken *Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*	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	Markedsverdi	2 450 000
Kr 2 650 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	**Konklusjon markedsverdi**	**2 450 000**
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.		

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger 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	M² PRIS
1	Skriugata 14 ,3660 RJUKAN 63 m² 1948 2 sov	19-09-2023	890 000	**890 000**	92 302	982 302	**15 592**
2	Storgata 8 ,3660 RJUKAN 57 m² 1954 1 sov	16-03-2022	750 000	**825 000**		825 000	**14 474**
3	Storgata 10 ,3660 RJUKAN 76 m² 1954 3 sov	06-10-2021	1 150 000	**1 050 000**		1 050 000	**13 816**
4	Skriugata 14 ,3660 RJUKAN 63 m² 1948 2 sov	19-09-2022	725 000	**750 000**	35 841	785 841	**12 474**
5	Skriugata 14 ,3660 RJUKAN 67 m² 1948 2 sov	21-10-2021	890 000	**825 000**	10 607	835 607	**12 472**
6	Storgata 19 ,3660 RJUKAN 61 m² 2003 2 sov	28-02-2018	845 000	**750 000**		750 000	**12 295**
7	Skriugata 14 ,3660 RJUKAN 73 m² 1948 2 sov	12-08-2020	840 000	**880 000**	14 044	894 044	**12 247**
8	Storgata 13B ,3660 RJUKAN 84 m² 1920 1 sov	04-07-2024	800 000	**750 000**	168 112	918 112	**10 930**

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

Felleskostnad	Kr.		36 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**36 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 550 000
Diverse oppgraderinger	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 250 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 450 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 450 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		150 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	50 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 650 000**

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

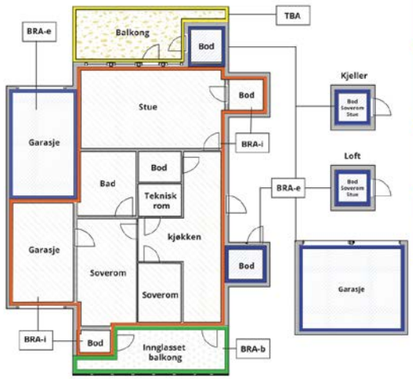
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannceleinndeling

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	91			91	10
SUM	**91**				**10**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Vindfang, Gang, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Bod		

Kommentar

Det er parkeringsplass i bod i kjelleren i felles garasjeanlegg.
Bod er i fellesområde er på ca 4m². Denne er ikke medtatt i arealberegningen siden det er usikkert om denne er seksjonert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er enda ikke oversendt fra kommunen. Tegninger innhentes ikke på eierseksjoner. Løsning er noe annerledes enn leiligheten i etasjen under. Kjøkken er utvidet på bekostning av bod. Det er ukjent om dette er byggemeldt eller om det var slik fra byggeår.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brannceleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er kun rømning via eksternt trappebygg og til veranda. Det er 7,5m ned til terreng.
Det bør sjekkes med det lokale branntilsyn om krav er innfridd.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Montert varmepumpe og lagt nytt belegg på bad/vaskerom og ny innredning på bad/vaskerom.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke godkjente lysforhold i soverommene og kjøkken i henhold til dagens forskrift med 10% lysflate.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	86	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Janne Beate Aaslie	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	125	258		15	1917 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Storgata 17

Hjemmelshaver
Kate Myrna Aaslie's dødsbo

Forretningsfører
Sameiet fører regnskap selv.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt til i Rjukan sentrum.

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
Eiendommen er regulert til Bolig, forretning og kontor- Plan ID 2102.

Om tomten
Sentrumsbebyggelse med butikk og vinmonopol i 1. etasje og leiligheter i 2. og 3. etasje.

Tinglyste/andre forhold
Det er ikke registrert tinglyste heftelser i matrikkel pr. 23.04.2025.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 400 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Opplysninger fra Forretningsfører	20.08.2024		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse 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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HV1953

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.
1307250042

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ann Cathrin Aaslie Andersen	Janne Beathe Aaslie Nevervei

Gateadresse
Storgata 17

Poststed	Postnr
RJUKAN	3660

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Kate Myrna Aaslie

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Janne Beathe Aaslie Nevervei

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1307250042

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1307250042

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Cathrin Aaslie Andersen	554c05801771de719c6a65 42e69504e59a77b2bb	02.06.2025 09:49:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janne Beathe Aaslie Nevervei	8c9f54c350d153e7e0f160 6c3d4f850cd0266af3	02.06.2025 09:18:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1307250042

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ORDENSREGLEMENT
SAMEIET STORGT.17

1. Alle rom som er bestemt til fellesbruk, trapper, svaleganger og kjellerganger skal rengjøres av byrå. Dette betales av leieboerne i fellesskap. Innbetaling er del av fellesutgifter.

2. Lufting av leilighetene ut mot trappegang er ikke tillatt. Det er heller ikke adgang til å riste tøy og tepper ut fra vinduer eller balkong.

3. Avfall og søppel må ikke anbringes andre steder enn de dertil bestemte containere. All søppel som kastes i container må være innpakket. All søppel bør sorteres før det kastes, dette slik at spesielt avfall som glass og papp blir lagt i kommunale containere avsatt til dette. Det er ikke tillatt å leke i ganger, garasje, heis og trappeoppganger.

4. Seksjonseierne er selv ansvarlige for at vannledninger i vedkommendes leilighet ikke fryser. Det er således også et felles ansvar for alle tekniske installasjoner i fellesareal.

5. Sykler, sportsartikler o.l. må ikke settes i oppgangen. Rundt huset må det heller ikke lagres slike ting, unntatt er anviste plasser for sykler mm.

6. Seksjonseierne har felles plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes i huset. Unødig støy må ikke forekomme mellom kl.2300 og kl.0600. Musikk og sangundervisning må ikke finne sted uten samtykke fra beboerne i de tilstøtende leiligheter.

7. Ytterdør og garasje skal være avlåst hele døgnet. Det er tillatt med hund og katt i huset, dette så lenge dette ikke generer naboer.

8. Ved utvendig montering av varige gjenstander (som blomsterkasser, markiser mm.) skal dette samordnes av Sameiet. Dette slik at vi får en enhetlig og pen fasade.

VEDTEKTER

for

SAMEIET STORGT. 17

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Storgt. 17.

§ 2

Sameiet består av eierne av de respektive seksjoner i eiendommen gnr. 125 bnr. 258, Tinn kommune. Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons areal i h.t. sameierbrøk fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger.

§ 3

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler m.v. tilhørende Sameiet Storgt. 17.

§ 4

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter har seksjonseierne full og eksklusiv disposisjonsrett over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge eller fremleie sine seksjoner. Ethvert salg og fremleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 5

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

På det ordinære sameiermøtet behandles:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap.
2. Valg av styre og varamenn.
3. Budsjett med vedlikeholdsprogram.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn til styret senest 21 dager før møtet.

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendel av seksjonseierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7

På sameiermøtet har samtlige seksjonseiere stemmerett, med 1 stemme for hver seksjon de eier. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene hvis ikke vedtektene sier noe annet.

Vedtektsendring krever 2/3's flertall av de møtende seksjonseiere som må representere minst 3/4 av samtlige seksjonseiere. Det samme gjelder for avgjørelser hvor gjennomføringen er forbundet med betydelige utgifter.

Vedtektenes §§ 7 tredje ledd, 9, 10, 11, 14 og 20 tredje ledd kan likevel bare endres med enstemmig beslutning av samtlige seksjonseiere. Likeledes kan bestemmelse som nevnt i lov om eierseksjoner § 12 tredje ledd nr. 3 bare vedtas ved enstemmig beslutning blant samtlige seksjonseiere.

En seksjonseier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig datert fullmakt.

§ 8

Sameiet ledes av et styre på 3 medlemmer med 3 personlige varamenn. Disse velges av sameiermøtet for 1 år av gangen. Styremedlemmene skal være eiere av seksjoner i eiendommen og bør bestå av 1 medlem fra forretningsseksjonen(e), 1 medlem fra tilfluktsrom-/garasjeseksjonen og 1 medlem fra samtlige leilighetsseksjoner.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når minst 2 medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Sameiet tegnes av 2 styremedlemmer i felleskap. Styret kan meddele fullmakt.

Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 9

Som husordensregler gjelder Norges Huseierforbunds ordensreglement.

Sameiermøtet treffer bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes, med de begrensninger som følger av det nedenforstående og § 11 mht. eksklusiv bruksrett tillagt en/flere seksjonseiere alene. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort innenfor de begrensninger som følger av § 11 nedenfor.

Forsåvidt gjelder eiendommens fellesarealer skal disse være undergitt eksklusiv bruksrett iht. det følgende:

1. Eiere av leilighetsseksjoner med balkong skal ha eksklusiv bruksrett til disse.

2. Leilighetsseksjonene skal ha eksklusiv bruksrett til svalegang i 2. og 3. etg., fellesarealer i 2. og 3. etg., samt til heis, heissjakt og trappehus.

3. Forretningsseksjonen(e) skal ha eksklusiv bruksrett til fellesarealer i 1. etg. (ekskl. heis, heissjakt og trappehus) og til fellesarealer i mellombygg og sidebygg, samt til teknisk rom og søppelrom i 1. etg. og teknisk rom i underetasje.

4. Tilfluktsrom-/garasjeseksjonen skal ha eksklusiv bruksrett til fellesarealer i underetasjen (ekskl. heis, heissjakt, trappehus og teknisk rom).

§ 10

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig for sin sameierbrøk med de begrensninger/tillegg som følger av § 11 nedenfor.

Eiere av leiligheter med balkonger er ansvarlig for nødvendig tilsyn og renhold av balkongene, slik at avløp til enhver tid fungerer tilfredstillende.

Pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter kan styret gjennomføre, og seksjonseierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser, som fremlegges på årsmøtet for godkjennelse.

Alle utbedrings- og vedlikeholdsarbeider som nevnt vedtas med alminnelig flertallsbeslutning i styret.

Vedlikehold som påligger de forskjellige seksjonstyper, jfr. § 11, besluttes av de seksjonseiere vedlikeholdet påligger, dog slik at sameiemøtet ved mislighold av vedlikeholdsplikt med 2/3 flertall kan pålegge vedlikeholdet utført.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med 3/4 flertall vedta å la arbeidene utføre for vedkommende seksjonseier(e)s regning.

§ 11

Seksjonseierne er forpliktet til å betale alle fellesutgifter som fordeles forholdsmessig på seksjonen på grunnlag av sameierbrøken, dog med følgende unntak:

1. Leilighetsseksjonene er alene ansvarlig for utvendig vedlikehold av fasade fra 2. etg. og opp til møne på bygget, herunder på svaleganger og balkonger, og for drift og innvendig vedlikehold av fellesarealer i 2. og 3. etg. (ekskl. mellombygg og sidebygg), samt for eget ventilasjonsanlegg og andre tekniske innretninger som utelukkende benyttes av leilighetsseksjonene.

