



aktiv.

Vestfjorddalsgata 21, 3660 RJUKAN

**Pen og innholdsrik enebolig med
bl.a. 4 soverom og 2 bad -
Attraktiv beliggenhet**



Eiendomsmegler

Sindre Tjønn

Mobil 948 06 422

E-post sindre.tjonnn@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 890 000,-
Omkostn.:	Kr 73 600,-
Total ink omk.:	Kr 2 963 600,-
Selger:	Marit Riggensholts dødsbo v/Kåre Nils, Lene Therese, Thomas og Mette Riggensholt
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1915
BRA-i/BRA Total	150/150 kvm
Tomtstr.:	521.4 m ²
Soverom:	4
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 124, bnr. 118
Oppdragsnr.:	1307250015

Pen og innholdsrik enebolig med bl.a. 4 soverom og 2 bad

Vestfjorddalsgata 21 er en innholdsrik og pen enebolig med attraktiv beliggenhet. Boligen ble tilbygd og oppgradert i 2013 og holder derfor en generelt god standard. I nyere har også noen av de innvendige overflatene blitt fornyet. Det er også verdt å merke seg at man har både soverom, bad, stue og kjøkken på én flate i 1. etasje, noe som er sjeldent på Rjukan. I 2. etasje finner man ytterligere 3 soverom og enda et bad. Kjelleretasjen inneholder vaskerom og boder.

Eiendommen har en fin beliggenhet i et populært område ca. 1,5 km øst for Rjukan sentrum. Til tross for en sentral beliggenhet oppleves området som rolig og barnevennlig. Fra eiendommen er det nærhet til bl.a. barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt den populære Tveitparken.

Velkommen til visning!

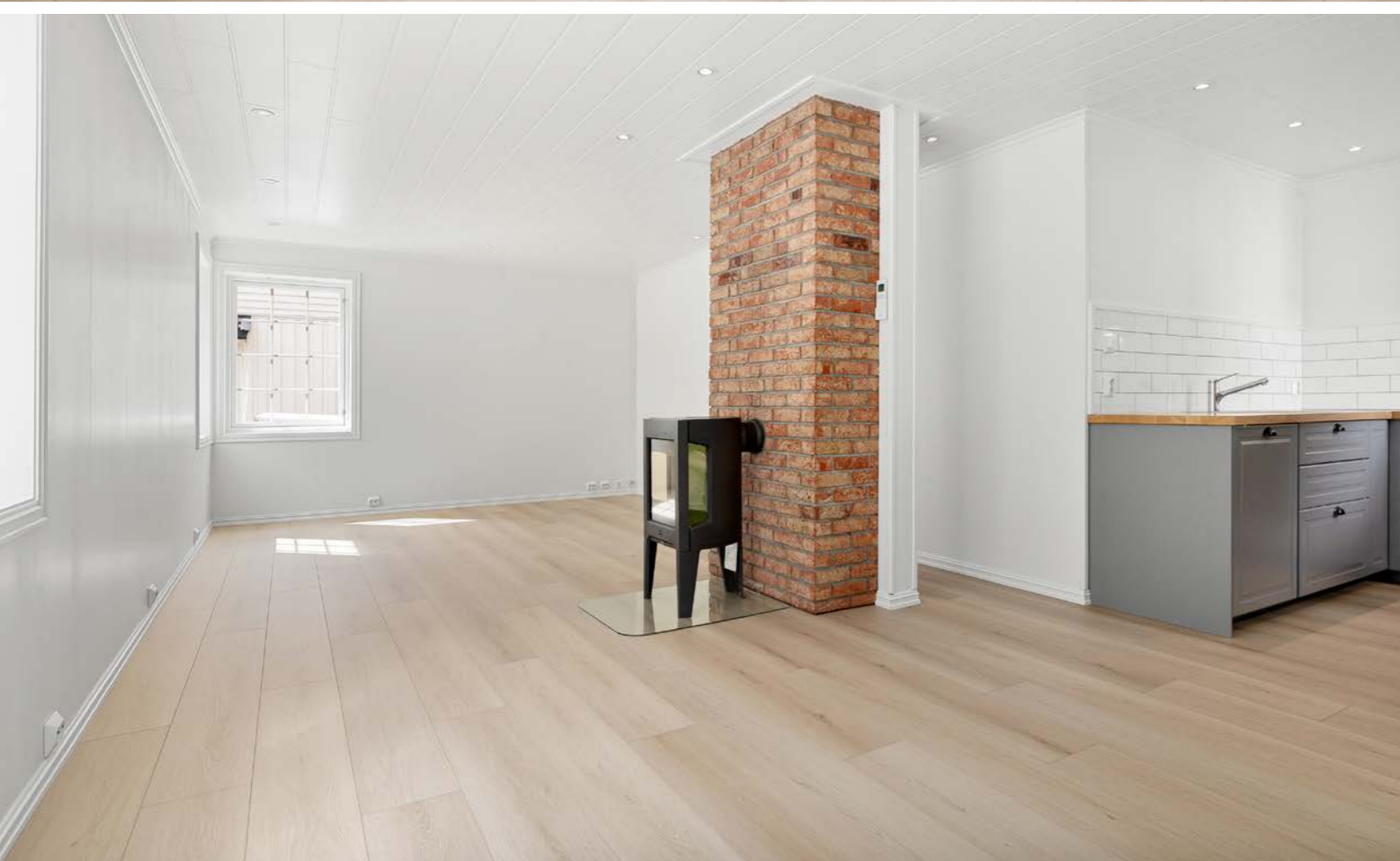


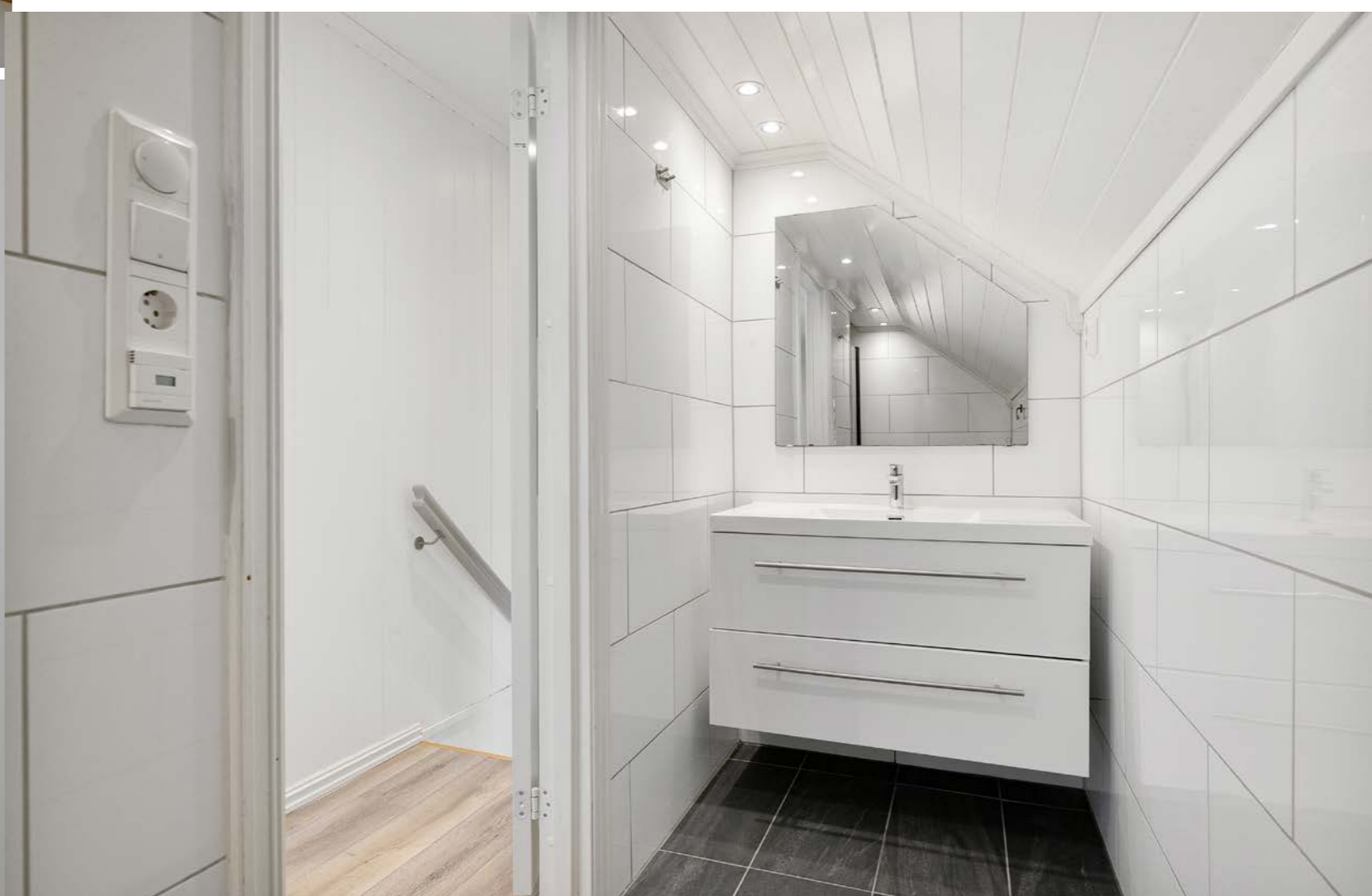
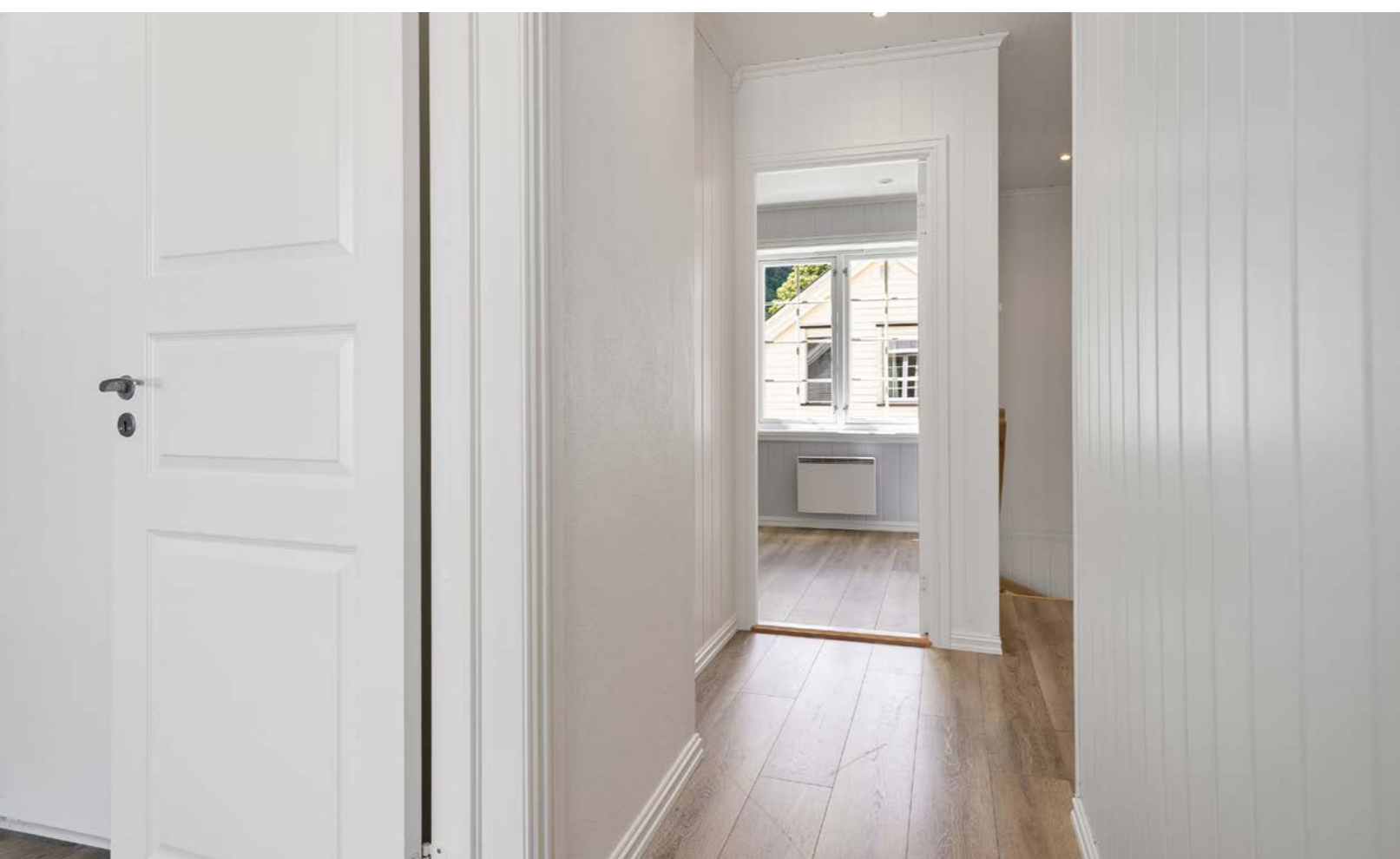
Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	17
Nabolagsprofil	26
Forbrukerinformasjon	84
Budskjema	85









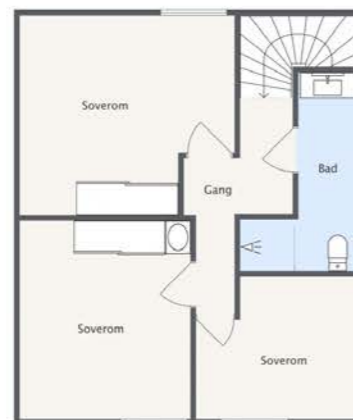




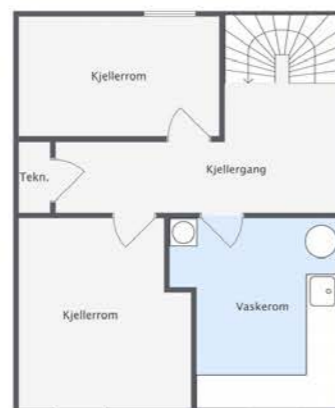
1. etasje



2. etasje



Kjeller



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.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 150 m²

BRA totalt: 150 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje:

Kjeller: BRA-i: 40 m²

1. etasje: BRA-i: 63 m²

2. etasje: BRA-i: 47 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 27 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

521.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er relativt flat.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i et attraktivt boligområde ca. 1,5 km øst for Rjukan sentrum. Dette er et populært og sentrumsnært område som ligger skjermet fra hovedveien (Sam Eydes gate). Til tross for en sentral beliggenhet oppleves området som rolig og barnevennlig. Fra boligen er det nærhet til bl.a. barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt den populære Tveitoparken.

Beliggenheten i nedre del av Rjukan gjør også at Gausta med alle sine fasiliteter kun er en liten kjøretur unna (ca. 20 min.). Gaustaområdet er en av landets mest populære vinterdestinasjoner og har

bl.a. skianlegg med mange varierte nedfarter i ulike lengder og vanskelighetsgrader. I store deler av vintersesongen går det forøvrig skibuss fra Rjukan til Gausta. Denne passerer like i nærheten av eiendommen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde som hovedsaklig består av eneboliger og leilighets-/gårdsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Arnt Ivar Hvammen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Ifølge tilstandsrapporten har fasade/kledning liggende og stående bordkledning. Taktekkingen er av tegltakstein. I forbindelse med oppgradering av taket i 2013 ble den gamle taksteinen tatt ned, vasket og lagt på igjen (boligen ligger i verdensarvområde og har påbud/krav i forhold til type takteking). Det ble lagt ny papp og lekter under takstein.

De innvendige overflatene består i hovedsak av vegger med malte plater, samt gulver med i hovedsak laminat. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

Verditakst

Kr 3 150 000

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder følgende rom:

Kjeller: Trapperom, gang, vaskerom, kott og 2 boder.

1. etasje: Vindfang, soverom, gang, bad, stue og kjøkken.

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

Standard

Vestfjorddalsgata 21 er en innholdsrik og pen enebolig med attraktiv beliggenhet. Boligen ble tilbygd og oppgradert i 2013 og holder derfor en generelt god standard. I nyere har også noen av de innvendige overflatene blitt fornyet. Det er også verdt å merke seg at man har både soverom, bad, stue og kjøkken på én flate i 1. etasje, noe som er sjeldent på Rjukan. I 2. etasje finner man ytterligere 3 soverom og enda et bad. Kjelleretasjen inneholder vaskerom og boder.

Stuen er lys og pen og er utstyrt med både varmepumpe og en flott vedovn. Det er åpen løsning mot kjøkkenet som har en fin innredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har en praktisk hesteko-form som gir godt med benkeplass.

Begge badene er flislagt med elektriske varmekabler og er utstyrt med WC, innredning med nedfelt servant, samt dusjhjørne/dusjvegger. Vaskerommet i kjelleren er romslig og godt med mye benkeplass.

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

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Utvendige trapper

- Det er ikke montert rekkverk.

Nedløp og beslag

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

- Det mangler beslag i overgangen mellom tak og vegg på tilbygget.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Taktekking

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

- Boligen ligger i verdensarv sonen og har påbudt ift takmateriale. Teglstein er tatt av, rengjort og lagt på igjen. Det mangler beslag i overgang tak/vegg på tilbygg.

Takkonstruksjon/Loft

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er ikke tilgang til loftet, ingen adkomst er etablert.

Innvendige overflater

- Det er registrert skade på gulvet på ett av soverommene etter at vinduet stod åpent under regnvær. Gulvet har fått skader, og det er nå lagt teppefliser over det skadede området.

Pipe og ildsted

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

Radon

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er

heller ikke utført med radonsperre.

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Rom Under Terreng

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Innvendige trapper

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Vannledninger

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Ventilasjon

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

Terrengforhold

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Belegningsstein har ujevnheter.

Overflater Gulv (bad 2. etg.)