   Leilighetsseksjonene er videre alene ansvarlig for drift og innvendig/utvendig vedlikehold av heis, heissjakt og trappehus.

2. Forretningsseksjonen(e) er alene ansvarlig for utvendig vedlikehold av fasade i 1. etg. og på fasade og tak m.v. på mellombygg og sidebygg, samt for drift og innvendig vedlikehold av fellesarealer (eksl. heis, heissjakt og trappehus) i 1. etg. og i mellombygg og sidebygg, i teknisk rom i underetasje, samt for eget ventilasjonsanlegg og andre tekniske innretninger som utelukkende benyttes av forretningsseksjonen(e).

3. Tilfluktsrom-/garasjeseksjonen er alene ansvarlig for drift og innvendig vedlikehold av fellesarealer (eks. heis, heissjakt, trappehus og teknisk rom) i

underetasjen, samt for eget ventilasjonsanlegg og andre tekniske installasjoner som utelukkende benyttes av tilfluktsrom-/garasjeseksjonen.

4. Sålangt det forøvrig er mulig og hensiktsmessig skal felleskostnader som ellers skal fordeles iht. sameierbrøken, fordeles mellom seksjonseierne i samme forhold som de har risiko (eks. forsikring) eller står for bruk av det godet (eks. vann, elektrisitet etc.) som felleskostnadene gjelder.

5. I den utstrekning det besluttes eller pålegges av offentlige myndigheter gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak alene kommer enten leilighetsseksjonene, forretningsseksjonen(e) eller garasjeseksjonen til gode, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av de seksjoner dette kommer tilgode, med mindre seksjonseierne enstemmig beslutter noe annet.

§ 12

Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et à kontobeløp til dekning av årlige budsjetterte fellesomkostninger. Forskuddsbetalinger kan fastsettes forskjellig for de enkelte seksjonstyper, hensyn tatt til de budsjetterte vedlikeholdsplaner, jfr. § 10, 11. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra seksjonseierens side.

§ 13

Seksjonseierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin seksjon. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparsjonsarbeider hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 14

Styret kan ikke motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av leilighets-, forretnings- og tilfluktsrom-/garasjeseksjonen, herunder utvidelse av disse ved gjennomslag til naboeiendom. Slike ombygninger skal imidlertid i god tid før arbeidet tar til skriftlig meddeles styret til orientering.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har vedtatt det, samt godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger. Styret kan dog ikke motsette seg at forretningsseksjonen(e) til enhver tid utstyrer

fasaden og vindusutstillinger med de nødvendige reklamemedia og markedsføringsutstyr. Styret kan heller ikke motsette seg at forretningsseksjonen(e) og tilfluktsrom-/garasjeseksjonen foretar endringer på byggets tak/fasade som er nødvendig for den til enhver tid virksomhet som drives i forretningsseksjonen(e)/tilfluktsrom-/garasjeseksjonen og som forøvrig er godkjent eller pålagt av offentlige myndigheter. Det påligger imidlertid eiere av tilfluktsroms-/garasjeseksjonen og forretningsseksjonene ved iverksettelse av tiltak som nevnt å gjennomføre disse på en slik måte at de er til minst mulig skade og ulempe for de øvrige seksjonseiere i bygget.

§ 15

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (Huseierforsikring - huseierkasko) i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

§ 16

Hvis bygningen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn, blir seksjonseierne sameiere i grunnen og et eventuelt erstatningsbeløp basert på den enkelte seksjonseiers sameiebrøk.

Ved partiell skade av fellesrom etc. avgjør sameiermøtet eller ekstraordinært sameiermøte ved alminnelig flertall hvorledes det skal forholdes i overensstemmelse med de regler som gjelder for bruk av kostnadsdeling iht. nærværende vedtekter.

§ 17

Ved skade på den enkelte seksjon bærer seksjonseieren risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Dvs. at seksjonseieren disponerer det erstaningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør.

Eventuell selvassuranse som faller på sameiets forsikring skal dekkes som fellesutgifter.

§ 18

Sameiet forbeholder seg panterett på kr. 15.000,- i den enkelte seksjon til dekning av fellesutgiftene. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldende omsetningsverdi uten opptrinnsrett. Senere har sameiet ved styret plikt til å vike prioritet med denne panterett etter 90% av lånetakst avholdt av autorisert takstmann.

§ 19

Dersom en seksjon overdras er kjøperen ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til sameiet (husleie, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt), blir betalt dersom ikke selger har betalt pr. fraflytnings/overtakelsestidspunktet.

§ 20

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt.

Denne bestemmelse gjelder ikke i forhold til tilfluktsrom-/garasjeseksjonen sålenge den skal kunne benyttes som offentlig tilfluktsrom.

§ 21

Forøvrig kommer lov om eierseksjon til anvendelse.

Returneres til

TINGLYST
12 JAN. 1995
TINN OG HEDDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 112

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0826	Tinn Kommune	125	258	

Doknr: 112 Tinglyst: 12.01.1995 Emb. 033
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	Tinn Kommune	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	G	610	11	B	61	21			31			41			51		
2	N	1479	12	B	71	22			32			42			52		
3	B	95	13	B	85	23			33			43			53		
4	B	61	14	B	92	24			34			44			54		
5	B	71	15	B	92	25			35			45			55		
6	B	85	16	B	92	26			36			46			56		
7	B	92	17			27			37			47			57		
8	B	92	18			28			38			48			58		
9	B	92	19			29			39			49			59		
10	B	95	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 3265 = nevner: 3265

4. Supplerende tekst [6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Tinn kommune har rett til å anlegge og drive vann og avløps ledninger og veier på den solgte eiendom, og dette uten erstatning til den nåværende eller fremtidig eier.

Tinn Energi har for seg og de som til enhver tid er ansvarshavende rett til å anlegge og drive ledningsnett mm. på den solgte eiendom, og dette uten erstatning til nåværende eller fremtidig eier.

Nr. 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-94

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [ ] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1993. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetens areal.
eller
[ ] bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

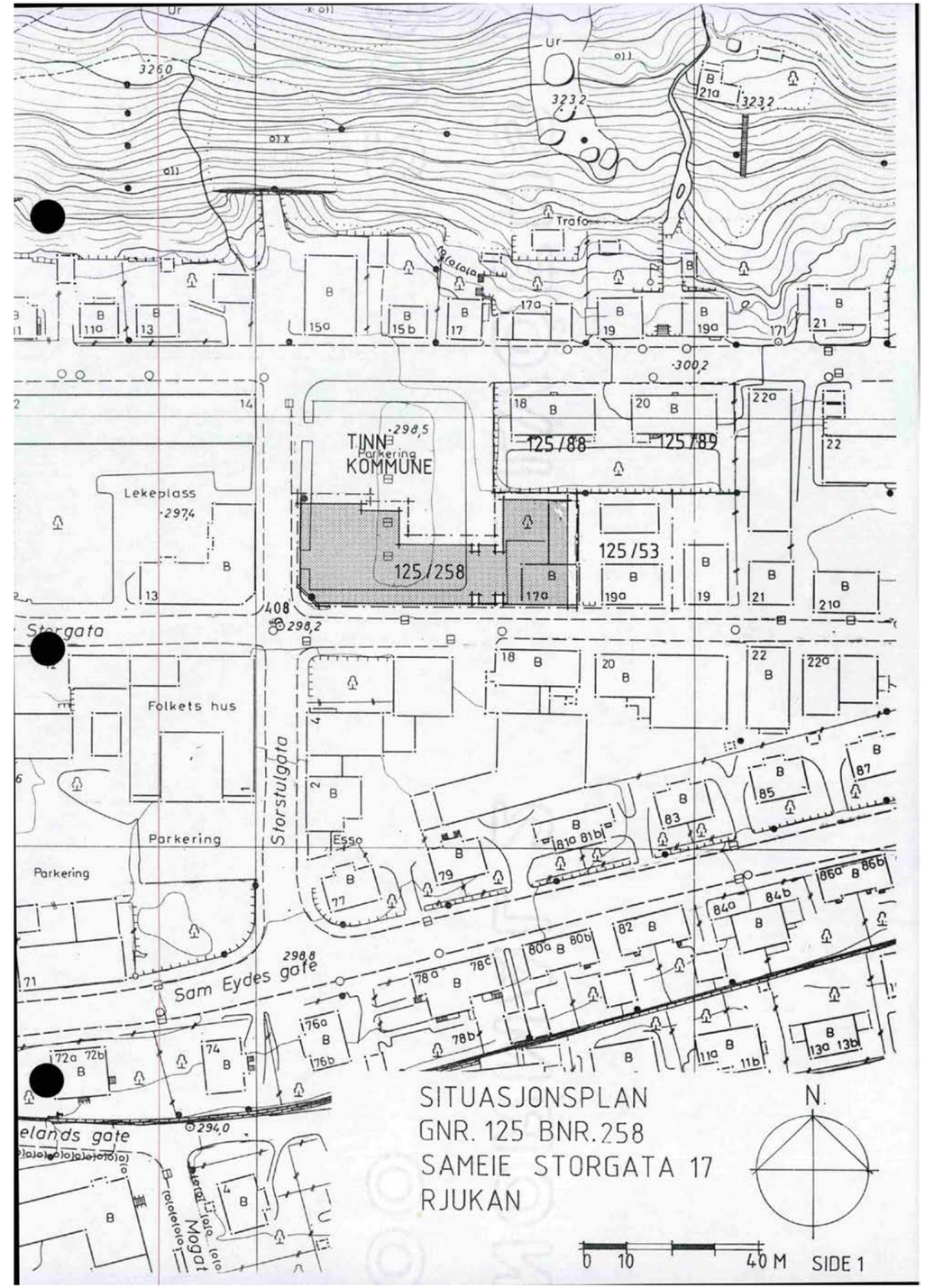
6. Tegninger m.v.