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Ventilasjon (bad 2. etg.)

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventilasjon (vaskerom)

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Fuktsikring og drenering

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

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. 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

På egen tomt/gårdsplass.

Solforhold

Rjukan er solløst deler av året (høst/vinter), men eiendommen har gode solforhold på sommeren.

Forsikringsselskap

KLP

Polisenummer

63907359

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Deler av eiendommen ligger innenfor en skredfaresone (ref. kart vedlagt kart).

Til orientering har det blitt lagt teppefliser på det ene soverommet i 2. etasje etter at tilstandsrapporten og bildene er blitt tatt. Dette skyldes at det har blitt en vannskade på laminatgulvet på grunn av at vinduet sto oppe i regnvær.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn, samt gulvvarme i enkelte rom.

Info energiklasse

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

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 150 000

Kommunale avgifter

Kr 22 030

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 395 520

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 582 080

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien synes av megler å være lav og det må tas høyde for at denne vil øke.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner

70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 118 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:

4026/124/118:
28.06.1977 - Dokumentnr: 1891 - Best. om adkomstrett

23.05.1914 - Dokumentnr: 900099 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4026 Gnr:124 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 128712 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0826 Gnr:124 Bnr:118

01.01.2024 - Dokumentnr: 606160 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3818 Gnr:124 Bnr:118

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.12.2013 for

"Rehabilitering av eksisterende bolig samt tilbygg". Byggetegninger i denne forbindelse følger vedlagt. Plantegning av kjeller fremgår ikke her. Det er inntegnet veranda i forbindelse med stuen, men denne er ikke bygget. Det er heller satt opp plattning ved inngangsparti.

Kjøper overtar det overnevnte som det er, samt risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Ingen egen reguleringsplan for området.

Eiendommen ligger ifølge Kommunedelplan Rjukan i et område til boliger med tilhørende anlegg.

Planen, samt ny kommunedelplan under arbeid, kan fås ved henvendelse til Tinn kommune eller til megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

73 600 (Omkostninger totalt)

89 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 963 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 979 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 982 300 (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 73 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Dødsbo

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. 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

15.05.2026

Nabolagsprofil

Vestfjorddalsgata 21 - Nabolaget Ingolfsland/Rjukan kirke - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Skibakkesletta
Linje 185, 209 2 min 0.2 km

Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.) 7 min 0.5 km
175 elever, 13 klasser

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min 0.6 km
116 elever, 8 klasser

Rjukan videregående skole 6 min 2.6 km
215 elever, 15 klasser

Ladepunkt for el-bil

Rjukan Supercharger 4 min

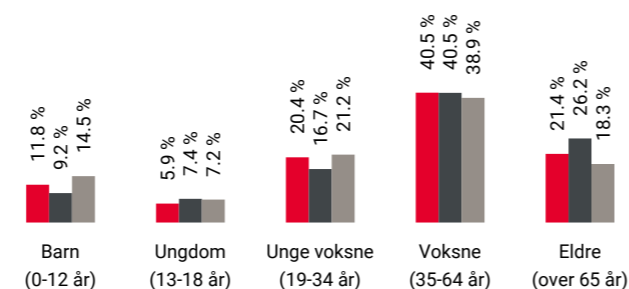
Rjukan Hytteby Kro 13 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ingolfsland/Rjukan kirke	650	473
Rjukan	3 029	2 050
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skibakkesletta barnehage (1-5 år) 2 min 0.2 km
47 barn

Øverland barnehage (1-5 år) 23 min 1.8 km
32 barn

Dale Bakhus barnehage (1-5 år) 7 min 4.9 km
25 barn

Dagligvare

Spar Rjukan 4 min 0.3 km
Søndagsåpent

Kiwi Rjukan 13 min 1 km
PostNord, søndagsåpent

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Gateparkering
Lett 85/100

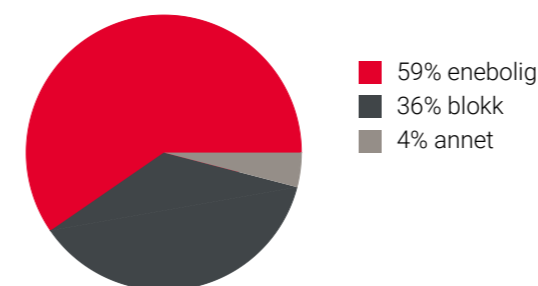
Sport

Rjukan barneskole 5 min 0.4 km
Ballspill, fotball

Rjukanhallen 7 min 0.5 km
Aktivitetshall

Rjukanbadet/Trimrom 16 min

Boligmasse

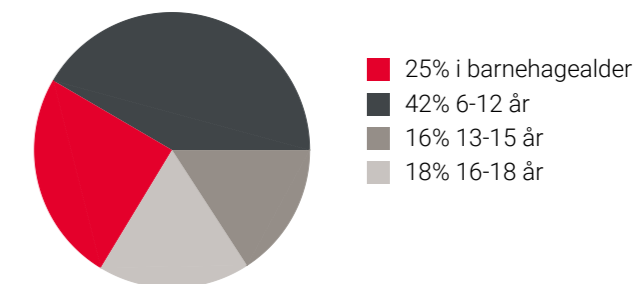


Varer/Tjenester

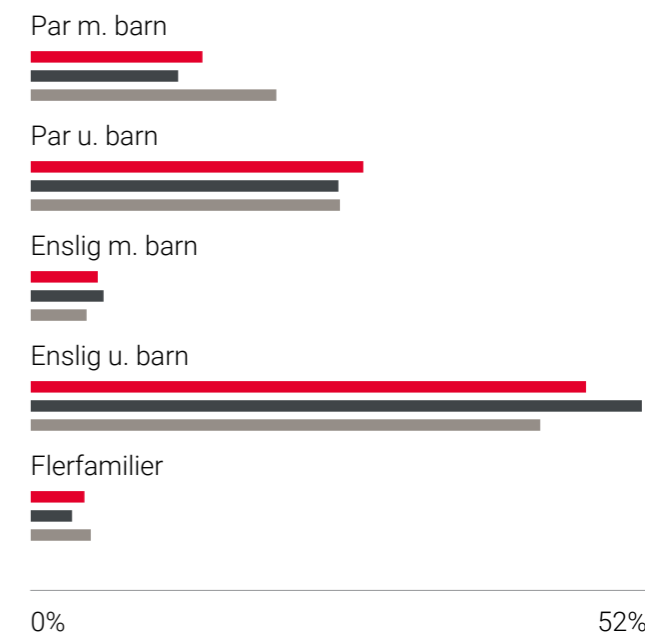
Handelshuset Rjukan 23 min

Vitusapotek Rjukan 24 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



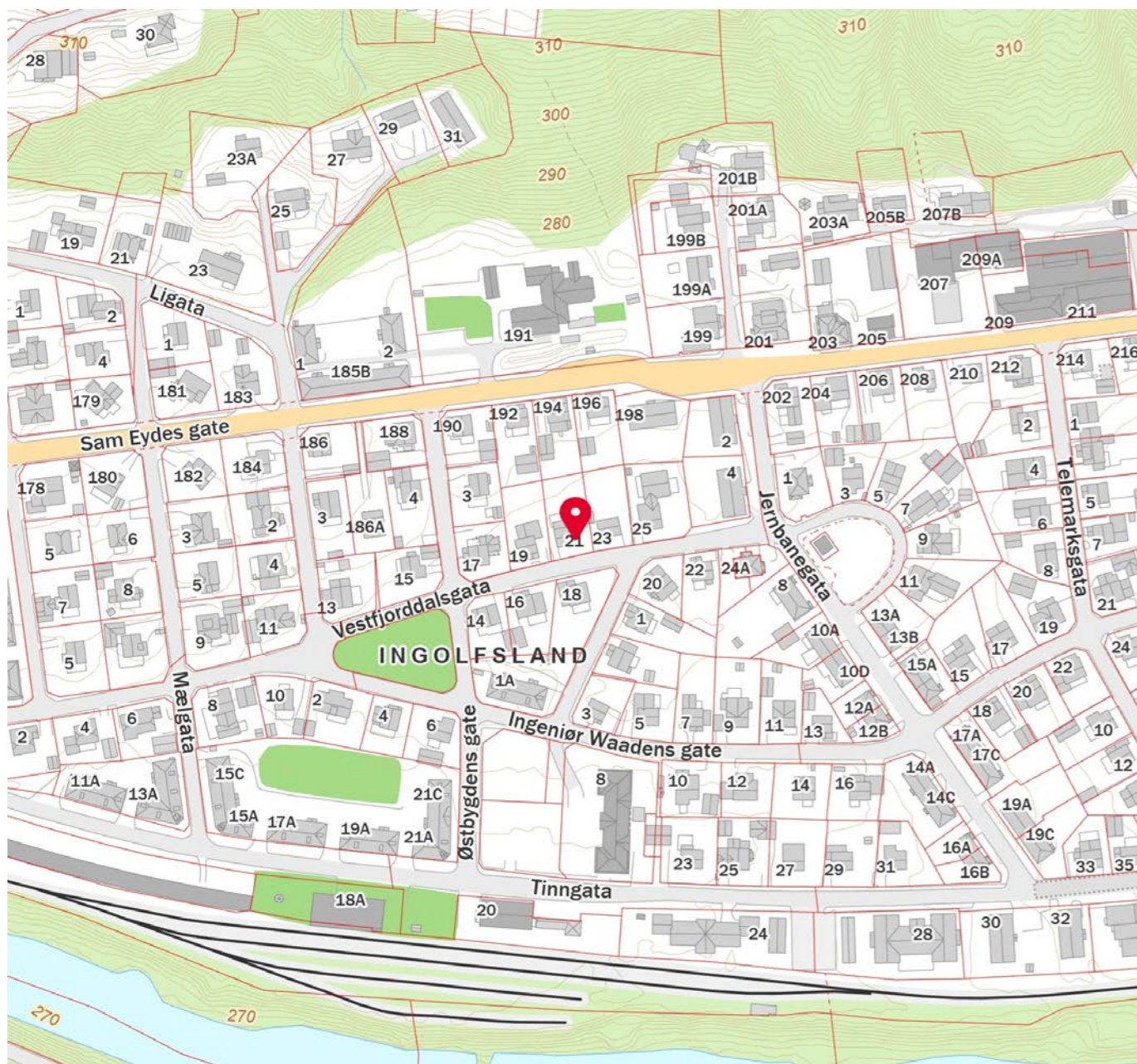
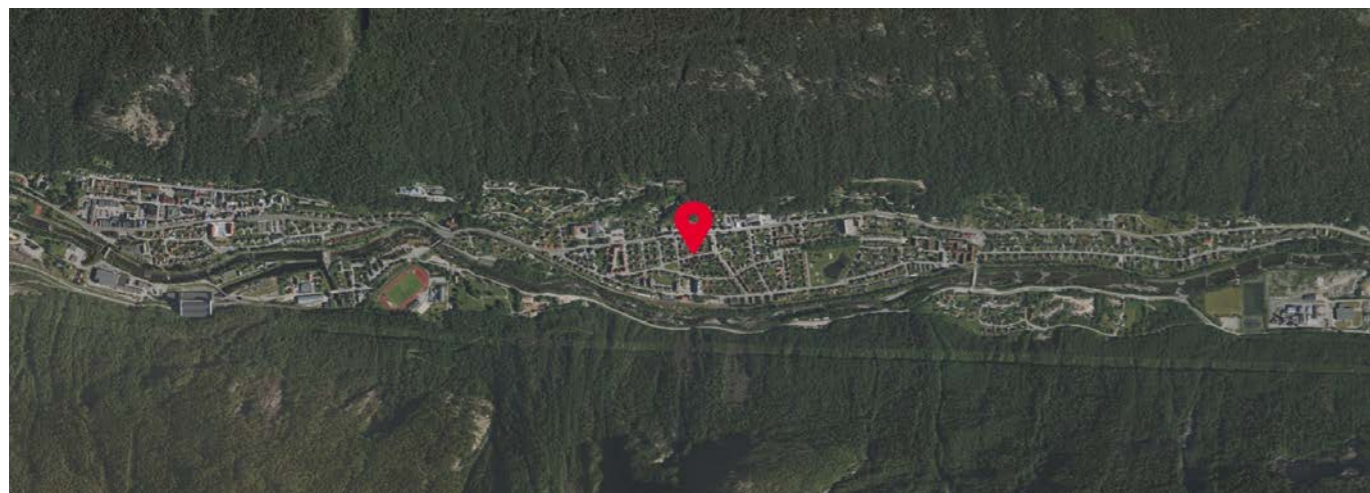
Familiesammensetning



0% 52%
Ingolfsland/Rjukan kirke
Rjukan
Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Vestfjorddalsgata 21, 3660 Rjukan
- TINN kommune
- # gnr. 124, bnr. 118

Markedsverdi

3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 Rapportdato: 15.05.2026 Oppdragsnr.: 20330-1550 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: PL1501

Autorisert foretak: Prosjektform AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen



prosjektform

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.

Prosjektform as

Selskapets hovedfokus er å tilby profesjonelle tjenester innen taksering, rådgivning og prosjekt-administrasjon for bygg og anleggssektoren.

Prosjektform tilbyr takserings tjenester:

- Skade / skjønnstakster.
- Bolig takst.
- Næringstakster.
- Boligsalgsrapporter.
- Tilstandsrapporter.
- Radon målinger og tiltaksplan.
- Miljøsaneringsrapporter.
- Våtromskontroll/ rapport.
- Uavhengig kontroll

SE OSS PÅ: www.prosjektform.no



Rapportansvarlig

Arnt Ivar Hvammen

Arnt Ivar Hvammen
Uavhengig Takstingeniør
post@prosjektform.no
971 10 535



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligens tilstanden anses som normal o vesentlig påkostet i år 2013. Det vil måtte påregnes kostnader til oppgradering og vedlikehold. Dette anses som normalt på eldre boliger. Boligen er bygget i henhold til tidligere byggeforskrifter, og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering etc. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15- 40 år, flere av bygningsdelene på denne boligen har derfor nådd sin levetid. Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da det ligger i annen fagkategori.

Enebolig - Byggeår: 1915

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Det er bygd terrengplattning i forbindelse med hovedinngang. Det er etablert trapp i tre for adkomst til boligen.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av vinyl laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er lagt varmemolie i gulv på gang, stue og kjøkken. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongstøpt gulv i kjeller. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2013. Gulvet er av flis og betong. Veggene har panel og betong/mur. Det er foretatt fukttest med Protimeter uten å påvise unormale forhold. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.
Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Det er benyttet slaghammer og Protimeter for måling av fukt. Ingen unormale forhold er påvist. Det er rør føringer i vegg og valgt metode er valg med grunner i fare for skade på rør.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon og bilder.
Nytt gulv 2023
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er opplyst at gulv er lagt om da man oppdaget vann under flis. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i vegg fra soverom mot dusjsone.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel og malt mur. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Det er benyttet slaghammer og Protimeter for måling av fukt. Ingen unormale forhold er påvist.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har installert varmepumpe i stue.
Sikringsskap med automatsikringer og skjult elektrisk forlegning i vegg.
Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1915.
Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn.
Bygningen har betonggrunnmur.
Terrenget er arrondert rundt bolig med beplantning og gress.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

Beskrivelse av eiendommen

og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	150 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	150 m ²
Totalpris	3 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

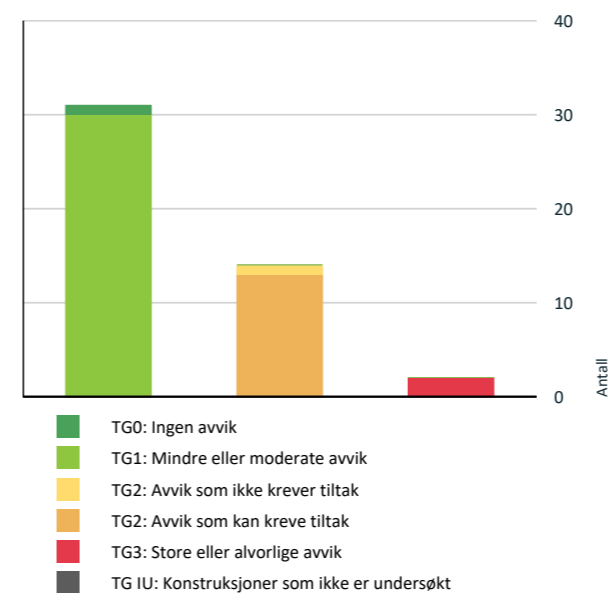
[Gå til side](#)

Enebolig

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

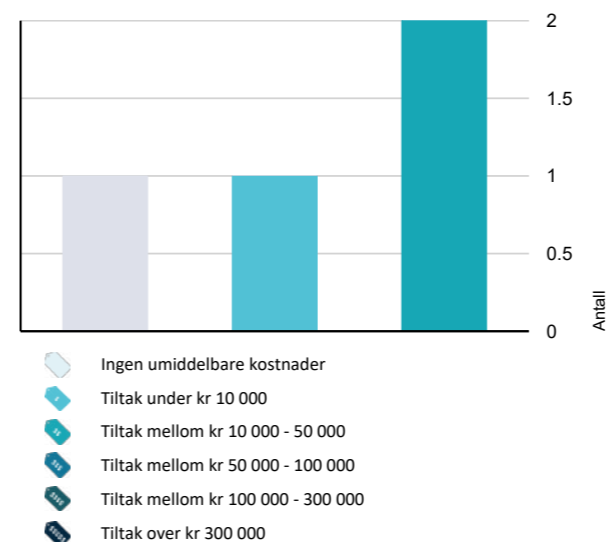
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etg. > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1915

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Byggeår	Byggeår
2013	Tilbygg	Gang og 1 stk soverom	
2025	Modernisering	Malt opp vegger og tak og nytt gulv i 1. etg.	
2025	Modernisering	Varmefolie i gang, kjøkken og stue	
2013	Modernisering	Totalrenovert innvendig og utvendig med nye overflater.	
2013	Modernisering	Tilleggsisolert alle yttervegger med 75 mm isolasjon.	
2013	Modernisering	Nytt elektrisk anlegg og sikringskap	
2010	Modernisering	Nytt vann og avløp inn til bolig	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Boligen ligger i verdensarvsonen og har påbud om bruk av spesifikt takmateriale. Teglsteinene er tatt av, rengjort og lagt på igjen.