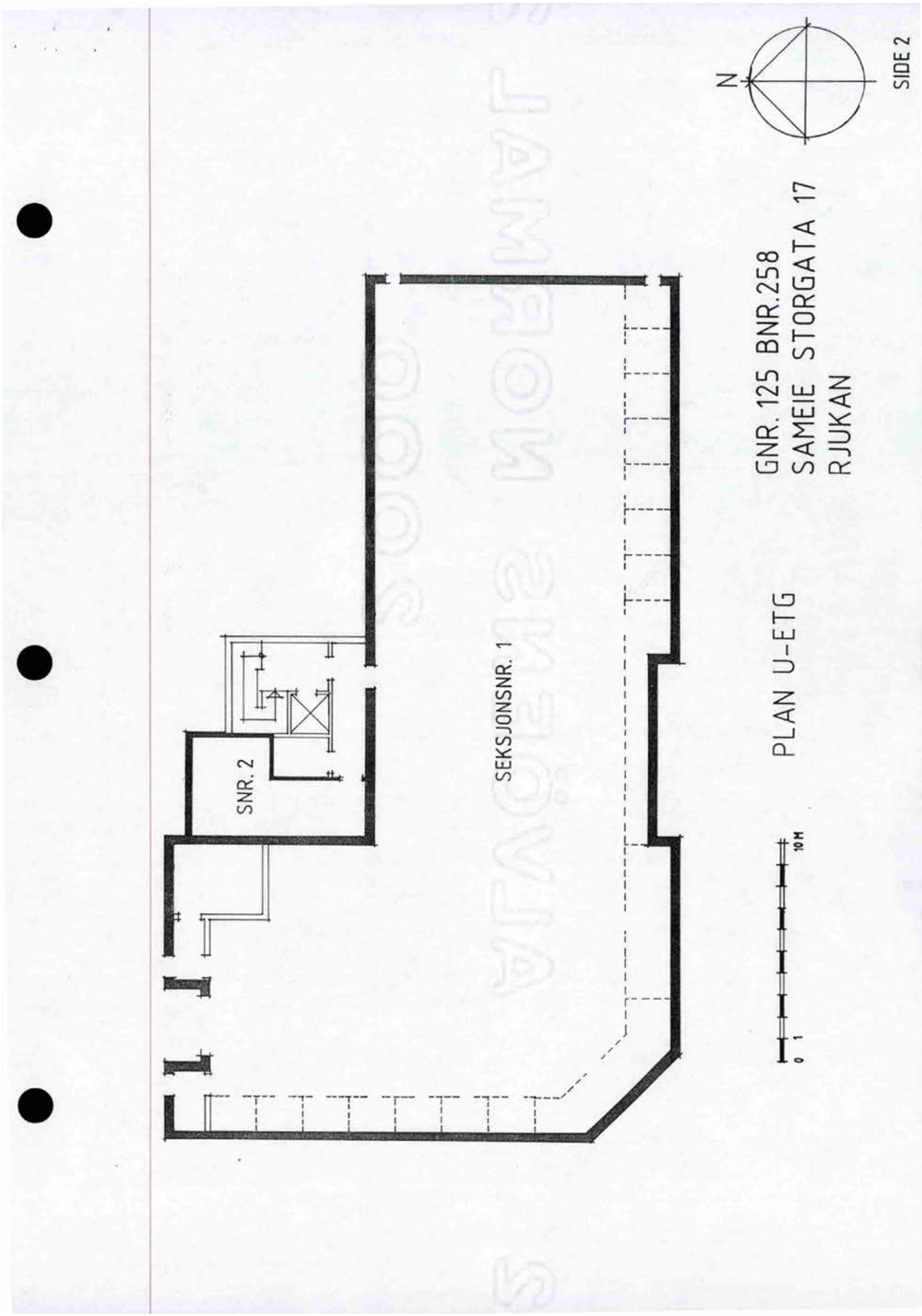
Vedlegg:

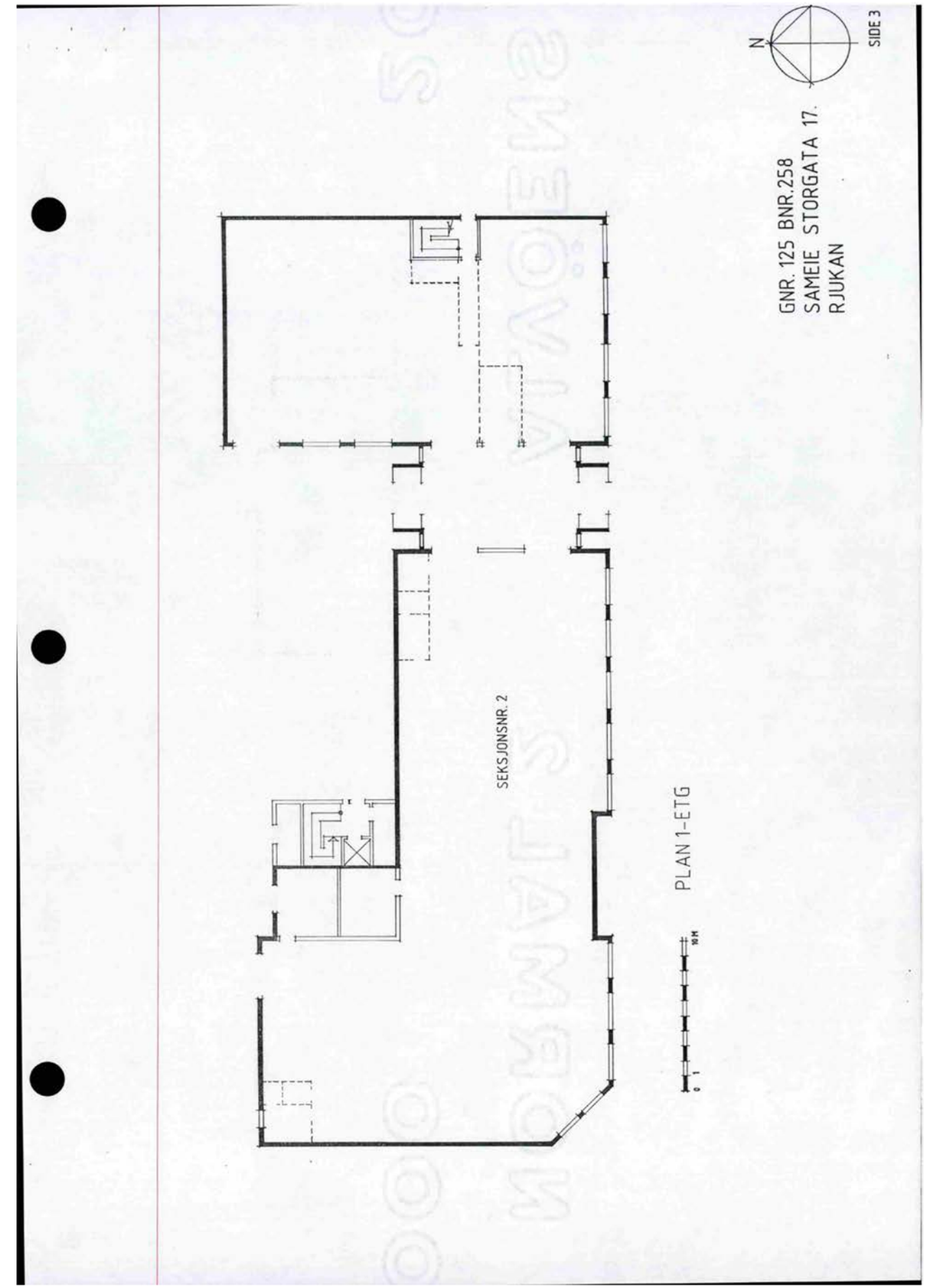
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e).
d) Byggetillatelsen (pkt 5f).
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g).
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h).