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i lakkert stål.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler beslag i overgangen mellom tak og vegg på tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres. Beslag bør etableres i overgangen mellom tak og vegg på tilbygget for å hindre inntrenging av vann ved snø og regn. Manglende beslag kan føre til fuktskader i konstruksjonen, med risiko for råte og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Det er ikke tilgang til loftet, ingen adkomst er etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres adkomst til loftet for å muliggjøre inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen. Manglende tilgang medfører økt usikkerhet om tilstanden, og det kan være skjulte skader eller feil som ikke oppdages, noe som kan føre til kostbare utbedringer på sikt.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er bygd terrengplattning i forbindelse med hovedinngang.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert trapp i tre for adkomst til boligen.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av vinyl laminat.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Det er lagt varmemat i gulv på gang, stue og kjøkken.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

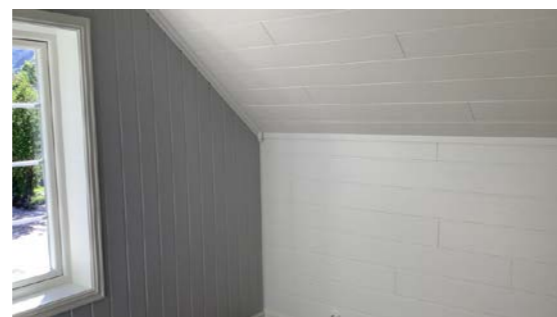
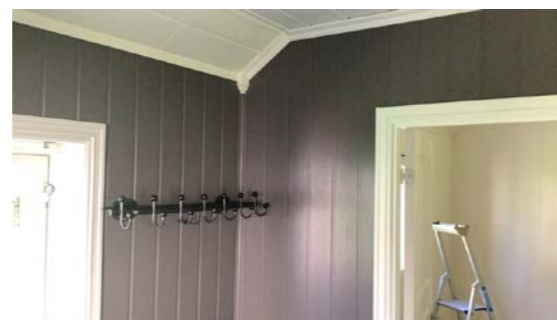
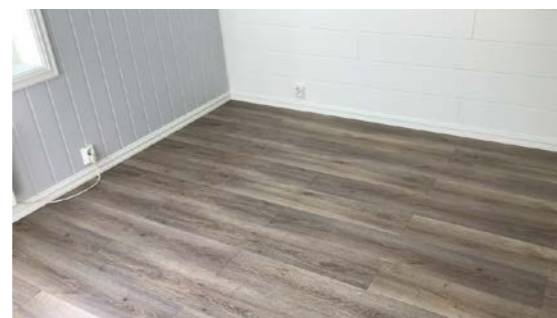
Det er registrert skade på gulvet på ett av soverommene etter at vinduet stod åpent under regnvær. Gulvet har fått skader, og det er nå lagt teppefliser over det skadede området.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det anbefales å utbedre skaden på gulvet for å hindre videre forringelse og mulig utvikling av fuktskader.

Dersom skaden ikke utbedres, kan det oppstå økt risiko for mugg- og råteskader, samt redusert brukskvalitet og verdi på rommet.



TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongstøpt gulv i kjeller.

TO 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2013.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

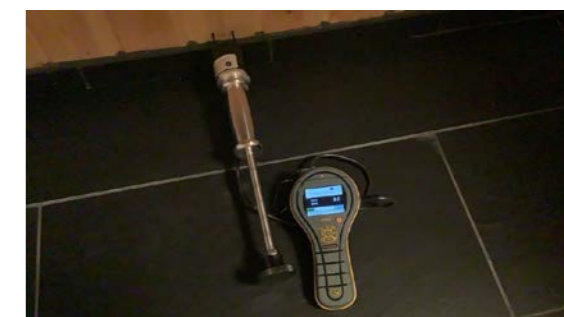
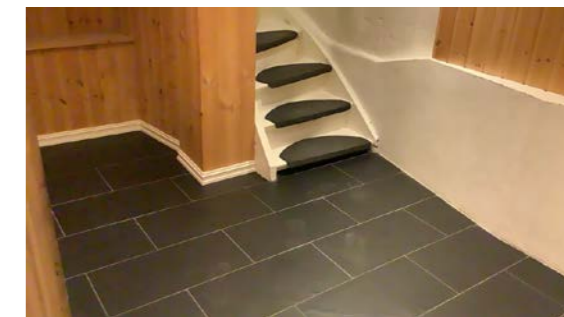
Gulvet er av flis og betong. Veggene har panel og betong/mur.
Det er foretatt fukttest med Protimeter uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.



TO 1 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

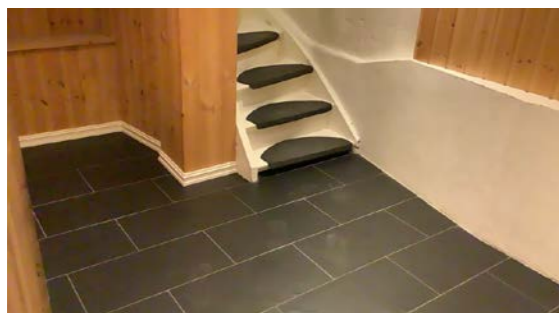
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2013



VÅTROM

1. ETG. HOVEDPLAN > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

1. ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



1. ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



1. ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



1. ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



1. ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er benyttet slaghammer og Protimeter for måling av fukt. Ingen unormale forhold er påvist.

Det er rør føringer i vegg og valgt metode er valg med grunner i fare for skade på rør.

2. ETG. > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon og bilder.
Nytt gulv 2023

Årstall: 2013 Kilde: Eier

2.ETG. > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



2.ETG. > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er opplyst at gulv er lagt om da man oppdaget vann under flis.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



2.ETG. > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



2.ETG. > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



2.ETG. > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2.ETG. > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i vegg fra soverom mot dusjsone.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

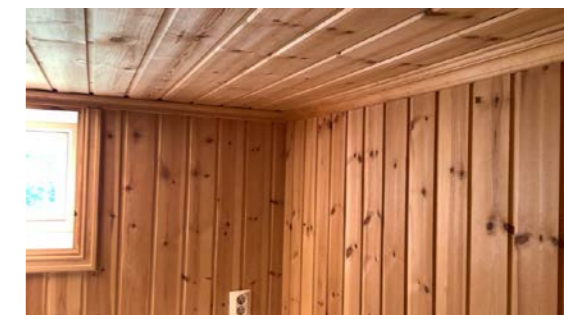
KJELLER > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel og malt mur. Taket har panel.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



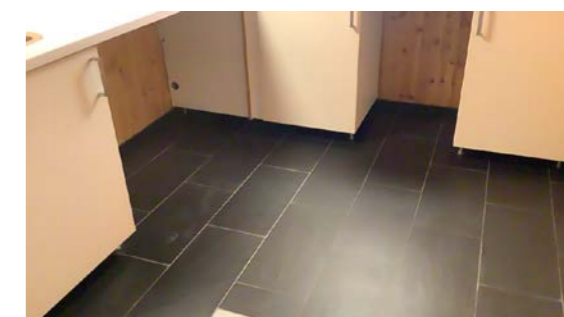
KJELLER > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

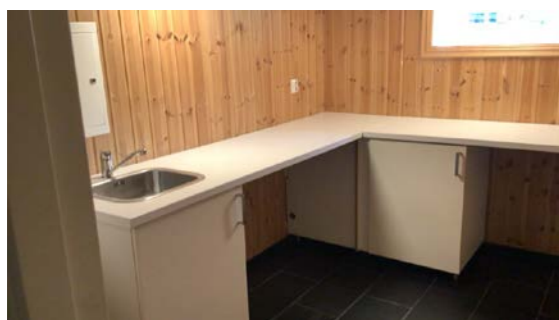
KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er benyttet slaghammer og Protimeter for måling av fukt. Ingen unormale forhold er påvist.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



KJØKKEN

1.ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



1.ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

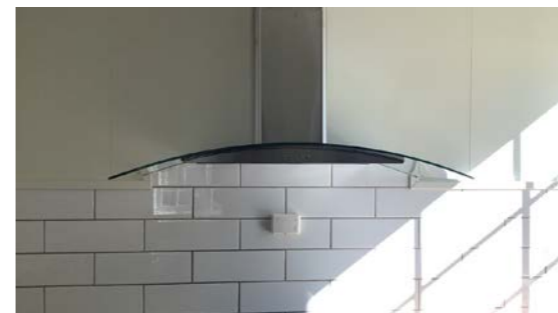
Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes. Manglende merking gjør det vanskelig å identifisere og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet, noe som kan føre til økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller reparasjoner, samt unødvendig tidsbruk og kostnader ved fremtidig vedlikehold.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom for å sikre tilfredsstillende luftutsiftning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har installert varmepumpe i stue.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TO 1 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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer og skjult elektrisk forlegning i vegg.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringskap

3. 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?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er utført av selger og har opplyst om fagbrev.



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1915. Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Dreneringen bør skiftes ut, og utvendig fuktsikring av grunnmuren bør etableres for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig innelima i kjeller/underetasje.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner, noe som kan gi skader over tid og redusert levetid på bygningsdelen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.



TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengen er arrondert rundt bolig med beplantning og gress.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Belegningsstein har ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør utbedres fall på terrenget og eventuelt justeres belegningsstein for å sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann fra grunnmuren. Manglende tiltak kan føre til vannansamlinger mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader på bygningskonstruksjonen.



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
150 m²/150 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 150 000

Konklusjon markedsverdi

3 150 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over 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	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sam Eydes gate 232 ,3660 RJUKAN 101 m ² 1920 3 sov	05-06-2023	2 190 000	2 090 000		2 090 000	20 693
2 Haralds gate 10 ,3660 RJUKAN 91 m ² 1920 3 sov	31-01-2024	1 695 000	1 600 000		1 600 000	17 582
3 Ingeniør Waadens gate 12 ,3660 RJUKAN 172 m ² 1914 3 sov	21-07-2024	2 700 000	2 550 000		2 550 000	14 826
4 Telemarksgata 12 ,3660 RJUKAN 142 m ² 1917 3 sov	26-08-2024	2 250 000	2 050 000		2 050 000	14 437
5 Tinnegata 54 ,3660 RJUKAN 147 m ² 1914 2 sov	29-04-2025	1 790 000	1 700 000		1 700 000	11 565
6 Sam Eydes gate 153 ,3660 RJUKAN 183 m ² 1925 3 sov	31-01-2024	1 650 000	1 650 000		1 650 000	9 016
7 Ingeniør Waadens gate 13 ,3660 RJUKAN 123 m ² 1920 3 sov	17-10-2024	1 100 000	1 050 000		1 050 000	8 537
8 Mælgata 6 ,3660 RJUKAN 161 m ² 1920 4 sov	02-02-2025	1 350 000	1 200 000		1 200 000	7 453

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Stipulerte årlige kommunale utgifter og vedlikehold	Kr.	26 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 970 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 900 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 900 000

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000
--	------------	------------------

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

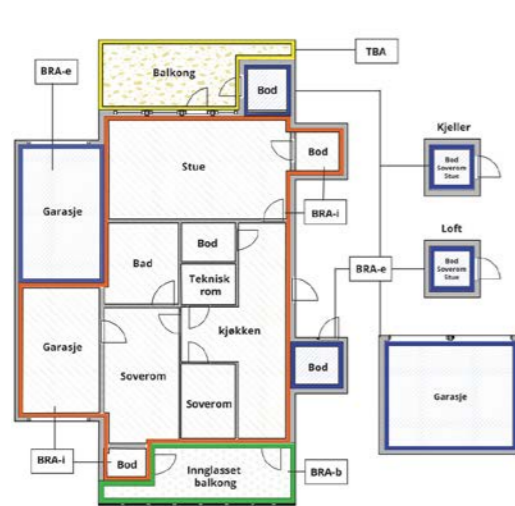
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etg. Hovedplan	63			63	27
2.etg.	47			47	
Kjeller	40			40	
SUM	150				27
SUM BRA	150				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg. Hovedplan	Vindfang, 1 stk soverom, gang, bad, kjøkken, stue, trapperom		
2.etg.	Trapperom, gang, 3 stk soverom, bad		
Kjeller	Trapperom, gang, vaskerom, 2 stk boden, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se opplysninger under pkt. modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	110	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Arnt Ivar Hvammen / Kontorrapport	Takstingeniør
16.5.2025	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør
	Kåre Riggengholt	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	124	118	0	0	521.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestjorddalsgata 21

Hjemmelshaver

Riggengholt Marit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vestjorddalsgata på Rjukan.
Boligen ligger i ett veletablert boområde bestående av boliger.
Kort avstand til skole og nær ved sentrum av Rjukan.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2025	
2	19.05.2025	
3	19.05.2025	
4	21.05.2025	
5	15.05.2026	
6	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.03.2026		Gjennomgått	7	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• **Normal slitasjegrاد:** 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 oppstas 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.

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

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

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PL1501>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kåre Nils Riggenholt

Boligen

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vestfjorddalsgata 21

3660 Rjukan

4026-124/118/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Ja

Feil på liming av fliser på bad i 2. etasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Hegna Bygg og Vedlikehold

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye membran og fliser.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: Begge bad totalrenovert.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt dette ble gjort nytt.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: Byttet yttertak, takpapp og lekter. Ny kledning, vinduer og dører.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?



♦ Ja

Hatt et punktert vindu.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
Beskrivelse av arbeidet: Vindu byttet.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Rjukan VVS, Brødrene Fossheim

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vann- og avløp inn til boligen.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Kåre Riggengholt (egenhendig, ikke på firma)

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg 2013. Lagt varmemefolie i gulv i 1. etasje i 2025. Gjort av meg selv (har fagbrev).

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bygget på/endret i 2013.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Påbygd i 2013.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport i forbindelse med salget.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Vannskade på gulv på det ene soverommet oppe etter at vinduet stod oppe i regnvær. Lagt teppeflis over.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

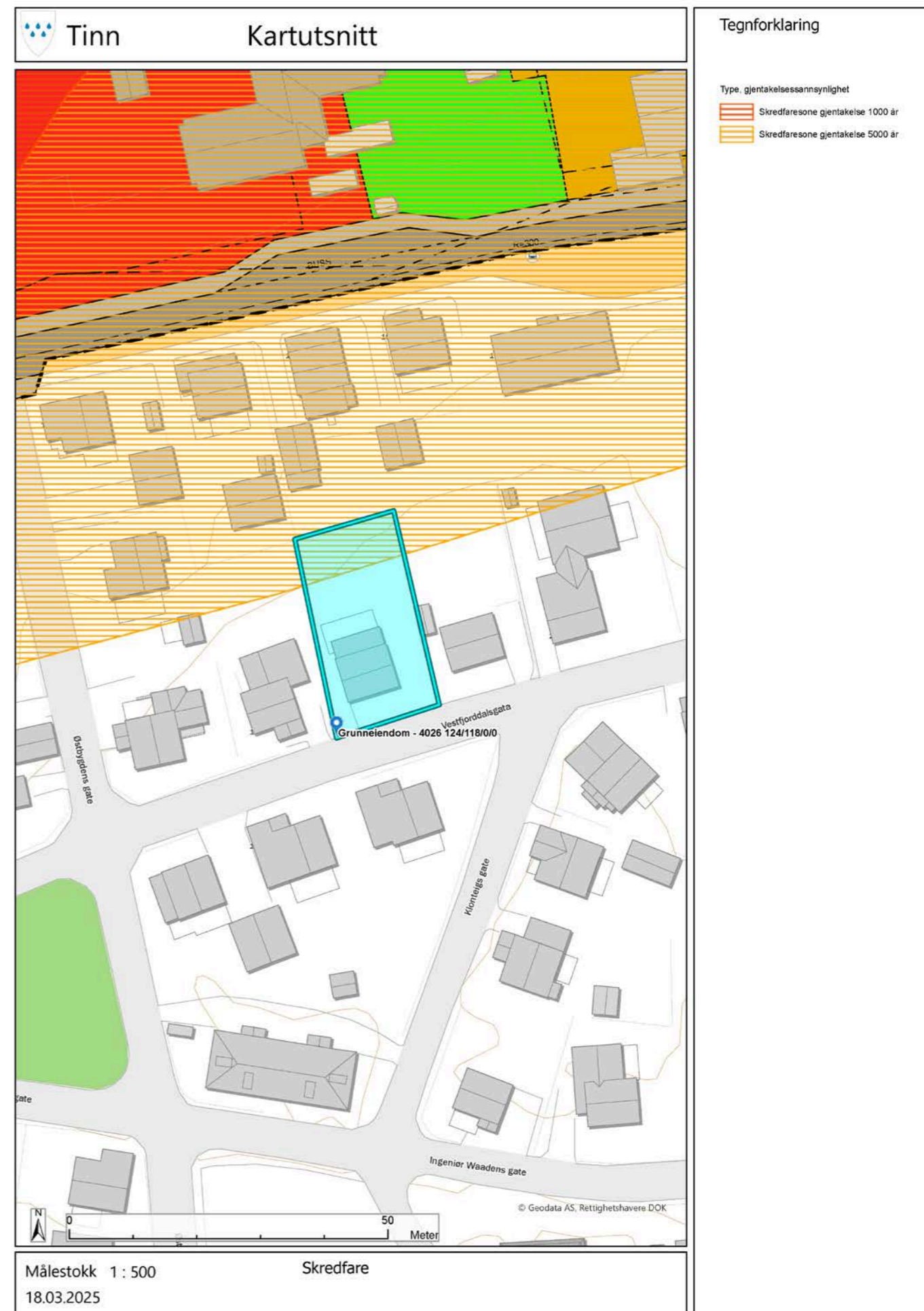
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