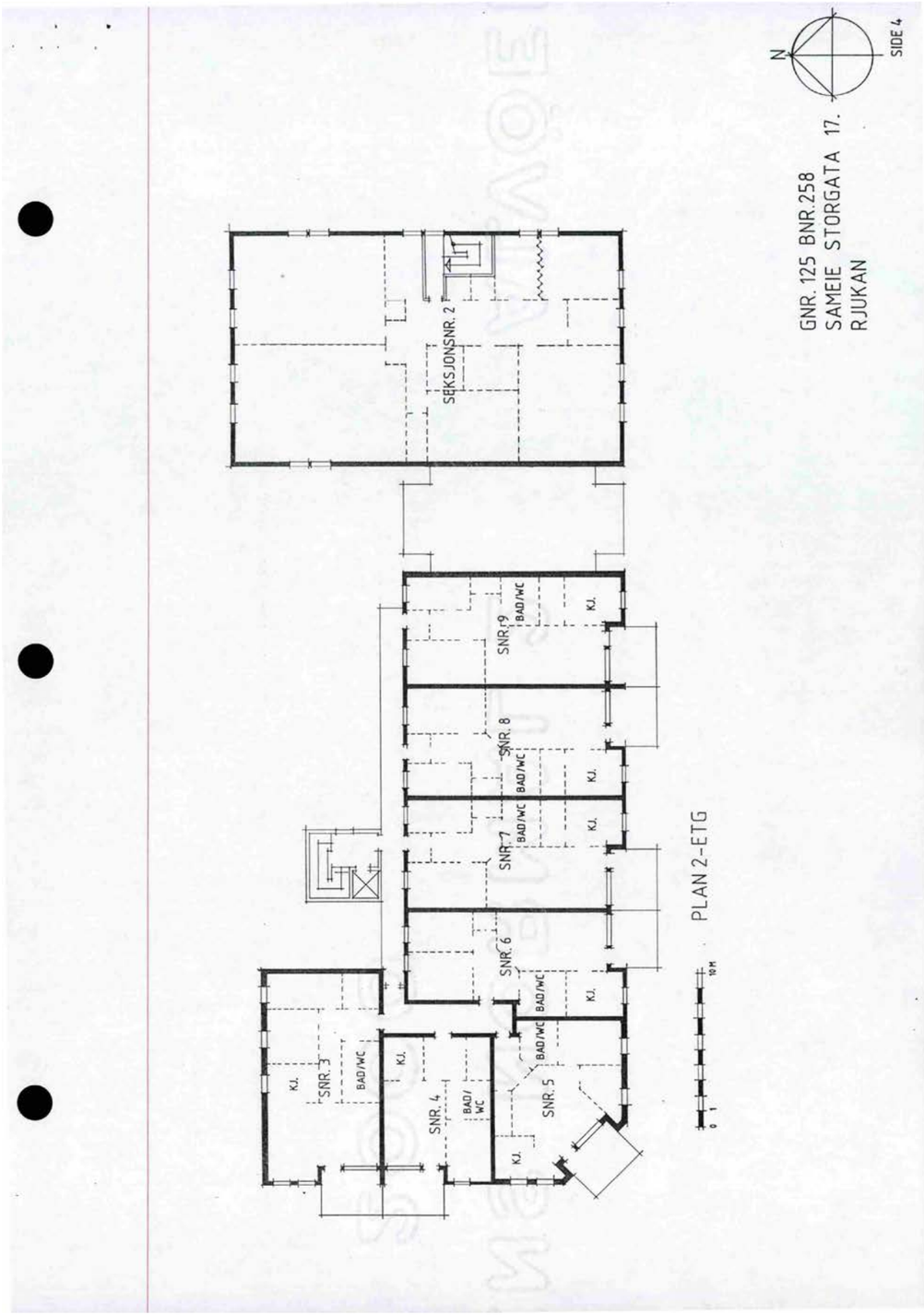
7. Underskrifter

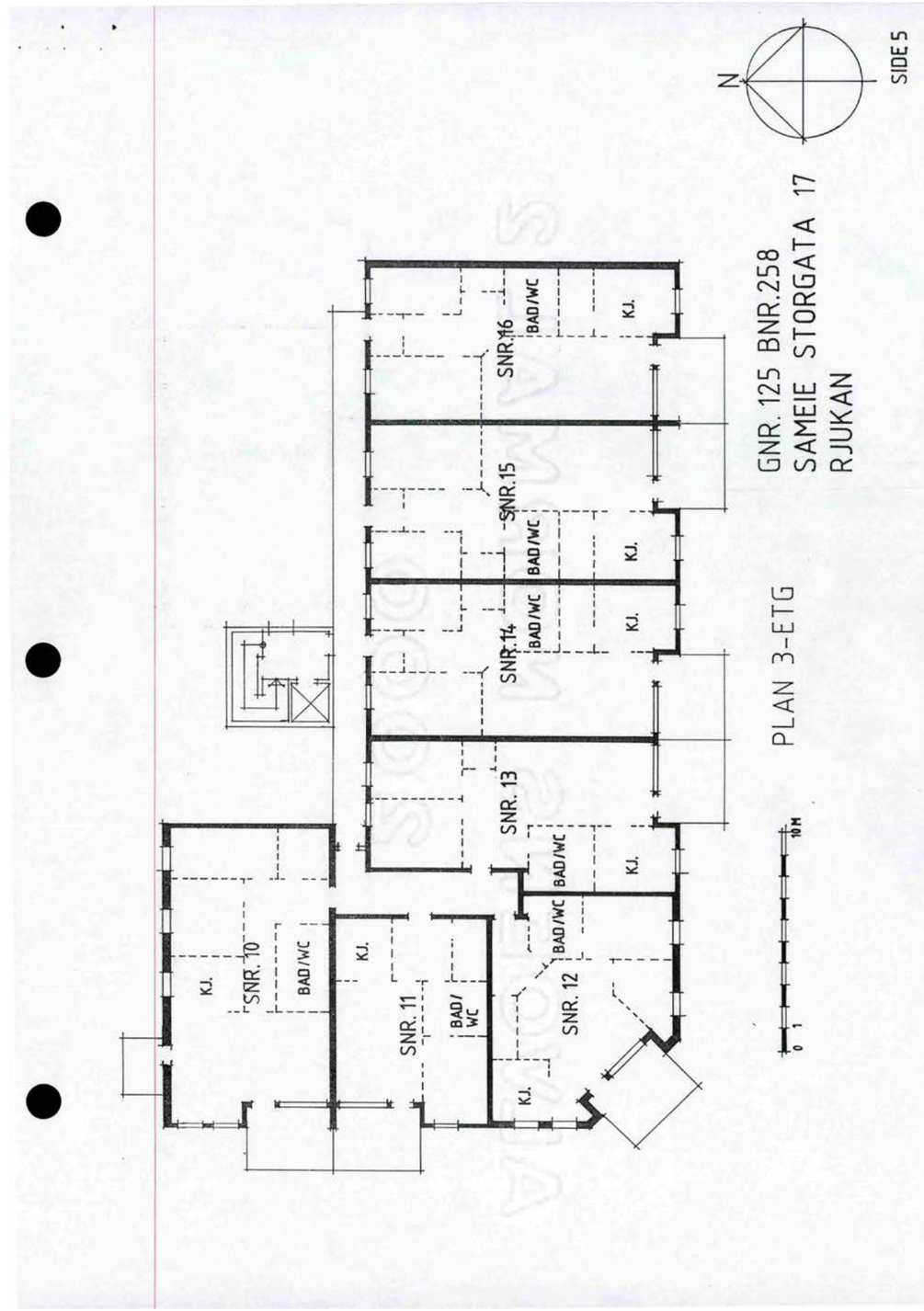
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Rjukan 10.01.95	TINN KOMMUNE ORDFØREREN




N
SIDE 2
GNR. 125 BNR.258
SAMEIE STORGATA 17
RJUKAN
SEKSJONSNR. 1
SNR. 2
PLAN U-ETG
0 1 10 M


N
SIDE 3
GNR. 125 BNR.258
SAMEIE STORGATA 17.
RJUKAN
SEKSJONSNR. 2
PLAN 1-ETG
0 1 10 M


GNR. 125 BNR.258
SAMEIE STORGATA 17.
RJUKAN
SIDE 4
N
SEKSJONSNR. 2
SNR.9
SNR. 8
SNR. 7
SNR. 6
SNR. 5
SNR. 4
SNR. 3
BAD/WC
BAD/
WC
K.J.
PLAN 2-ETG
0
1
10 M


GNR. 125 BNR.258
SAMEIE STORGATA 17
RJUKAN
SIDE 5
N
SNR.16
SNR.15
SNR.14
SNR. 13
SNR. 12
SNR. 11
SNR. 10
BAD/WC
BAD/
WC
K.J.
PLAN 3-ETG
0
1
10 M

Doknr: 3706 Tinglyst: 23.11.1996 Emb. 033
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
2 3 NOV. 1995
TINN OG HEDDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 3706

Skjøte [1]

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0826	TINN	125	258		15	

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: ☐ Ja ☐ Nei | Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretnings-kontorer ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittliggende enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekke-hus/kjede ☒ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kroner 14.089,-

Utlyste til salg på det frie marked

Omsetningstype: ☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kroner

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
	TINN KOMMUNE	

5. Overdras til

Fødselsnr./Fø[redacted] siffer) [4]	Navn	Ideell andel
250413	EDITH LIND	

6. Særskilte avtaler [5]

~~Seksjonert bolig i boligeameie tinglyst legal panterett etter~~
eiersekajonsloven for fellesutgifter med kr.15.000,-til Sameiet Storgt.17
* Tinn Kommune har rett til å anlegge og drive vann og avløpsrør,ledninger og veier på den solgte eiendom.Samtidig har Tinn Energi rett til å drive og anlegge ledningsnett på den solgte eiendom.Dette uten erstatning til nåværende eller fremtidig eier.

Nr. 727 B Rich Andvord

Forsikringssertifikat

SAMEIET STORGATA 17
v/ Kåre Riggenholt
Storgata 17
3660 RJUKAN

23. november 2023

Forsikringstaker:	SAMEIET STORGATA 17
Organisasjonsnummer:	994359347
Avtalenummer:	SP1282332
Avtaleperiode:	f.o.m. 28. september 2023 t.o.m. 27. september 2024
Omfang:	If Skadeforsikring NUF bekrefter opplysningene nevnt i dette dokumentet.

Forsikringssted: Tinn, 125/258, Storgata 17

‹ Boligbygning

DEKNING:

Super	Fullverdi	79 043 949 kr
Egenandel	25 000 kr	
Egenandel - Huseieransvar	10 000	
Maksimal erstatning per vanninntrengingsskade via tak	200 000 kr	
Maksimal erstatning per forsikringsår ved slike vanninntrengingsskader	600 000 kr	

FORSIKRINGSOPPLYSNINGER:

Type boligbygning	Boligblokk, terrassehus
Utleie	Ja
Type brannvarsling	FG-godkjent brannalarmanlegg med direkte varsling til brannvesen
Restaurant i bygningen	Nei
Antall leiligheter	14
Tyverisikring	Ytterdører skal være låst
Byggeår	1995
Bruttoareal (BTA)	3 265

DEKNINGSDETALJER

‹ Super

Brannskade - Naturskade etter lov om naturskadeforsikring - Annen naturskade - Vannskade - Vanninntrenging via tak - Tyveri og skadeverk - Lyn- og elskade - Glass- og skiltskade - Annen plutselig skade - If Bygningssjekk - Anticimex skadedyrforsikring - Ansvar som eier/bruker av bygning - Yrkesskade - kortvarig og tilfeldig arbeid - Fører- og passasjerulykke for kjøretøy uten skilt - Bilansvar tingskade - Bilansvar personskade

B2

If
Postadresse: Postboks 240, 1326 Lysaker
Besøksadresse: Drammensveien 264, 0283 Oslo
Telefon: 21 49 24 00
www.if.no/kontakt
If Skadeforsikring NUF, Foretaksregisteret Org.nr: 981 290 666
If Skadeforsikring AB (publ), Org.nr: 516401-8102
Hovedkontor: 106 80 Stockholm

Forsikringssertifikat (forts.)

TIL INFORMASJON
Forsikringsavtalelovens § 7-5 er fraveket ved at medforsikrede eller andre mottakere av forsikringssertifikater ikke har rett til varsel ved endring og opphør etter Forsikringsavtalelovens § 7-4.

Dette dokumentet er kun en bekreftelse på at forsikringsavtale er utstedt, og har forøvrig ingen innvirkning på forsikringens dekningsomfang eller vilkår. Kvittering for betalt forsikring er en del av forsikringsavtalen og således et nødvendig bilag.

Vennlig hilsen
If

Kontaktinformasjon:
Telemark Forsikring AS, Stasjonsvegen 25, 3800 BØ I TELEMARK, Telefon: +47 35 95 24 60, E-post: telemark.forsikring@if.no

Brannbevis

SAMEIET STORGATA 17
v/ Kåre Riggenholt
Storgata 17
3660 RJUKAN

23. november 2023

Forsikringstaker:	SAMEIET STORGATA 17
Organisasjonsnummer:	994359347
Avtalenummer:	SP1282332
Avtaleperiode:	f.o.m. 28. september 2023 t.o.m. 27. september 2024
Omfang:	Brannforsikring, som beskrevet nedenfor, er tegnet i If.

Forsikringssted: Tinn, 125/258, Storgata 17

Boligbygning

DEKNING:

Super	Fullverdi	79 043 949 kr
Egenandel	25 000 kr	
Egenandel - Huseieransvar	10 000	
Maksimal erstatning per vanninntrengingsskade via tak	200 000 kr	
Maksimal erstatning per forsikringsår ved slike vanninntrengingsskader	600 000 kr	

FORSIKRINGSOPPLYSNINGER:

Type boligbygning	Boligblokk, terrassehus
Utleie	Ja
Type brannvarsling	FG-godkjent brannalarmanlegg med direkte varsling til brannvesen
Restaurant i bygningen	Nei
Antall leiligheter	14
Tyverisikring	Ytterdører skal være låst
Byggeår	1995
Bruttoareal (BTA)	3 265

TIL INFORMASJON
Forsikringsavtalelovens § 7-5 er fraveket ved at medforsikrede eller andre mottakere av forsikringssertifikater ikke har rett til varsel ved endring og opphør etter Forsikringsavtalelovens § 7-4.

Dette dokumentet er kun en bekreftelse på at forsikringsavtale er utstedt, og har forøvrig ingen innvirkning på forsikringens dekningsomfang eller vilkår. Kvittering for betalt forsikring er en del av forsikringsavtalen og således et nødvendig bilag.

Vennlig hilsen
If

Kontaktinformasjon:
Telemark Forsikring AS, Stasjonsvegen 25, 3800 BØ I TELEMARK, Telefon: +47 35 95 24 60, E-post: telemark.forsikring@if.no

B2.1

Referat fra Årsmøte i Storgaten 17 hos Marit og Kåre Riggenholt 16 februar 2025

Regnskap og budsjett er bra satt opp. Det var god informasjon om økonomiske tall.

Rens av takrenner vurderes, samtidig med spyling og lakk av tak; utføres i 2025 eller 2026.
Kostnadene skal fordeles på flere. Blant annet bør eiere av Handelshuset
bekrefte at de tar sin del av kostnaden.

Husleie på kr. 3.000,- pr. måned fortsetter som før.

Parkeringsplasser i kjeller kan benyttes av nærstående/familie til eier av leilighetene.
Vi ønsker ikke ukjente inn i kjeller/bygget. Eventuell annen type utlån/leie skal godkjennes av sameiet.

El-biler skal ikke lades på vanlig stikk-kontakt i kjeller. Hvis skade, må kostnader dekkes personlig av den som har ladet bil uten godkjenning.

Rådonmåler er kjøpt og kan lånes. Kun lave verdier i 2. og 3. etasje så langt.

Dugnad gjennomført våren 2024; ryddet i garasje og ute, kjørt bort flere tilhengerlass med jord,
ny duk og singel ved nedgang til garasje m.m.

Det vurderes nye lys på skilt nødutganger.

Fint hvis også Tinn Energi som eier av en leilighet, kan ha en person med på årsmøter.

324 millioner var samlet krav til forsikringsselskapene i forbindelse med lekkasje fra varmtvannstank i 2023 ifølge finansnæringen. Gammel varmtannstank fra 1995 og redusert forsikringsoppgjør er best å unngå.

Ved salg av leilighet skal kjøper være fastboende. 2 leiligheter benyttes i dag som fritidsbolig.
Hvis eiere av fritidsbolig ønsker å selge og det ikke er fastboende som ønsker å kjøpe,
kan det eventuelt utføres en ny avtale/møte med sameiet.

Det var 17 deltakere på møtet, ny rekord. Det kan vurderes å benytte møtelokaler i nærheten på neste årsmøte. Kaffe og kake kan kjøpes på sameiets regning.

Jan Erik Hanssen
Tlf. 90832048

Budsjett for Sameiet Storgat: 2025.
Regnskap for Sameiet Storga 2024.

		Budsjett	Regnskap	Regnskap	Regnskap	Regnskap
Beholdning		**2025**	**2 025**	**2 024**	**2023**	**2022**
Beholdning 31.12.2024		389 063	389 063	278 438	238 883	173 004
Inntekter 2024		550 000	243 000	547 152	563 518	528 647
Beholdning		939 063	632 063	825 590	**802 401**	**701 651**
Utgifter		660 000	147615	436 527	**523 963**	**462 768**
Ny beholdning 31.12.2025		279 063	484 448	**389 063**	**278 438**	**238 883**
Budsjeterte utgifter 2025		660 000				
Utgifter						
Strøm		60 000	26004	57 796	**56 633**	**42 879**
	Desember		5 945	8 327	9 812	
	Januar		6 124	9 734	6 416	
	Februar		6 313	7 490	3 774	
	Mars		3 826	5 022	4 262	
	April		3 796	3 846	4 057	
	Mai			2 969	3 564	
	Juni			2 868	3 379	
	Juli			2 873	3 376	
	August			3 181	3 548	
	September			3 034	2 895	
	Oktober			3 335	3 788	
	November			5 117	7 762	
	Desember					
Vann/Kloakk		165 000	80296	138 276	**136680**	**149 442**
	Januar		43 538	30 744	32 400	
	Mai		36 758	35 844	34 760	
	August			35 844	34 760	
	Oktober			35 844	34 760	
Kabel TV		85 000	10500	83120	**153 205**	**86 479**
	Mars		10 500	83 120	68 645	
	Februar				2 812	
	Desember				81 748	
Forsikring		60 000	0	56808	**52 032**	**46 844**
	Januar			56 808	52 032	
						1

Trappevask		30 000	13530	30383	**30 383**	**25 026**
	Januar		3 003	3 003	2 013	
	Februar		2 508	2 508	2 013	
	Mars		2 508	2 508	3 003	
	April		2 508	2 508	2 508	
	Mai		3 003	3 003	2 508	
	Juni			2 508	3 003	
	Juli			1 805	1 805	
	August			2 508	3 003	
	September			2 508	2 508	
	Oktober			2 508	2 508	
	November			2 508	3 003	
	Desember			2 508	2 508	
Heis Schindler		30 000	10073	21 735	**11183**	**20 346**
Vakttjeneste					7 138	
Servicavtale	Januar		4 520	1 328	4 045	
Alarmavtale	**21.2.24**		5553	4 045		
Schindler				16 362		
Heiskontrollen AS		10 000	5436	7600	**16301**	**6 656**
Periodisk kontroll			5 436	7 600	16 301	
Lysrør		5 000	0	4 509	**0**	**2 275**
Lampedirekte				2 877		
Lysrør heis				160		
Lysrør OBS				1 472		
Styreleder		10 000	0	10000	**20 000**	
				10 000		
Diverse		180 000	1776	5 648	**22981**	**64 019**
Gebyr bank			300			
Gebyr bank				100	20 669	
Gardintrapp				739	300	
Støvkost				519	1 188	
Kjøpt singel hos Br. Hansen som				800	824	
var betalt av Kåre						
Rep. av deksel til vannkran ute						
Rjukan Videregående skole						
Blomster ved inngang			1 476	1 230		
Julepynt				339		
Radonmåler				1 499		
Gebyr bank				422		
Rens av takrenner		120 000				
Rep av varmekabel rampe		30 000				
						2

Skatt		20 000	6970	15732	19 533	13 974
Januar			1 547	1 547	1 677	
Februar			1 292	1 292	1 360	
Mars			1 292	1 292	3 094	
April			1 292	1 292	1 292	
Mai			1 547	1 292	1 292	
Juni				1 292	1 547	
Juli				930	2 918	
August				1 627	930	
September				1 292	1 292	
Oktober				1 292	1 292	
November				1 292	1 547	
Desember				1 292	1 292	
Arbeidsgiveravgift		5 000	2170	4920	5032	4 828
Januar			482	482	323	
Februar			402	402	482	
Mars			402	445	482	
April			402	402	402	
Mai			482	402	402	
Juni				402	482	
Juli				289	289	
August				445	482	
September				445	402	
Oktober				402	402	
November				402	482	
Desember				402	402	
						3

Husleie 2025 243 000

Inntekter 2025 0

	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	Septemb	Oktob.	Novem.	Desemb.
Riggenholt		3 000	3 000	3 000	3 000	3 000						
Grepperud	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000						
A Bakken	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000						
B.Mogen	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000						
K Aasli	3 000	3 000	3 000	3 000								
J. Mogen	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000						
Haugen	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000						
H Fjellstad	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000						
E Løvås	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000						
J.E.Hansen	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000						
Haugland	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000						
T Børjesson	6 000	3 000	3 000		3 000	3 000						
Gaustad		3 000	3 000	3 000	3 000	3 000						
Tinn Energi	3 000		9 000	3 000	3 000	3 000						
	39 000	39 000	48 000	39 000	39 000	39 000	0	0	0	0	0	0

Riggenholt og Gaustad betalte husleia for januar i desember.
Tove betalte dobelt i januar

	Budsjett 2025	Regnskap 2025
Andre inntekter	40 000	**0**
Refusjon forsikringer Handelshuset	28 000	
Refusjon forsikringer Tinn Kommune	12 000	
Rente for innskudd		

4

FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Storgata 17, 3660 Rjukan			125/258	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bolig/Forretningsbygg	08.09.94	21.10.94	93/94
Byggherre		Adresse		Tlf.
Sameie Storgata 17 v /Midtgarden		Storgt. 25 3660 Rjukan		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ark. Hans Dahl		Skriugt. 32 3660 Rjukan		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Selmer A/S v/Alf Olav Bjørtuft		3650 Tinn Austbygd		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

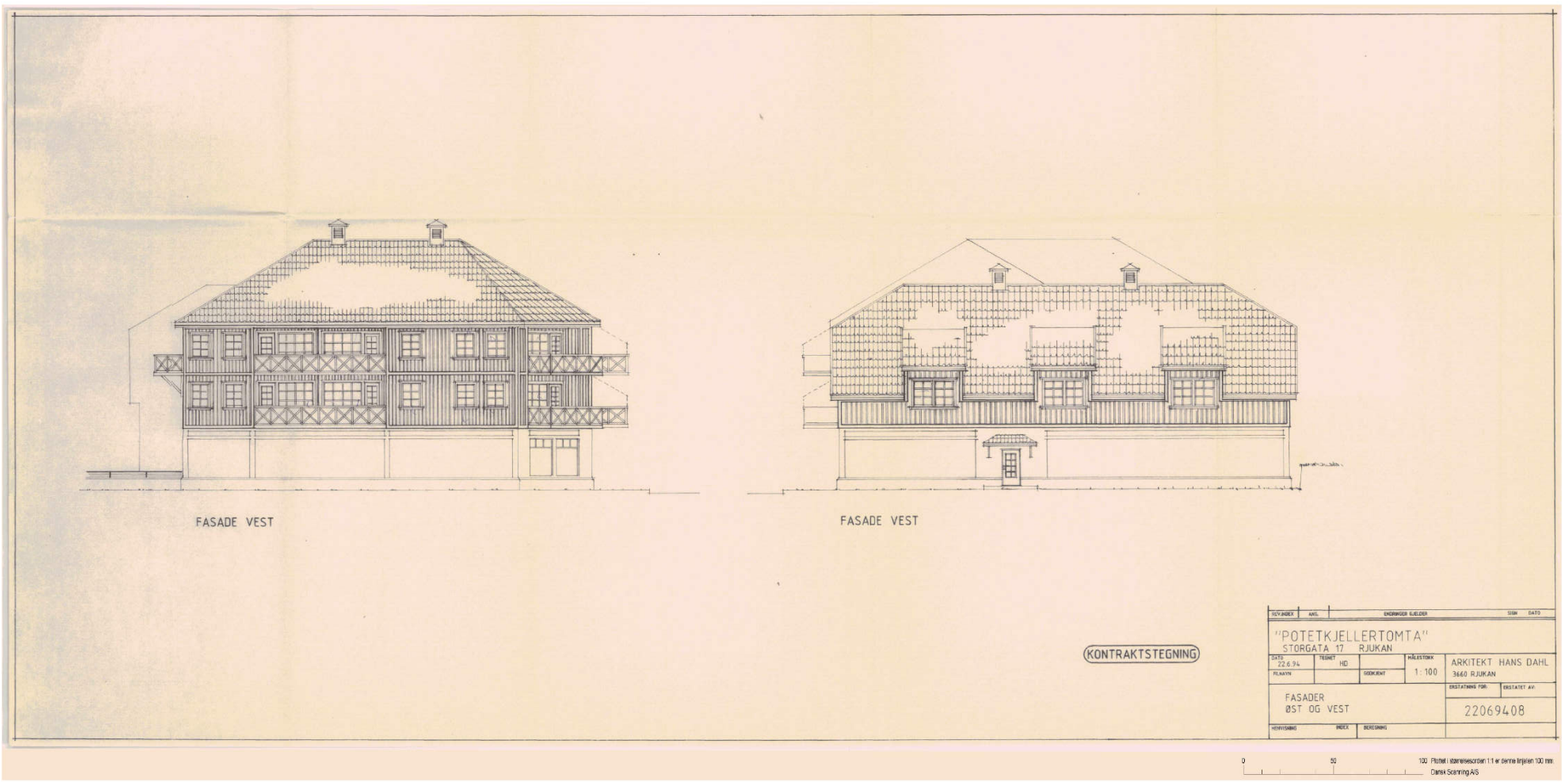
Ferdigattesten gjelder for boliger i 2. og 3. etasje med tilhørende arealer i kjeller og trappehus.
Følgende bemerkes:
1. Røykvarsler i leilighet D2 fungere ikke. Byttes/repareres
2. I hovedtavlerom 1. etasje trappehus må det monteres en røykdetektor samt monteres et 6 kg,s ABE-pulver brannslukkingsapparat på vegg innenfor dør.
3. I ventilasjons-/aggregatrom i kjeller må det monteres et 6 kg's ABE-pulverapparat på vegg innenfor dør.

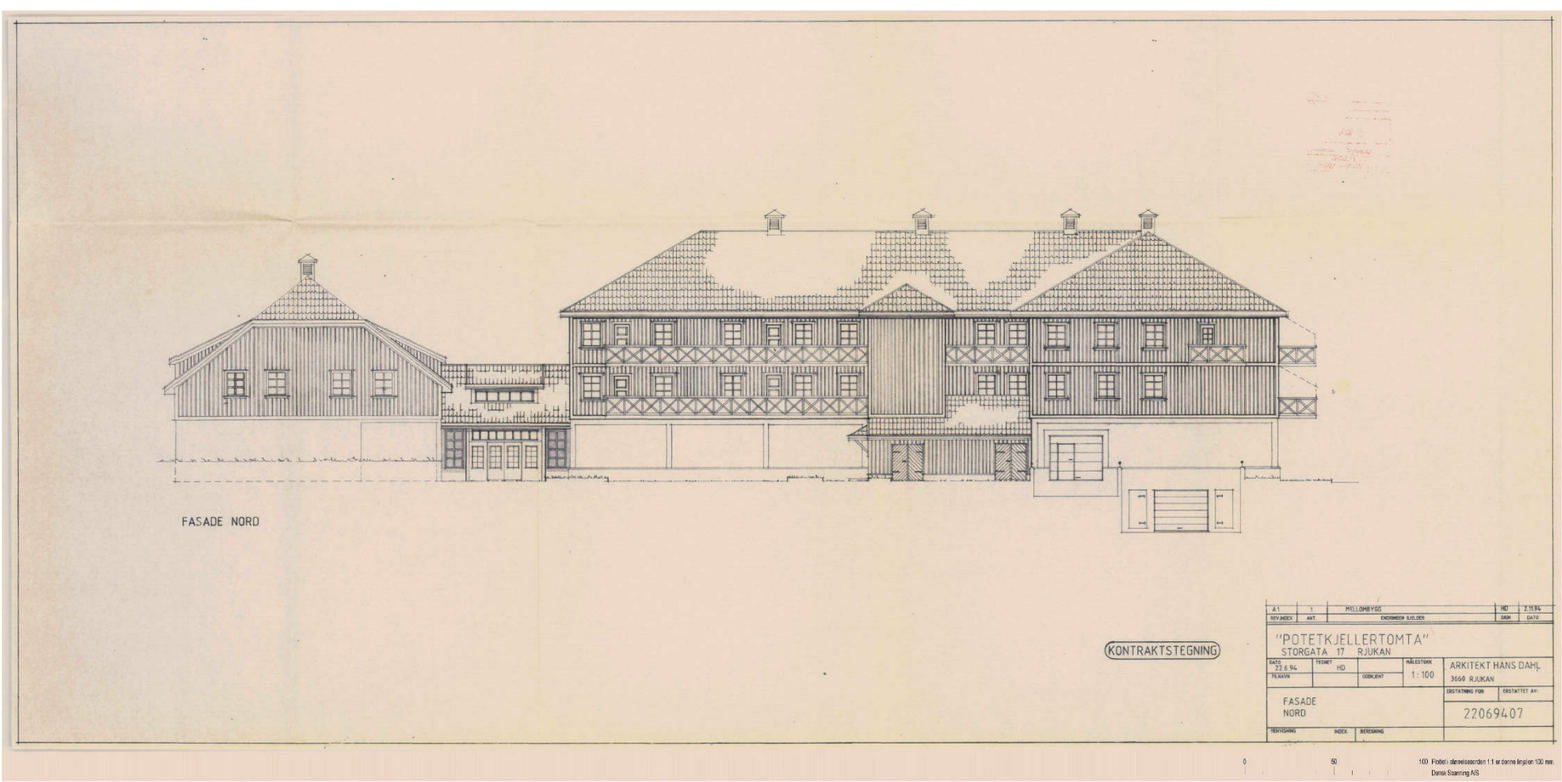
Kopi: Sentraladministrasjon
Kommunekassa
Folkeregisteret
Tinn Energi

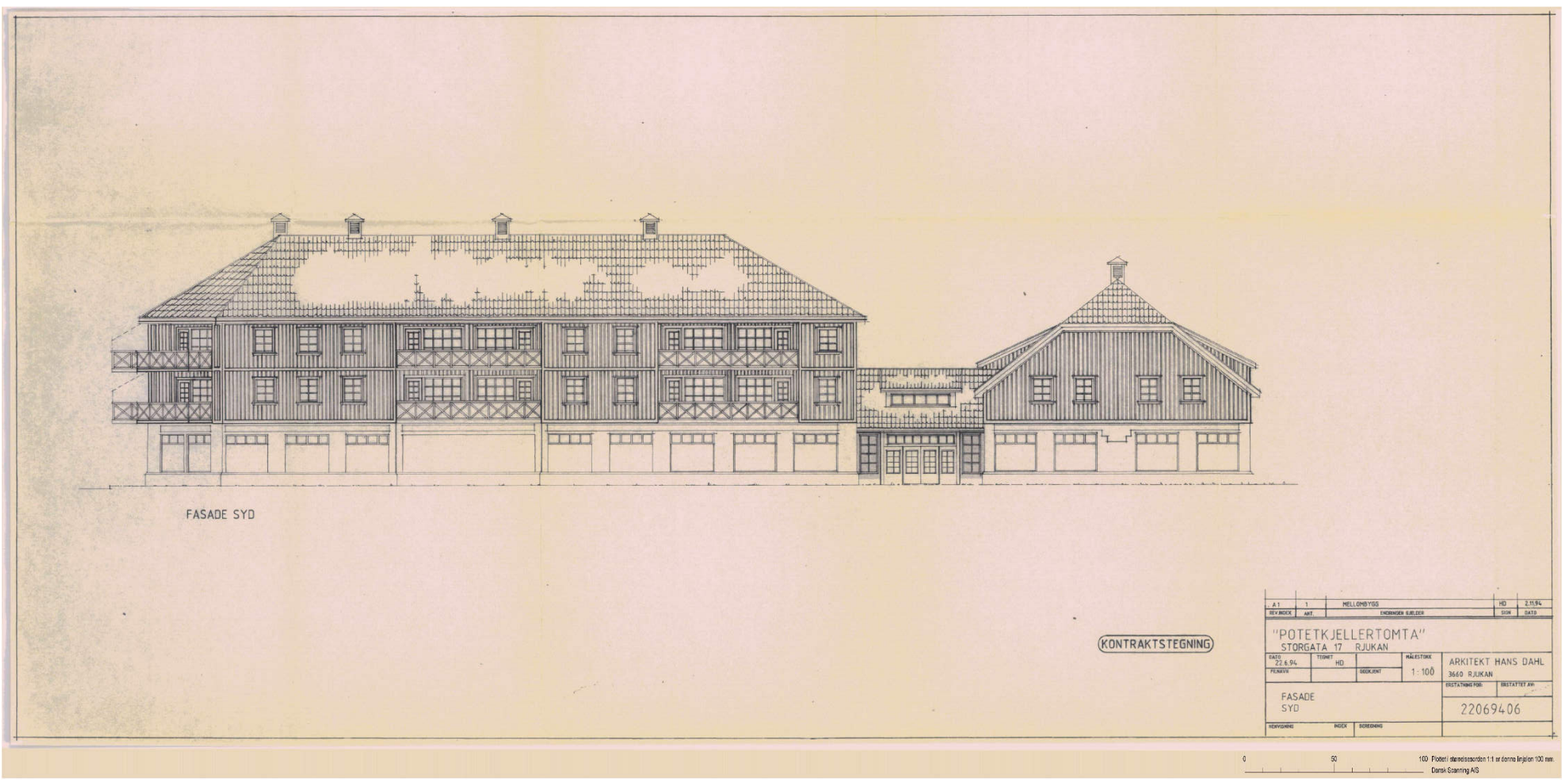
Sted og dato		Stempel
Rjukan	10.11.95	TINN KOMMUNE TEKNISK ETAT Tor Bredeson Underskrift

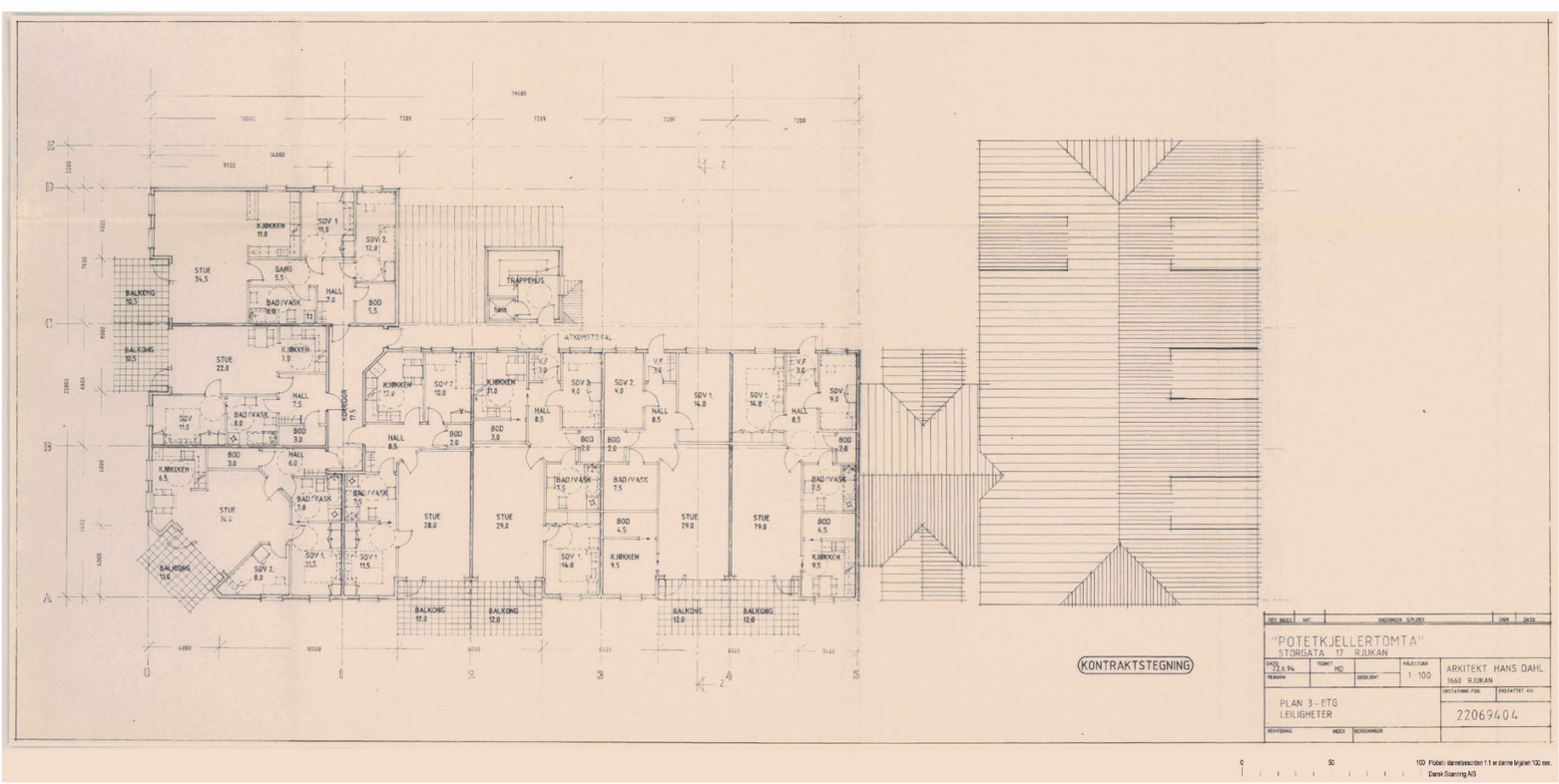
Sendes til
[X] Byggherre [X] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [x] Trygve Bergsland

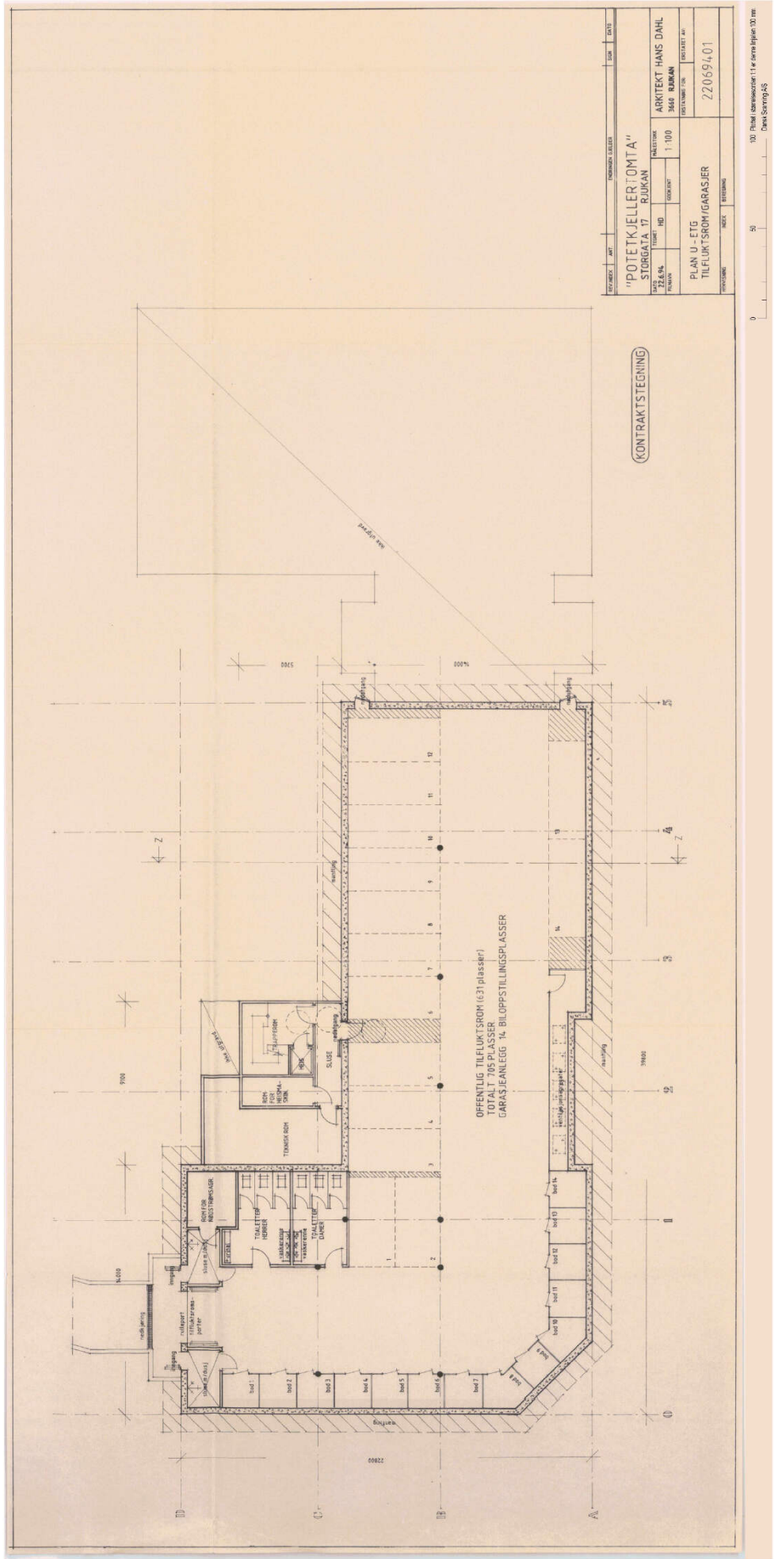
Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

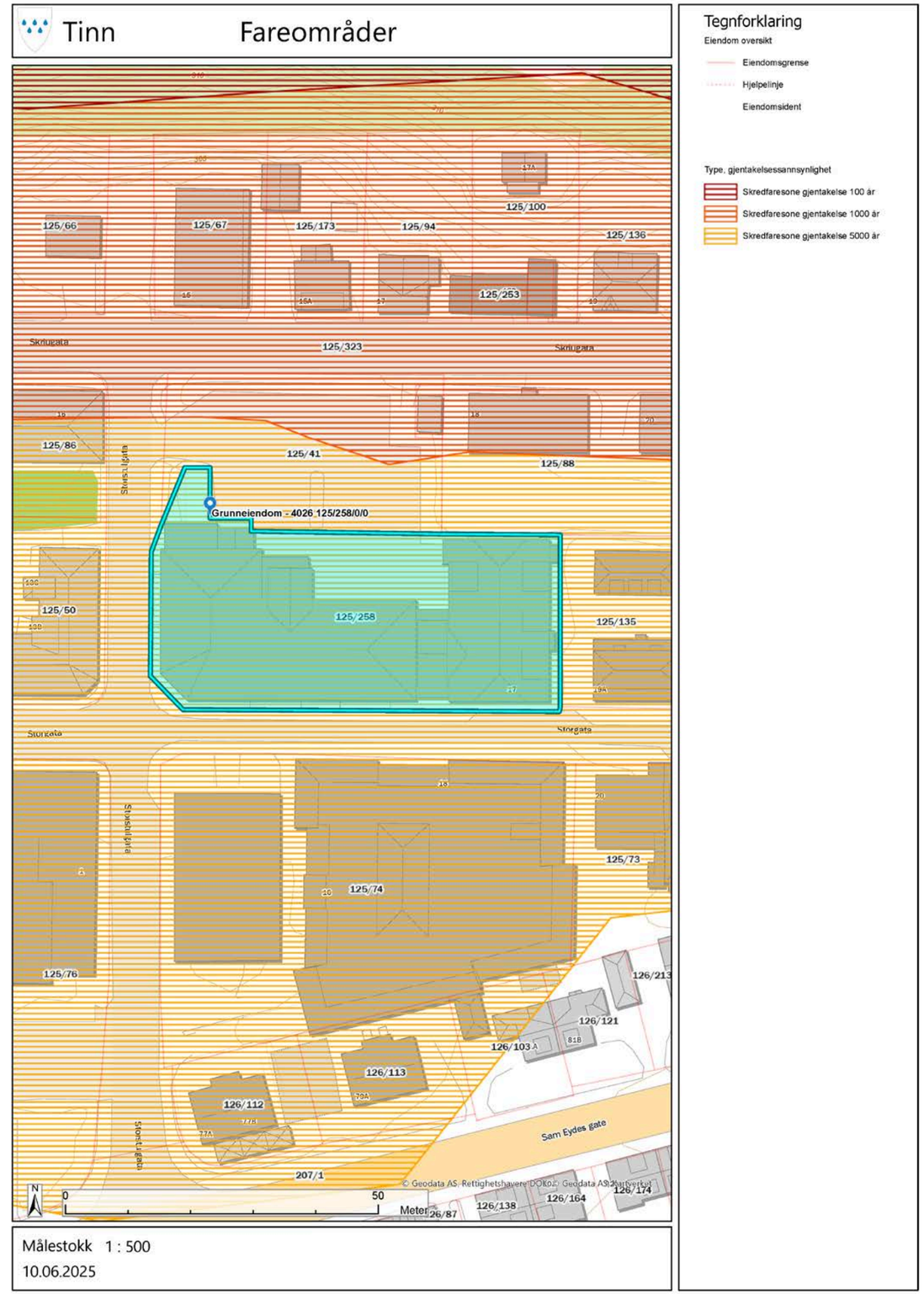

FASADE VEST
FASADE VEST
KONTRAKTSTEGNING
"POTETKJELLERTOMTA"
STORGATA 17 RJUKAN
22.6.94
HD
1:100
ARKITEKT HANS DAHL
3660 RJUKAN
FASADER
ØST OG VEST
22069408
0
50
100 Plottet i standardformatet 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

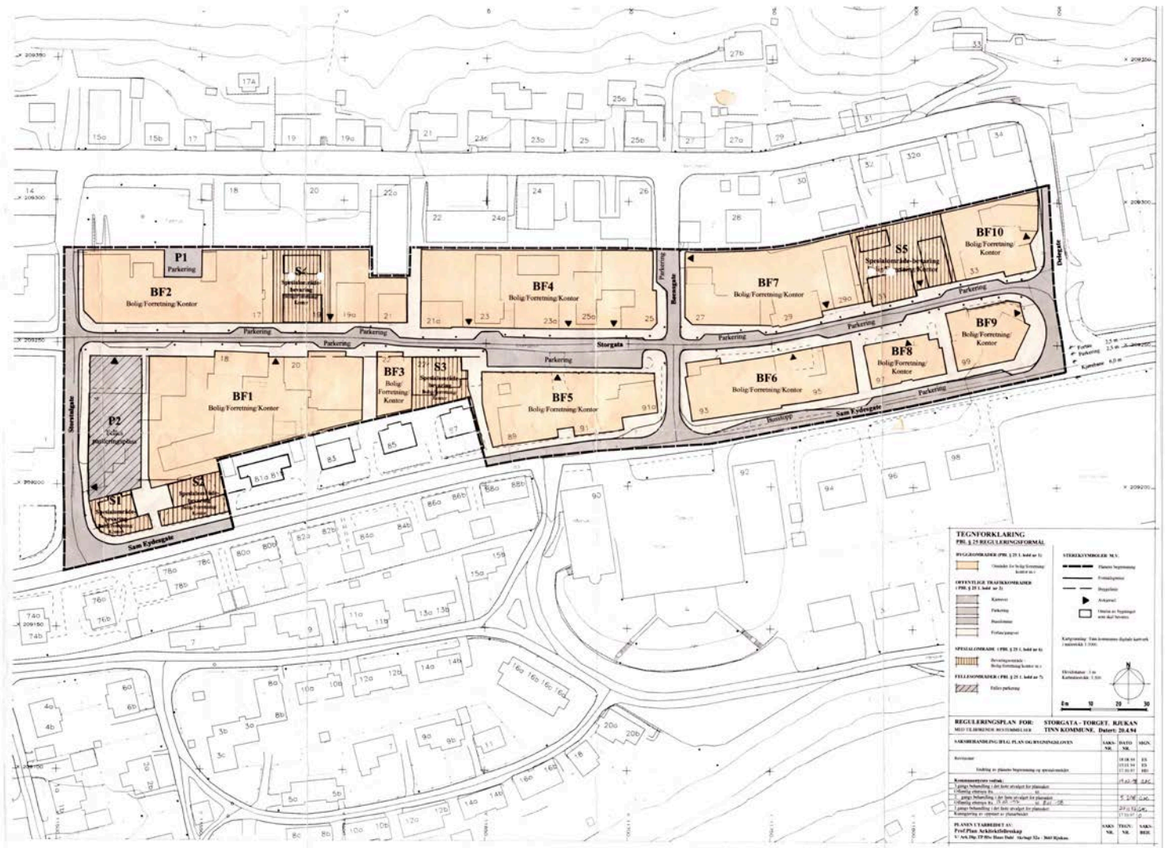

FASADE NORD
KONTRAKTSTEGNING
A 1
1
PRELIMINÆRE
HD
7.10.94
"POTETKJELLERTOMTA"
STORGATA 17 RJUKAN
22.6.94
HD
1:100
ARKITEKT HANS DAHL
3660 RJUKAN
FASADE
NORD
22069407
0
50
100 Plottet i standardformatet 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


FASADE SYD
KONTRAKTSTEGNING
A1 1 MELLOMBYGG HD 27.11.94
REV.INDEX ANT. ENDRINGER UTFØRT DGR DATO
"POTETKJELLERTOMTA"
STORGATA 17 RJUKAN
DATO 22.6.94
TEGNET HD
MÅLESTOKK 1:100
PÅHØYR
GODKJENT
ARKITEKT HANS DAHL
3660 RJUKAN
FASADE
SYD
22069406
0 50 100 Foto: størrelsesorden 1:1 er dersom lengden 100 mm.
Dansk Scanning A/S


KONTRAKTSTEGNING
REV.INDEX ANT. ENDRINGER UTFØRT DGR DATO
"POTETKJELLERTOMTA"
STORGATA 17 RJUKAN
DATO 22.6.94
TEGNET HD
MÅLESTOKK 1:100
PÅHØYR
GODKJENT
ARKITEKT HANS DAHL
3660 RJUKAN
PLAN 3-ETG
LEILIGHETER
22069404
0 50 100 Foto: størrelsesorden 1:1 er dersom lengden 100 mm.
Dansk Scanning A/S


"POTETKJELLER I OMTA"
STORGATA 17 RJUKAN
ARKITEKT HANS DAHL
3660 RJUKAN
1:100
PLAN U. ETG
TILFLUKTSROM/GARASJER
220694.01
KONTRAKTSTEGNING
OFFENTLIG TILFLUKTSROM (631 plasser)
TOTALT 705 PLASSER
GARASJEANLEGG 14 BILOPPSTILLINGSPLASSER


Tinn
Fareområder
Tegnforklaring
Eiendom oversikt
Eiendomsgrense
Hjelpelinje
Eiendomsident
Type, gjentakelsessannsynlighet
Skredfaresone gjentakelse 100 år
Skredfaresone gjentakelse 1000 år
Skredfaresone gjentakelse 5000 år
Grunneiendom - 4026 125/258/0/0
125/66
125/67
125/173
125/94
125/100
125/136
125/253
125/323
125/86
125/41
125/88
125/50
125/258
125/135
125/73
125/74
125/76
126/213
126/121
126/103 A
126/113
126/112
207/1
126/174
126/138
126/164
26/87
Skrugata
Storgata
Stuestuigata
Sam Eydes gate
© Geodata AS, Rettighetshavere DOKOZ, Geodata AS 2 Markverket
0
50
Meter
Målestokk 1 : 500
10.06.2025



BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR:
«STORGATA -RJUKAN»

Dato: 20.4.94 revisjon: 17.10.97 siste revisjon 12.01.98
Kunngjort igangsatt revisjon: 17.10.97
Utlagt til offentlig ettersyn: 2.12.97 til 8.12.97
Godkjent i hovedutvalg for plansaker:
Vedtatt i kommunestyret: 19.02.1998

§l

Disse planbestemmelser gjelder for det planområde som på planen er vist med reguleringsgrense.

§2

Arealet innenfor planenes begrensning er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder (Pbl § 25.1 1edd nr 1 og § 25. 2 ledd}.
Blandet formål -boliger/forretning/kontor mv.

Offentlig trafikkområde (Pbl § 25.1 ledd nr 3}.
Kjørevei.
Parkering.
Busslomme.
Fortau/gangvei.

Spesialområde (Pbl § 25.1 ledd nr 6}.
Bevaringsområde -bolig/forretning/kontor mv.

Fellesområder (Pbl §25.1 ledd nr 7}.
Felles parkering.

§3

Generelle bestemmelser

3.1 Ved søknad om tillatelse til oppføring av nybygg/tilbygg innenfor planområdet, skal det legges ved detaljert situasjonsplan i m 1:200, samt fasadeoppriss av bygget sammen med nabobebyggelsen.

3.2 Kommunen skal godkjenne belegg på fortau, skilt og reklamebruk, samt utvendig lyssetting, gjerder, murer og vegetasjon mot/i Storgata og Sam Eydesgate.

3.3 Bebyggelsen skal ha god estetisk utforming i samsvar med byggets funksjon og med respekt for eksisterende bygde omgivelser.

3.4 Ubebygde tomter og de deler av tomtene som ikke er bebygd, skal utformes, beplantes og vedlikeholdes på en tiltalende måte. Trær som er del av kultivert vegetasjon i byen bør vurderes av kommunen før de eventuelt fjernes.

§4

Byggeområder- blandetformål :
Bolig/forretning/kontor mv.

4.1 Områdene BFI -BF 10 tillates benyttet til blandet formål: Bolig/forretning/kontor mv.
Bebyggelsen skal på gatenivå (1. etg) bare benyttes til forretningsformål eller for spesielt publikumsrettet kontorvirksomhet slik som: post, bank, trygdekontor arbeidsformidling o. l.
Virksomheten skal ha henvendelse mot gata.

4.3 Bygningene skal være på min. 2 etasjer og maks. 3 etasjer. Maksimal gesimshøyde 9,5 m.

4.4 Nye bygninger skal plasseres på en måte som er steds typisk for området. Der byggelinje ikke er markert, skal bygninger plasseres i formålsgrensen mot offentlig trafikkområde.
Eksisterende bygninger bør ikke sammenbygges med huset ved siden av. Ved eventuell fysisk sammenbygging av eksisterende bygninger, skal sammenbyggingen være tilbaketrukket i forhold til vegglivet på fasade mot gate på eksisterende bygg.

4.5 Større nybygg skal utformes med oppdelte fasader (seksjoneres) slik at en mest mulig bevarer målestokken i eksisterende bygningsmiljø. Fasaden i 1. etasje bør ha åpne og utadretta fasader mot gate og gaterom.

4.6 På tak mot offentlig vei/gate/fortau/plass, skal det monteres snøfangere.
Bygninger med flate tak tillates ikke. Flate tak kan, der utvalget for plansaker finner det akseptabelt, kombineres med andre takformer langs fasadene.

4.5 Takvinkelen skal tilpasses takvinkelen på tilstøtende bygninger.

4.6 Riving av bygninger tillates bare dersom ny bygning oppføres på samme tomt.

4.7 Ved bygging av bolig i 2. og 3. etasje skal det være hensiktsmessige uteoppholds- og lekeareal i tilknytning til boligene.

§5

Område for trafikkformål.

5.1 For arealer regulert til offentlig trafikkformål gjelder følgende reguleringsbredder:

5.1.1 Enveiskjørt gate	Kjørebane 3,5 m
	Fortau 2,0 m
	Parkering 2,0 m (2x7m)
5.1.2 Toveiskjørt samlegate:	Kjørebane 5,0 m
	Fortau 2,0 m
5.1.3 Hovedvei	Kjørebane 6,0 m
	Fortau 2,5 m
	Parkering 2,5 m (2,5 x 7,5m)
	Busslomme 3,0 m (15+20+15 m)

§6

Spesialområde- bevaring
Bolig/forretning/kontor mv.

6.1 I områdene S1-S5 skal eksisterende bygninger med tilhørende uteareal bevares.

6.2 Bebyggelsen innenfor bevaringsområdene tillates ikke revet.

6.3 Bygningene kan benyttes til bolig-/forretning-/kontorformål mv.

6.4 Ved behandling av byggesaker i bevaringsområdene skal kommunen se til at kulturhistoriske og antikvariske verdier - ved den enkelte bygning og området sett under ett - blir tatt vare på.
Det er laget en egen verdianalyse for området som bør være veiledende ved tiltak i områdene.

6.5 Mindre fasademessige endringer og påbygg kan tillates. Alle forslag til endringer av fasader, utvendige farger, uteområder, samt bruksendringer skal forelegges fylkeskonservatoren for godkjenning.

6.6 Områdene S1 og S2 skal bevare den hagestrukturen som området har i dag.

§7

Fellesområder- parkering.

7.1 Område P2 reguleres til fellesområde- parkering for eiendommene Storgata 18 og Sam Eydesgate 77 og 79.

7.2 Det legges til rette for etablering av parkeingskjeller under fellesparkeringen med utkjøring i Storgata. Utkjøring er avmerket i plan.

7.3 Det skal etableres en murkant mot Storstulgate med en trerekke for å definere gateløpet.

7.4 Plassen skal utformes med beplantning og muligheter for uteoppholdsplass/ møteplass spesielt i tilknytning til fotgjenger-adkomster til plassen og hovedinnganger. Dette skal opparbeides før plassen taes i bruk.

Revidert: 17.10.97
Prof.Plan arkitekfellesskap v Hans Dahl

Scannet til Word-dokument 17.11.00 ESA

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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 forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Storgata 17
3660 RJUKAN

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Sindre Tjønn

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: _____

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

aktiv.

Tar deg videre