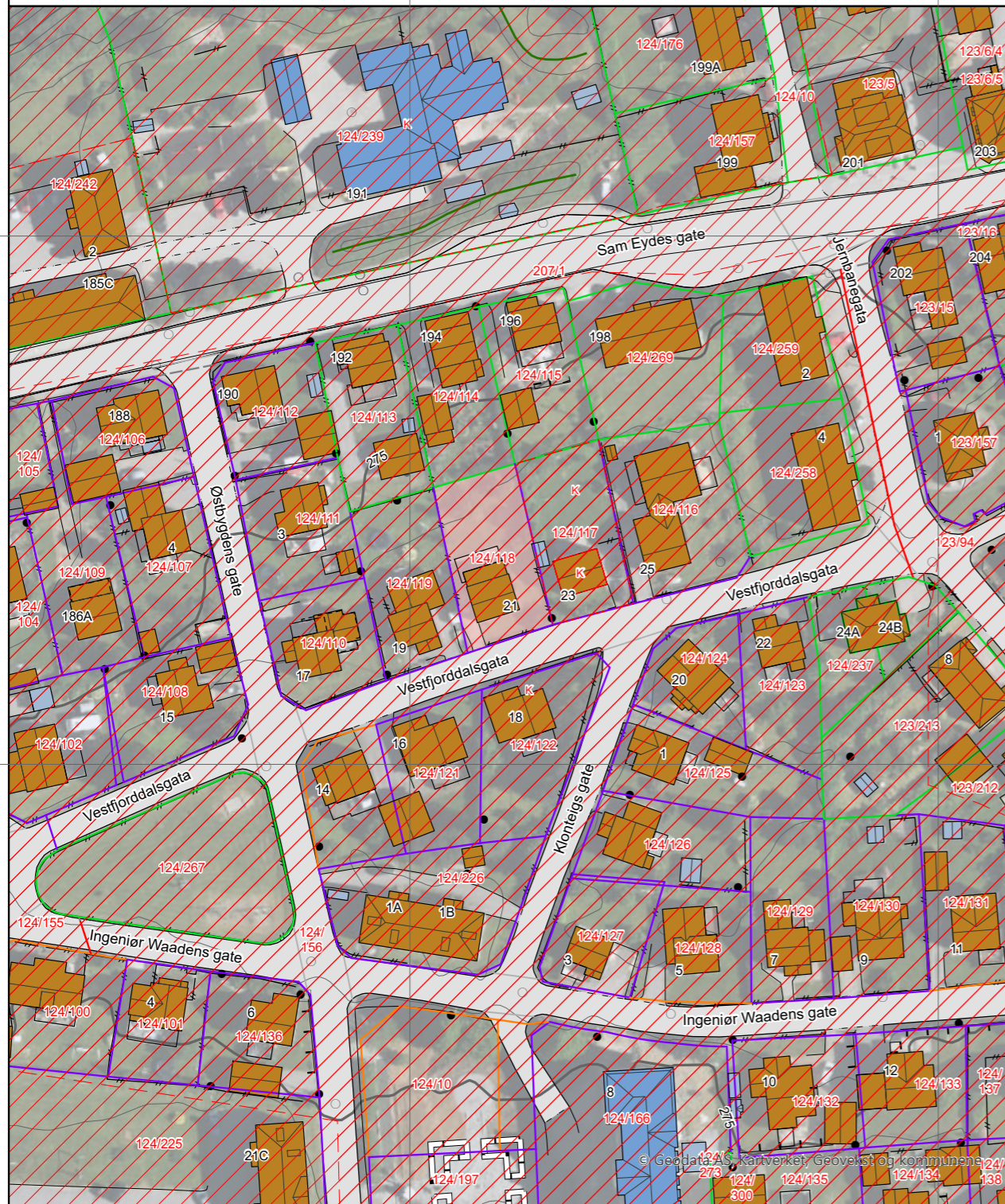
Fremtind

7



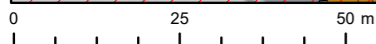
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- ✱ Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- ▨ Kulturminne - flate
- ▨ Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - Sti
- = = = = Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- - - Forsenkning terreng
- - - Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- ▨ AndreTiltak
- ▨ BygningTiltak, endring
- ▨ BygningTiltak, nybygg
- ▨ BygningTiltak, riving
- ▨ SamferdselTiltak
- ▨ Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 18.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 124 Bruksnr.: 118

Adresse: Vestfjorddalsgata 21, 3660 RJUKAN

Referanse: 1307250015

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Tinn kommune

Årlig kommunale avgifter 2025 for gnr.124 bnr.118 er kr. 22 030,25 (m/mva).

Faktura tilsendes 4. terminer pr. år. Fakturahyppighet kan endres ved å ta kontakt med servicetorget. Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 152 m2.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2025:

VANNAVGIFT (m/mva):

vann etter grunnlag kr. 4104,-.

vann fast abonnementsandel kr 2361,25,-.

KLOAKKAVGIFT (m/mva):

kloakk etter grunnlag kr 6840,-.

kloakk fast abonnementsandel kr 2927,-.

FEIEAVGIFT (momsfritak):

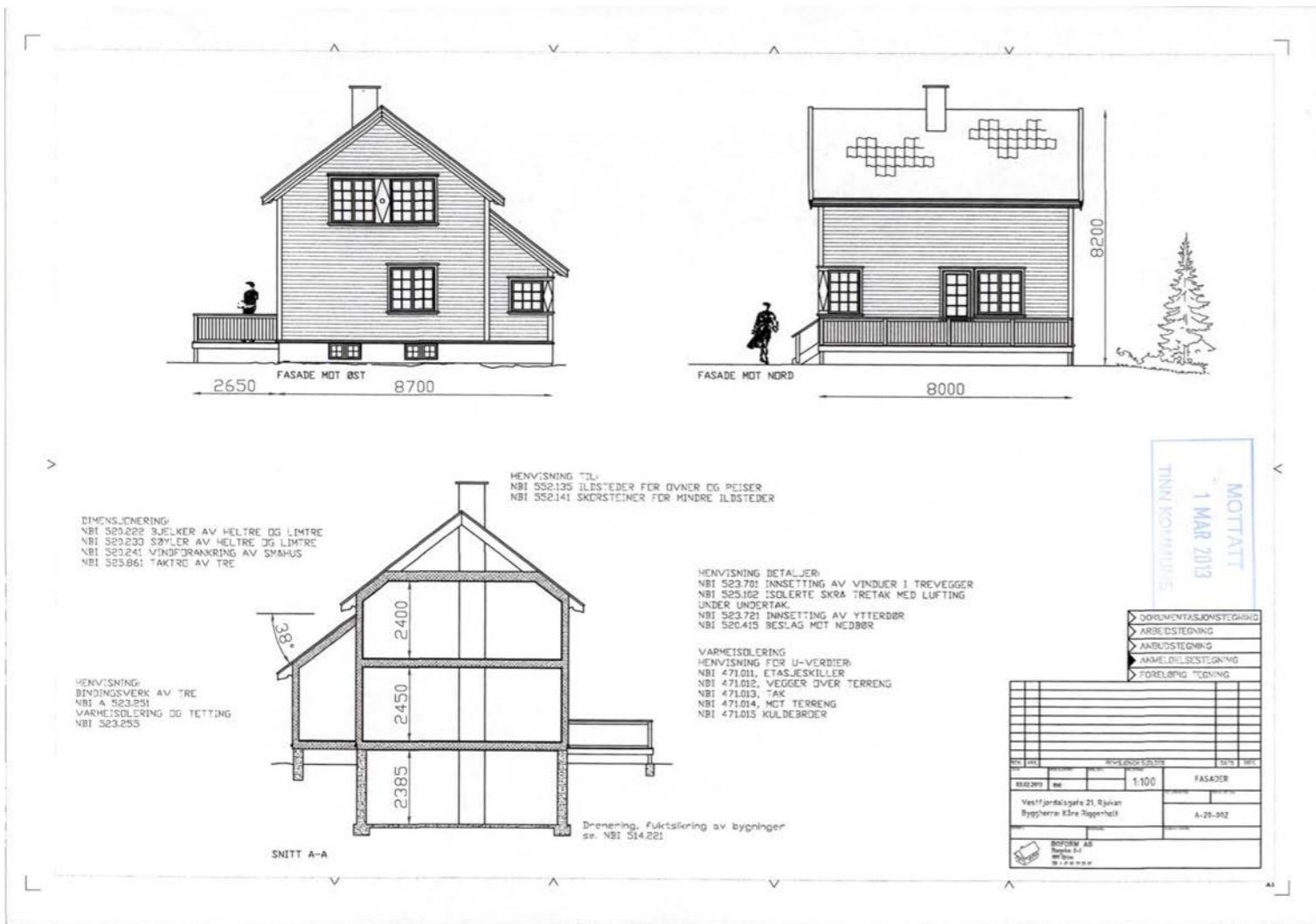
tilsyn pipe/ildsted kr. 106,-.

feieavgift kr. 309,-.

RENOVASJON (m/mva):

Renovasjon kr 5382,50,-.

Hilsen Servicetorget






Tiltakshaver (navn og adresse): Kåre Riggengholt Storgaten 17 3660 RJUKAN	Ansvarlig søker (navn og adresse):
--	------------------------------------

Ferdigattest for 124/118 Vestfjordalsgate 21 -Rehabilitering av eksisterende bolig samt tilbygg

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

Eiendom/adresse: Vestfjorddalsgate 21, 3660 RJUKAN	Gnr: 124	Bnr: 118	Fnr:	Snr:	Vår ref.: 2013/1275-7
---	-------------	-------------	------	------	--------------------------

Spesifikasjon:		
Tiltaket gjelder: Endring av bygg - beboelsesformål - utvendig tilbygg mindre enn 50 m ²		
Vedtatt gjort av: Delegert myndighet plansjef	Vedtatt dato: 27.05.2013	Utvalgssaksnr.: 75/13
Dato sluttkontroll 09.12.2013	Kontrollansvarlig: Kåre Riggengholt	
Merknader	Kontrollansvarlig for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarlig erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn hva det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 20-1)	

Underskrift:		
Sted: RJUKAN	Dato: 19.12.2013	Stempel/underskrift:  Nils Gjelstad

Kopi sendt til:



RIGGENHOLT MARIT
Storgt. 17

3660 RJUKAN

DLE - Tinn Energi AS
Storgt. 4, 3660 RJUKAN
Telefon: 350 80 900
Telefax: 350 80 905
Epost: bjornar.anderson@tinnenergi.no
Hjemmeside: tinnenergi.no
Org.nr.:

Deres ref.: Vår ref.: Sak nr.: Dato:
 Bjørnar Anderson 4558 07.02.2014

Rapport etter kontroll av elektrisk anlegg

Det lokale eltilsyn viser til utført kontroll av Deres elektriske anlegg J43500210-001 utført 07.02.2014. Vedlagt følger kontrollrapport 4558.

Kontrollen ble utført i henhold til lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 3 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 7.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging fra vår side, og saken avsluttes.

Med hilsen
DLE - Tinn Energi AS

Bjørnar Anderson
Tilsynsingeniør

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift.



TINN KOMMUNE
Enhet for brann

19.03.2025

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/124/118
Adresse: Vestfjorddalsgata 21, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 8373664

Registrerte avvik på eiendommen.

- Husstige mangler

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

Siste skorsteinsfeing: 14.06.2017

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen

Torgeir Bjørtuft

Forebyggende avd. brann

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 124, Bruksnr 118	Kommune:	4026 Tinn
Adresse:	Vestfjorddalsgata 21, gatenr 4350	Grunnkrets:	306 Ingolfsland
Veiadresse:	3660 Rjukan	Valgkrets:	6 Rjukan
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	5140401 Rjukan
		Tettsted:	3102 Rjukan

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Ingolfsland 153	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	23.05.1914	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	521,4 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
87687	Industrianlegg	Vedtaksfredet	Bebyggelse-Infrastruktur
Matrikkelført:	10.11.2018		
Oppdatert:	22.02.2022		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4026/124/118	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4026/124/118	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	23.05.1914	Avgiver	4026/124/10	-517,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4026/124/118	517,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Enebolig (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vestfjorddalsgata 21	Bolig	75,0	Kjøkken	1		
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	15,4	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	75,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	75,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	165860837			Antall etasjer:		1
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
H01	1		75,0		75,0	
						Bolig
						75,0
						Annet
						Totalt
						75,0
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

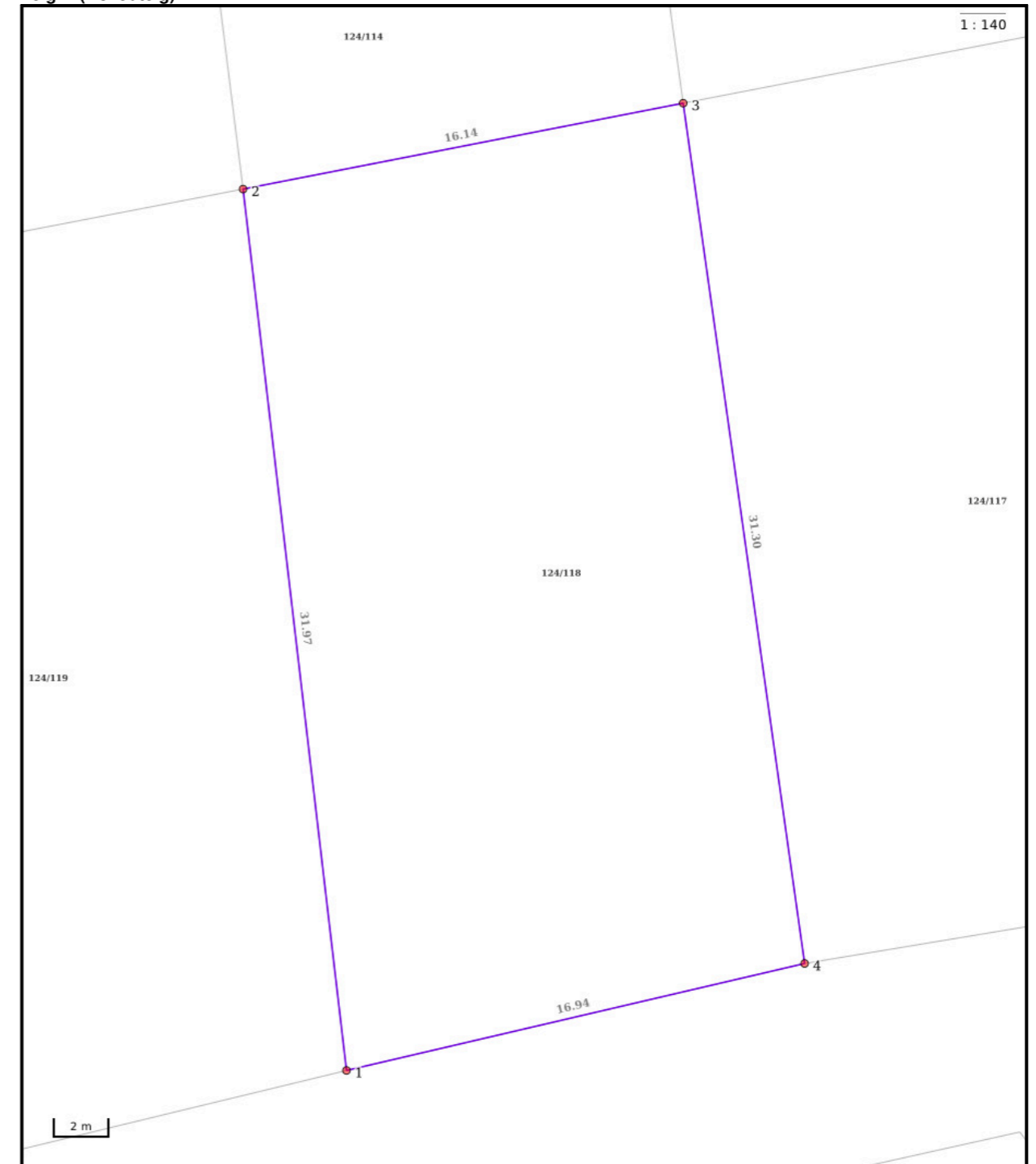
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 521,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 021,09	478 810,96	31,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 638 052,38	478 804,38	16,14m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 638 056,89	478 819,88	31,30m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
4	6 638 026,42	478 827,04	16,94m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Attestert kopi av dok.nr. 1977/1891/33
 Uthentet 2025-03-14 13:37

Side 1 av 2

Dok. avg. kr. ⁵⁶⁰ S K J Ø T E ²⁸/₆ Avskrift av Vedlegg til forbohm 1891 1977
 Tinn og Heddal serskriverebete

Norsk Hydro Produksjon a.s. skjøter og overdrar herved sin eiendom som ved skylddelingsforretning av 6.12.1913 og målebrevsforretning av 2.11.1976, tingl. 26.11.s.å., har fått navnet Vestfjorddalsgt. 21, gnr. 124, bnr. 118 av skyld 1 - en øre i Tinn til Truls Olsen 070825 - [REDACTED] for en omforenet kjøpesum kr. 45.085,- - Førtifemtusenogåttifemkroner.

Salget gjelder enebolig med tomt.

Kjøpesummen med omkostninger erlegges kontant mot tinglyst skjøte på eiendommen.

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

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

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

Rjukan, 31.5. 1977

Norsk Hydro Produksjon a.s.

Halvor Skjellaug

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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.

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 eiendoms-
megling § 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- 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).
- 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: Vestfjorddalsgata 21
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Sindre Tjønn

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave datert: 03.03.2026

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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre