Sam Eydes gate 330A, 3660 RJUKAN

Trivelig halvpart av tomannsbolig med nyere bad (2022) og fin beliggenhet i nedre del av Rjukan

Eiendomsmegler

Sindre Tjønn

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 190 000,-
Omkostn.:	Kr 31 140,-
Total ink omk.:	Kr 1 221 140,-
Selger:	Andrea Louise Johansen
Salgsobjekt:	Tomannsbolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1960
BRA-i/BRA Total	128/151 kvm
Tomtstr.:	447 m²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 122, bnr. 211
Oppdragsnr.:	1307250061

Trivelig halvpart av tomannsbolig med nyere bad

Sam Eydes gate 330A er en trivelig halvpart av en tomannsbolig med flott beliggenhet i nedre del av Rjukan. Boligen går over tre etasjer og har en god planløsning. Det er gjort enkelte oppgraderinger i noe nyere tid, bl.a. ble badet renovert i 2022 og fremstår meget pent og tiltalende. Taktekking og mange av boligens vinduer ble byttet i 2011. Ifølge tilstandsrapporten anses boligens tilstand som normal, men siden den er av eldre dato må noe oppgradering og vedlikehold påregnes.

Eiendommen har en fin beliggende i et veletablert boligområde. Fra boligen er det kun et par hundre meter til Øverland barnehage, og det er heller ikke lang vei til skole og det meste av byens øvrige fasiliteter. Like ved er det også bussholdeplass med mange daglige avganger.

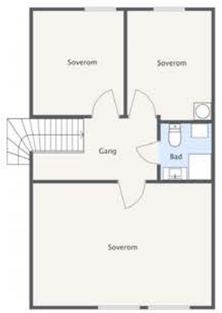
Velkommen til visning!

Innhold

Velkommen 2
Nabolagsprofil 16
Om eiendommen 20
Tilstandsrapport 29
Forbrukerinformasjon 96
Budskjema 97

1. etasje

2. etasje



Kjeller

FODIMA

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

Nabolagsprofil

Sam Eydes gate 330A

Offentlig transport

Øverland — 1 min
Linje 185, 209 — 0.1 km

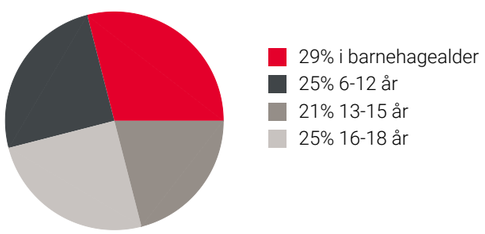
Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.) — 4 min
182 elever, 14 klasser — 2.3 km

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) — 16 min
101 elever, 6 klasser — 1.4 km

Rjukan videregående skole — 7 min
215 elever, 15 klasser — 4.3 km

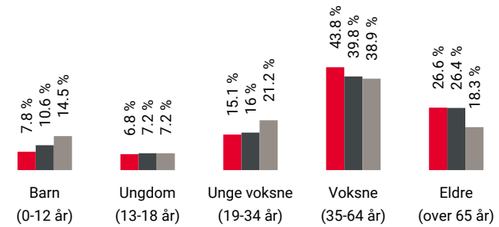
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tverrgrot	192	106
Kommune: Tinn	5 512	3 671
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øverland barnehage (1-5 år) — 3 min
32 barn — 0.2 km

Skibakkesletta barnehage (1-5 år) — 22 min
47 barn — 1.9 km

Dale Bakhus barnehage (1-5 år) — 3 min
25 barn — 3 km

Dagligvare

Kiwi Rjukan — 11 min
PostNord, søndagsåpent — 1 km

Kiwi Rjukan Sentrum — 6 min
Søndagsåpent — 3.8 km

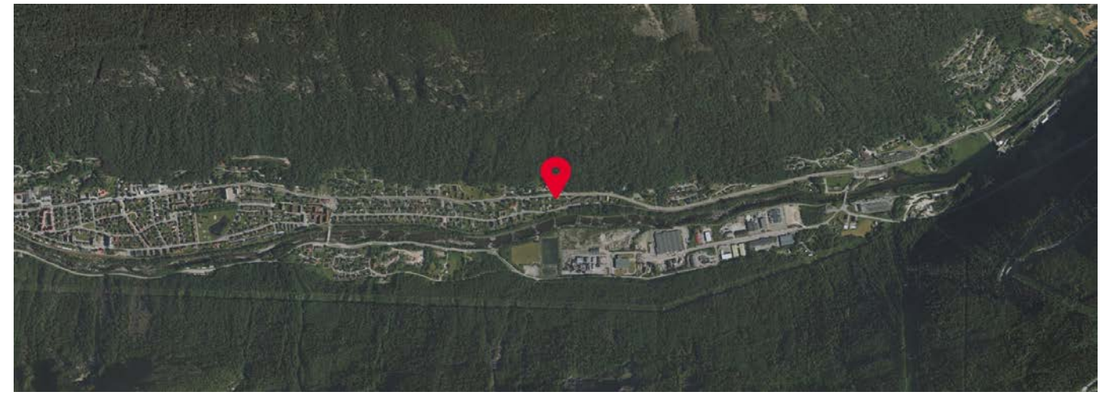
Sport

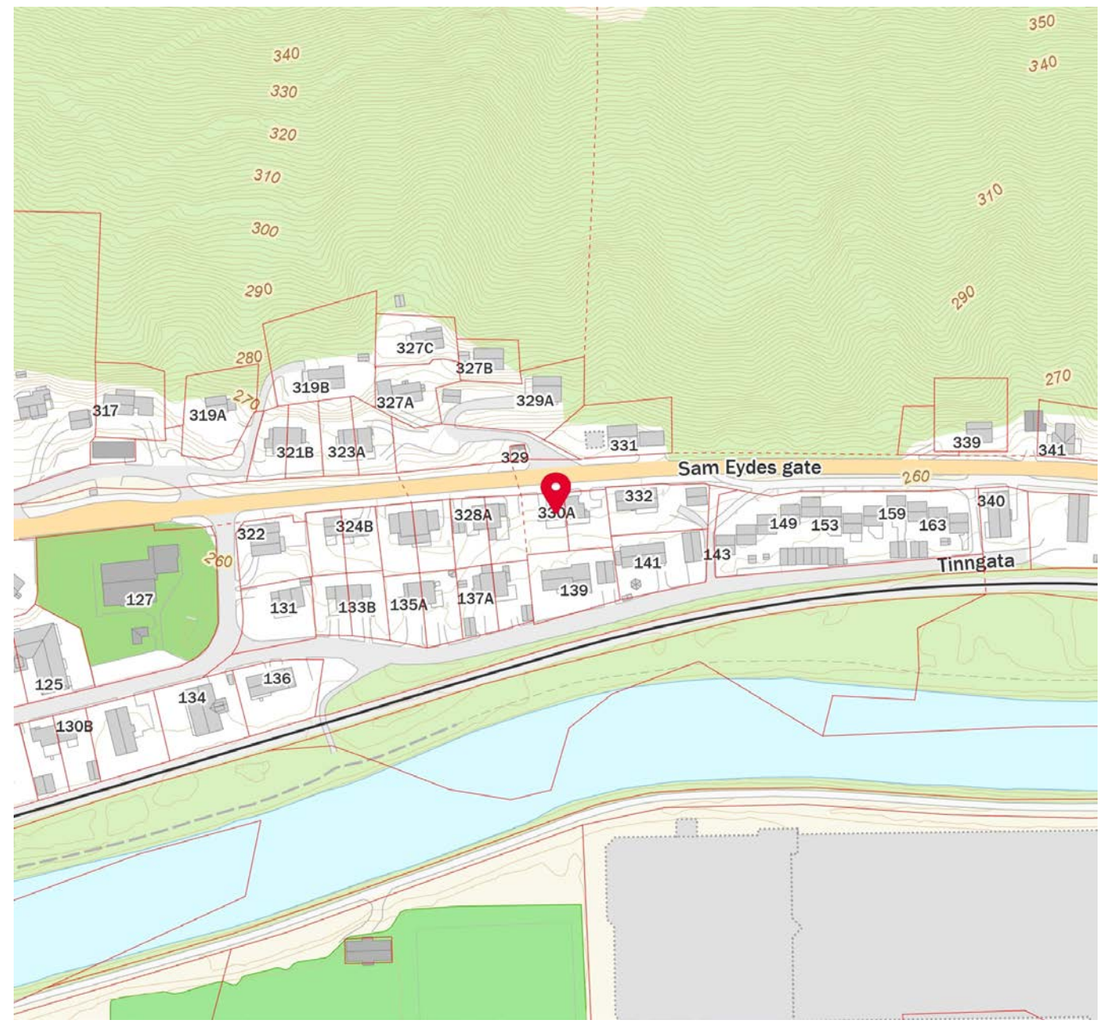
Tveitoparken sandvolleyballbane — 16 min
Sandvolleyball — 1.4 km

Dale-bakhus - fotballbane — 20 min
Fotball — 1.9 km

Rjukanbadet/Trimrom — 5 min

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





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

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

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

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

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

aktiv. + SOS BARNEBYER

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 128 m²
BRA - e: 23 m²
BRA totalt: 151 m²
TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje:
Kjeller:
BRA-i: 42 m²
BRA-e: 6 m²

1. etasje:
BRA-i: 47 m²
BRA-e: 17 m²

2. etasje:
BRA-i: 39 m²

TBA fordelt på etasje
1. etasje:
25 m²

Ikke målbare arealer
Loftet har ifølge tilstandsrapporten ikke måleverdig areal (22 m² gulvareal).

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
447 m²

Tomtebeskrivelse
Eiendommen ligger i noe skrånende terreng.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin beliggende i et veletablert boligområde i nedre del av Rjukan. Fra boligen er det kun et par hundre meter til Øverland barnehage, og det er heller ikke lang vei til skole og det meste av byens øvrige fasiliteter. Like ved er det bussholdeplass med mange daglige avganger til bl.a. Rjukan, Tinn Austbygd og Notodden.

Beliggenheten gjør også at Gausta med alle sine fasiliteter kun er en liten kjøretur unna (ca. 20 min). Gaustaområdet er en av landets mest populære vinterdestinasjoner, og kan bl.a. skilte med flotte skiløyper og skianlegg med et stort utvalg av varierte nedfarter. I deler av vintersesongen har det gått fjellbuss fra Rjukan til Gausta, som passerer like ved boligen.

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

Bebyggelsen
Veletablert boligområde som hovedsaklig består av eneboliger, tomannsboliger og småhus. Det er fiskeoppdrettsanlegg og næringsbebyggelse på andre siden av elva sør for eiendommen.

Bygningssakkyndig
Arnt Ivar Hvammen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Boligen har ifølge tilstandsrapporten fasade/kledning med eternitt-plater. Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. De innvendige overflatene består i hovedsak av gulver med laminat, og vegger med panel og plater. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

Da tomannsboligen er av eldre dato må det påregnes at det er noe lytt mellom boligene/enhetene.

Verditakst
Kr 1 200 000

Innhold
Kjeller: Vaskerom, toalettrom og boder.
1. etasje: Vindfang, gang, trapperom, kjøkken, stue og spisestue.
2. etasje: Gang, bad og 3 soverom.
Det er også et enkelt loft med lagerplass.

Standard
Sam Eydes gate 330A er en trivelig halvpart av en tomannsbolig med flott beliggenhet i nedre del av Rjukan. Boligen går over tre etasjer og har en god planløsning. Det er gjort enkelte oppgraderinger i noe nyere tid, bl.a. ble badet renovert i 2022 og fremstår meget pent og tiltalende. Taktekking og mange av boligens vinduer ble byttet i 2011. Ifølge tilstandsrapporten anses boligens tilstand som normal, men siden den er av eldre dato må noe oppgradering og vedlikehold påregnes.

Boligen har en lys og god stue med en trivelig vedovn. Fra stuen er det egen utgang til den romslige terrassen. Terrassen ligger på sørsiden av boligen, skjermet fra riksveien, og herifra er det flott utsikt over nærområdet. Mellom stue og kjøkken er det en egen spisestuedel.

Boligens kjøkken har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er integrert stekeovn, platetopp og micro som medfølger ved salg. Oppvaskmaskin medfølger også.

Badet befinner seg i boligens 2. etasje og ble renovert i 2022. Det er utstyrt med WC, dusj og innredning med nedfelt servant. Utover dette er det også et eldre toalettrom i kjelleren.

Det er i alt 3 soverom i boligen og alle disse befinner seg i 2. etasje.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Veggkonstruksjon
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Utvendige plater har sprekker/skader.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Vindskibord har antydning til råteskader.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Nedløp og beslag
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Isbord har ikke tilfredsstillende avslutning mot

hovedtak.

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

Vinduer - 1960
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dører
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Dørvrider til verandadør er defekt.

Andre utvendige forhold
Det er betongstøpt dekke i carport og inngangsparti.
- Det er store setningsskader i gulvdekket.

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
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er registrert typisk "kjellerlukt".

Innvendige trapper
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

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

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.

Grunnmur og fundamenter
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

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

Overflater og konstruksjon (toalettrom)
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Etasjeskille/gulv mot grunn
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

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

Utvendige vann- og avløpsledninger
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

Innbo og løsøre
Boligen/eiendommen selges som den står med det innbo og løsøre som er der ved visning. Når hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Parkering
Carport samt parkeringsmulighet på tomten/innkjørselen.

Solforhold
Gode solforhold på vår og sommer, men Rjukan er solløst deler av året (høst/vinter).

Forsikringsselskap
Fremtind

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.

Verandadør ble ødelagt i uvær høsten 2025. Denne vil bli byttet i regi av selgers forsikringsselskap før overtagelse.

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for

eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming
Vedovn i stuen.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 190 000

Kommunale avgifter
Kr 21 119

Kommunale avgifter år
2026

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 720 276

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 881 104

Formuesverdi sekundær år
2023

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 122, bruksnummer 211 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:

4026/122/211:
21.05.1965 - Dokumentnr: 853 - Bestemmelse om bebyggelse

04.10.1989 - Dokumentnr: 3909 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

07.06.2006 - Dokumentnr: 1957 - Skjønn
Rv 37, Bjørkhaug - Tvergrot
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1960 - Dokumentnr: 1245 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4026 Gnr:122 Bnr:29

23.11.1962 - Dokumentnr: 2110 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4026 Gnr:122 Bnr:223

01.01.2020 - Dokumentnr: 449223 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0826 Gnr:122 Bnr:211

01.01.2024 - Dokumentnr: 606998 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3818 Gnr:122 Bnr:211

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen i kommunens arkiv.

Tegninger mottatt fra kommunen følger vedlagt. Det er gjort noe endringer i planløsning ut i fra disse (bl.a. innredet et rom i kjelleren). Det foreligger ikke dokumentasjon på at dette er omsøkt/godkjent, og carport og veranda fremgår heller ikke av tegningene. Carport fremgår av bilde (vedlagt) som kommunen har i sin byggemappe.

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
Eiendommen ligger ifølge reguleringsplan for: "RV37 Rjukan - Ny gang og sykkelveg mellom Bjørkhaug og Tvergrot" i et boligområde. Se forøvrig reguleringsbestemmelser vedlagt salgsoppgaven.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger
29 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
31 140 (Omkostninger totalt)
48 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
50 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
1 221 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 238 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 240 840 (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 31 140

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

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

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

Ansvarlig megler bistås av
Sindre Tjønn
Eiendomsmegler
sindre.tjonn@aktiv.no
Tlf: 948 06 422

Oppdragstaker
Viken Eiendomsmegling AS avdeling Tinn,
organisasjonsnummer 987548177
Sam Eydes gate 89, 3660 Rjukan

Salgsoppgavedato
02.03.2026

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Sam Eydes gate 330 A, 3660 RJUKAN
TINN kommune
gnr. 122, bnr. 211

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 128 m²

Befaringsdato: 10.07.2025 **Rapportdato:** 28.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20330-1576 **Referansenummer:** FI1298

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.
-Våtroms kontroll/ 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende tomannsbolig beliggende i Sam Eydesgate 330A på Rjukan.
Boligen er fra 60 tallet med datidens planløsning og
Boligens tilstanden anses som normal og det må 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.
Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var dels møblert og bebodd.
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.
Hovedledning for vann kommer inn hos nabo men denne enheten har egen stoppekran. Ville en vurdere vannmåler, krever dette noe rørleggerarbeid.

Tomannsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. 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 eternitt plater.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av boks.
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør og PVC balkongdør fra år 2011.
Utvendige veranda.
Fundamentert på pilarer til terreng.
Bærekonstruksjon og spaltegulv i trykkimpregnert virke. Rekkverk i tre, malt.
Adkomst fra hoveddør, verandadør og betongtrapp til terreng.
Betongtrapp er etablert fra carport til hovedinngang/veranda.
Det er betongstøpt dekke i carport og inngangsparti
Boligen har tilbygd carport mot vest. Denne danner også hovedinngangen til boligen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og plast laminat i gang.
Veggene har malte MDF plater og trepanel.
Innvendige tak har malte plater og MDF panel.
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.
Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur.
Det er foretatt fuktsøk med hammer elektrode og det er påvist avvik konstruksjonen.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 1 og 2.etg.
Finerte dører i kjeller

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
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 på soverom mot bad.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eldre vaskerom med vaskekummer montert på vegg. Uttak for vann og avløp til vaskemaskin.
Sluk: Sluk i gulv
Oppvarming: Ingen.
Ventilasjon: Ventil i vegg.
Himling: Malte plater.
Vegger: Betong
Gulv: Betong

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Eldre toalettrom som krever oppgradering.
Servant montert på vegg med kaldt og varmt vann. Gulvmontert toalett.
Oppvarming: Ingen.
Ventilasjon: Ventil i vegg.
Himling: Malte plater.
Vegger: Trepanel.
Gulv: Betong.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Gjelder bad i 2.etg.
Boligen ellers har kobber rør
Det er avløpsrør av støpejern.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon fra byggeår.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer og skjult og åpen elektrisk forlegning i/på vegg.
Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1962.
Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn.
Bygningen har betonggrunnmur og ytongmurer.
Terrenget er arrondert rundt bolig med beplantning og gress.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1962. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1962. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	151 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	151 m²
Totalpris	1 200 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 550 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

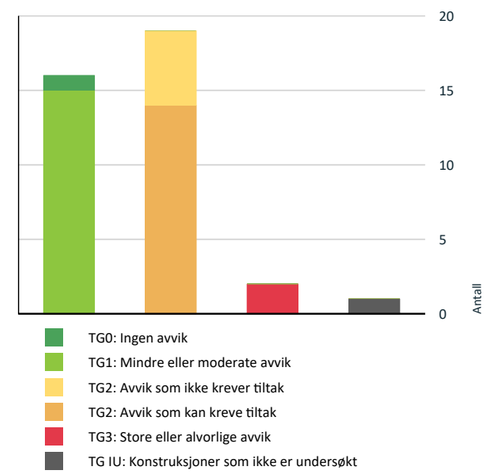
Gå til side

Tomannsbolig

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

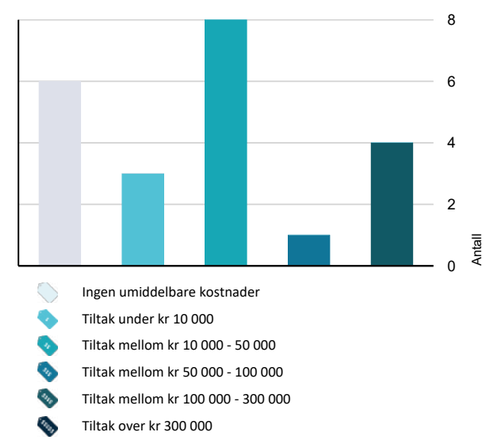
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 1960** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1960

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2022	Modernisering	Nytt bad
2011	Modernisering	Nytt tak
2011	Modernisering	Nye vinduer

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. 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.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Isbord har ikke tilfredsstillende avslutning mot hovedtak.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har eternitt plater.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Utvendige plater har sprekker/skader.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Vindskibord har antydning til råteskader

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering må etableres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av boks.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

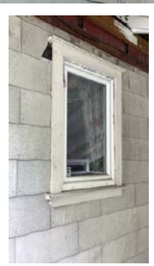
Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Vinduer - 1960

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og PVC balkongdør fra år 2011.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Dørvrider til verandadør er defekt.

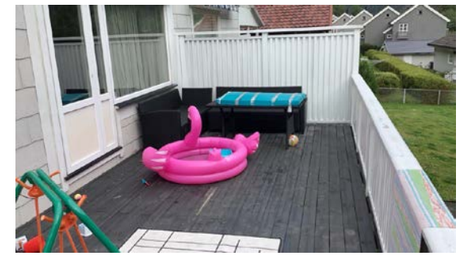
Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

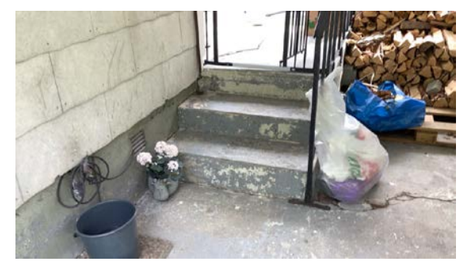
Utvendige veranda.
Fundamentert på pilarer til terreng.
Bærekonstruksjon og spaltegulv i trykkimpregnert virke. Rekkverk i tre, malt.
Adkomst fra hoveddør, verandadør og betongtrapp til terreng.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Utvendige trapper

Betongtrapp er etablert fra carport til hovedinngang/veranda.



TG 2 Andre utvendige forhold

Det er betongstøpt dekke i carport og inngangsparti

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er store setningsskader i gulvdekket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser må fortas for å lukke skaden.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Carport

Boligen har tilbygd carport mot vest. Denne danner også hovedinngangen til boligen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og plast laminat i gang.
Veggene har malte MDF plater og trepanel.
Innvendige tak har malte plater og MDF panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongstøpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Det er foretatt fuktsøk med hammer elektrode og det er påvist avvik konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

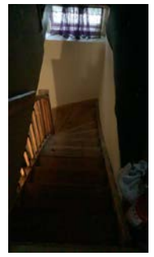
TG 2 Innvendige trapper

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 1 og 2.etg.
Finerte dører i kjeller

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

VÅTROM

2.ETG. > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

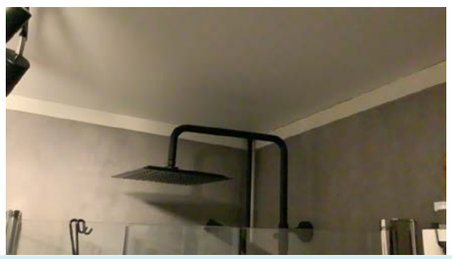
Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2.ETG. > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



2.ETG. > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2.ETG. > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2.ETG. > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2.ETG. > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2.ETG. > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i I vegg på soverom mot bad.

KJELLER > VASKEROM

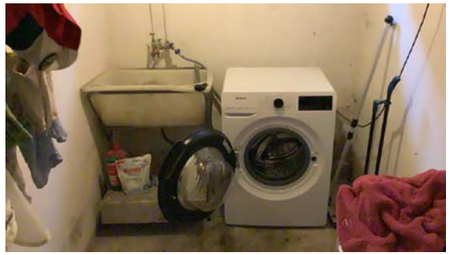
TG 3 **Generell**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eldre vaskerom med vaskekummer montert på vegg. Uttak for vann og avløp til vaskemaskin.
Sluk: Sluk i gulv
Oppvarming: Ingen.
Ventilasjon: Ventil i vegg.
Himling: Malte plater.
Vegger: Betong
Gulv: Betong

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1.ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

1.ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Eldre toalettrom som krever oppgradering.
Servant montert på vegg med kaldt og varmt vann. Gulvmontert toalett.
Oppvarming: Ingen.
Ventilasjon: Ventil i vegg.
Himling: Malte plater.
Vegger: Trepanel.
Gulv: Betong.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

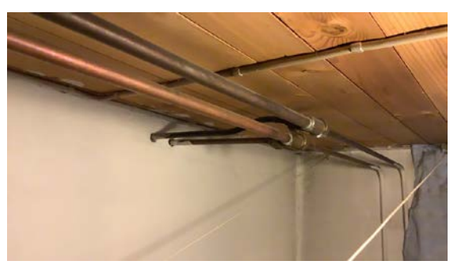
TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Gjelder bad i 2.etg.
Boligen ellers har kobber rør

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon fra byggeår.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og skjult og åpen elektrisk forlegning i/på 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)?
   Nei

Spørsmål til eier

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

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. 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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1962.
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
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og ytongmurer.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Terrengforhold

Terrenget 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.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1962. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1962. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
151 m²/128 m²	Kr 1 200 000
Tomannsbolig: Vindfang, 2 Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, Trapperom, Carport, Bad, Soverom, 2 Bod, Toalettrom, Vaskerom, Lagerrom	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 200 000**

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	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tinngata 137B ,3660 RJUKAN 113 m² 1962 3 sov	23-11-2022	850 000	**850 000**		850 000	**7 522**
2	Sam Eydes gate 294A ,3660 RJUKAN 93 m² 1962 3 sov	09-08-2022	800 000	**790 000**		790 000	**8 495**
3	Tinngata 98B ,3660 RJUKAN 135 m² 1954 4 sov	01-05-2024	1 400 000	**1 400 000**		1 400 000	**10 370**
4	Tveito alle 7B ,3660 RJUKAN 144 m² 1918 3 sov	19-08-2024	1 850 000	**1 810 000**		1 810 000	**12 569**
5	Jernbanegata 15B ,3660 RJUKAN 124 m² 1915 3 sov	20-05-2025	1 250 000	**1 600 000**		1 600 000	**12 903**
6	Tinngata 107B ,3660 RJUKAN 107 m² 1957 3 sov	23-11-2023	1 650 000	**1 600 000**		1 600 000	**14 953**

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.		27 800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**28 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 000 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**1 300 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 300 000**

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.	250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**250 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

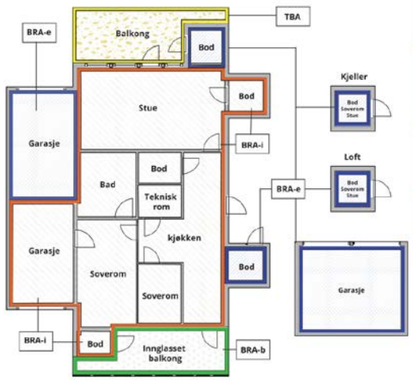
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.etg. Hovedplan	47	17		64	25		64
2.etg.	39			39			39
Kjeller	42	6		48			48
Loft						22	22
SUM	**128**	**23**			**25**	**22**	**173**
SUM BRA	**151**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etg. Hovedplan	Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, trapperom	Carport	
2.etg.	Bad, gang, 3 stk soverom		
Kjeller	3 stk boder, toalettrom, vaskerom	Utvendig bod	
Loft		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Tomannsbolig	116	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2025	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør
	Andrea Louise Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	122	211		0	423.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sam Eydes gate 330 A

Hjemmelshaver
Johansen Andrea Louise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Frittliggende tomannsbolig beliggende i Sam Eydesgate 330 på Rjukan.
Kort avstand til områdets fasiliteter som barnehage, dagligvare og skole.

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 ligger i svakt skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
650 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2025	
2	29.08.2025	
3	23.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sam Eydes gate 330 A, 3660 RJUKAN
Gnr 122 - Bnr 211
4026 TINN

Prosjektform AS
Sandven 25
3656 ATRÅ

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FI1298

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

bankID SIGNERT 27.02.2026
Johansen, Andrea Louise

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

Andrea Louise Johansen

Boligen

Sam Eydes Gate 330A
3660 Rjukan

4026-122/211/0/0

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1307250061 1

Våtrom, tak og fasade

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

Fukt i kjeller vaskerom

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Kleivan bygg og maskin
   Beskrivelse av arbeidet: Badet oppe i 2. Etj er ny oppusset i 2022. Kleivan bygg og anlegg tok alt av det praktiske av å rette opp og sette på badromsålater og lister. Og fornyelse av muren på badet
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Elektrokontakten
   Beskrivelse av arbeidet: Elektrokontakten la opp ny strøm på badet og oppgradering av sikringsskap.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Rjukan vvs
   Beskrivelse av arbeidet: Rjukan vvs, flyttet Sluk inn i dusjen og la opp nye rør.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Vetle bjørntuft AS
   Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler og gulvbelegg

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

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

Vet ikke, rjukan vvs som utførte arbeidet da han la opp nytt Sluk og div.

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

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**

2

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Beldfor

Beskrivelse av arbeidet: Verandadør ble byttet ut av fagfolk. Vinduer og tak ble byttet av tidligere eiere vet ikke hva di har benyttet seg av.

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**

Kjellervinduer har kondens

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
- **Ja**

Er skjevheter i boligen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

Grunnmur trenger oppgradering, var vann inntrengning året jeg flyttet inn. Har ikke hatt flere episoder I etterkant.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Fuktighet i kjeller

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

Fukt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- **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?:** 2022

   Firmanavn: Rjukan vvs

   Beskrivelse av arbeidet: Fornyelse av rør på bad

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?:** 2022

   Firmanavn: Elektrokontakten

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap og strømanlegget på badet

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

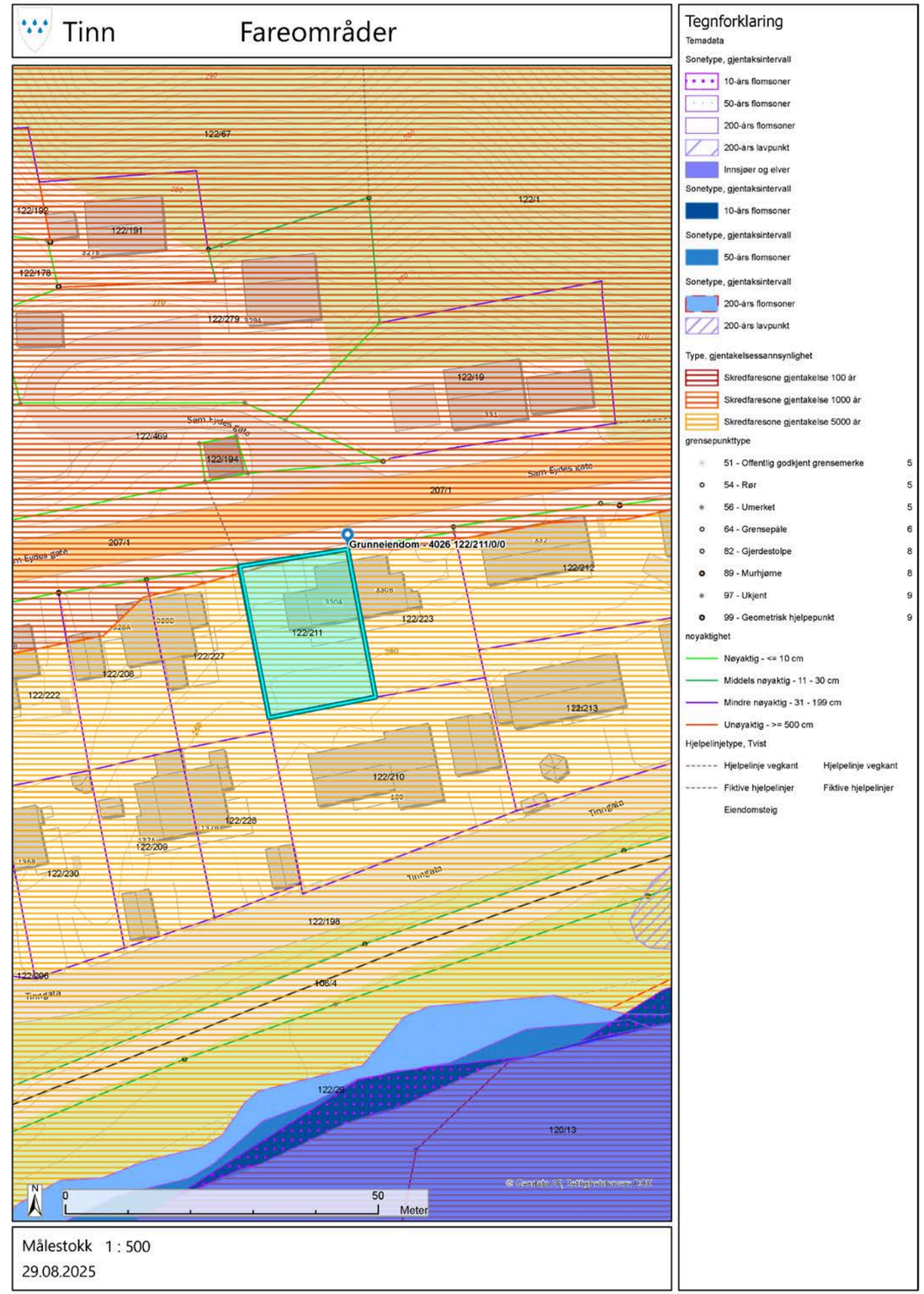
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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



Tinn kommune

Kommunale avgifter for gnr. 122 bnr. 211, Sam Eydes gate 330A. Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 121m2.

Faktura tilsendes 4 ganger pr. år. Det er mulig å få tilsendt saktura oftere, ved å ta kontakt med Servicetorget på tlf: **350 82 600**.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2025:

VANNAVGIFT (inkl. mva):

Vann etter grunnlag kr. 3005,64,-

Fastandel vann kr. 2172,35,-

KLOAKKAVGIFT (inkl. mva):

Kloakk etter grunnlag kr. 5009,40,-

Fastandel kloakk kr. 2693,30,-

RENOVASJON (inkl. mva):

Full renovasjon kr. 5382,50,-

FEIEAVGIFT (momsfritak)

Privat feieavgift kr. 309

Privat tilsyn pipe/ ildsted kr. 106,-

Årlige kommunale avgifter kr. 18 678,19,-

Hilsen Servicetorget

Tinn kommune
Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 29.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Tilknytning til vei, vann og avløp	Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 122 **Bruksnr.:** 211
Adresse: Sam Eydes gate 330A, 3660 RJUKAN
Referanse: 1307250061

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 122, Bruksnr 211	**Kommune:**	4026	Tinn
Adresse:				
Veiadresse:	Sam Eydes gate 330 A, gatenr 3150 3660 Rjukan	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	303 6	Tverrgrot Rjukan
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	5140401 3102	Rjukan Rjukan

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Bjørkhaug Tomt 110	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	13.07.1960	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	423,8 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser				

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:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning 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	4026/122/211	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4026/122/211	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	29.10.2018	Berørt	4026/122/157	0,0
	Matrikkelført:	29.10.2018	Berørt	4026/122/197	0,0
			Berørt	4026/122/198	0,0
			Berørt	4026/122/208	0,0
			Berørt	4026/122/211	0,0
			Berørt	4026/122/212	0,0
			Berørt	4026/122/221	0,0
			Berørt	4026/122/222	0,0
			Berørt	4026/122/223	0,0
			Berørt	4026/122/227	0,0
			Berørt	4026/122/292	0,0
			Berørt	4026/207/1	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	26.05.2008	Avgiver	4026/122/227	-11,5
	Matrikkelført:	25.10.2018	Berørt	4026/122/208	0,0
			Berørt	4026/122/211	0,0
			Mottaker	4026/207/1	11,4
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	26.05.2008	Avgiver	4026/122/211	-23,1
	Matrikkelført:	25.10.2018	Berørt	4026/122/223	0,0
			Berørt	4026/122/227	0,0
			Mottaker	4026/207/1	23,1
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	26.05.2008	Avgiver	4026/122/223	-30,6
	Matrikkelført:	25.10.2018	Berørt	4026/122/211	0,0
			Berørt	4026/122/212	0,0
			Mottaker	4026/207/1	30,5
Kartforretning	Forretning:	14.09.2004	Berørt	4026/122/207	0,0
	Matrikkelført:	09.10.2018	Berørt	4026/122/208	0,0
			Berørt	4026/122/209	0,0
			Berørt	4026/122/210	0,0
			Berørt	4026/122/211	0,0
			Berørt	4026/122/222	0,0
			Berørt	4026/122/227	0,0
			Berørt	4026/122/228	0,0
			Berørt	4026/122/230	0,0
			Berørt	4026/207/1	0,0
Kartforretning	Forretning:	14.09.2004	Berørt	4026/122/29	0,0
	Matrikkelført:	29.10.2018	Berørt	4026/122/194	0,0
			Berørt	4026/122/207	0,0
			Berørt	4026/122/211	0,0
			Berørt	4026/122/222	0,0
			Berørt	4026/122/226	0,0
			Berørt	4026/122/227	0,0
			Berørt	4026/207/1	0,0
Kartforretning	Forretning:	14.09.2004	Berørt	4026/122/198	0,0
	Matrikkelført:	09.10.2018	Berørt	4026/122/210	0,0
			Berørt	4026/122/211	0,0
			Berørt	4026/122/212	0,0
			Berørt	4026/122/213	0,0
			Berørt	4026/122/223	0,0
			Berørt	4026/122/227	0,0
			Berørt	4026/207/1	0,0
Skyldeling	Forretning:	23.11.1962	Avgiver	4026/122/211	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4026/122/223	0,0

Skylddeling	Forretning:	13.07.1960	Avgiver	4026/122/29	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4026/122/211	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sam Eydes gate 330 A	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	165855140			Antall etasjer:	1

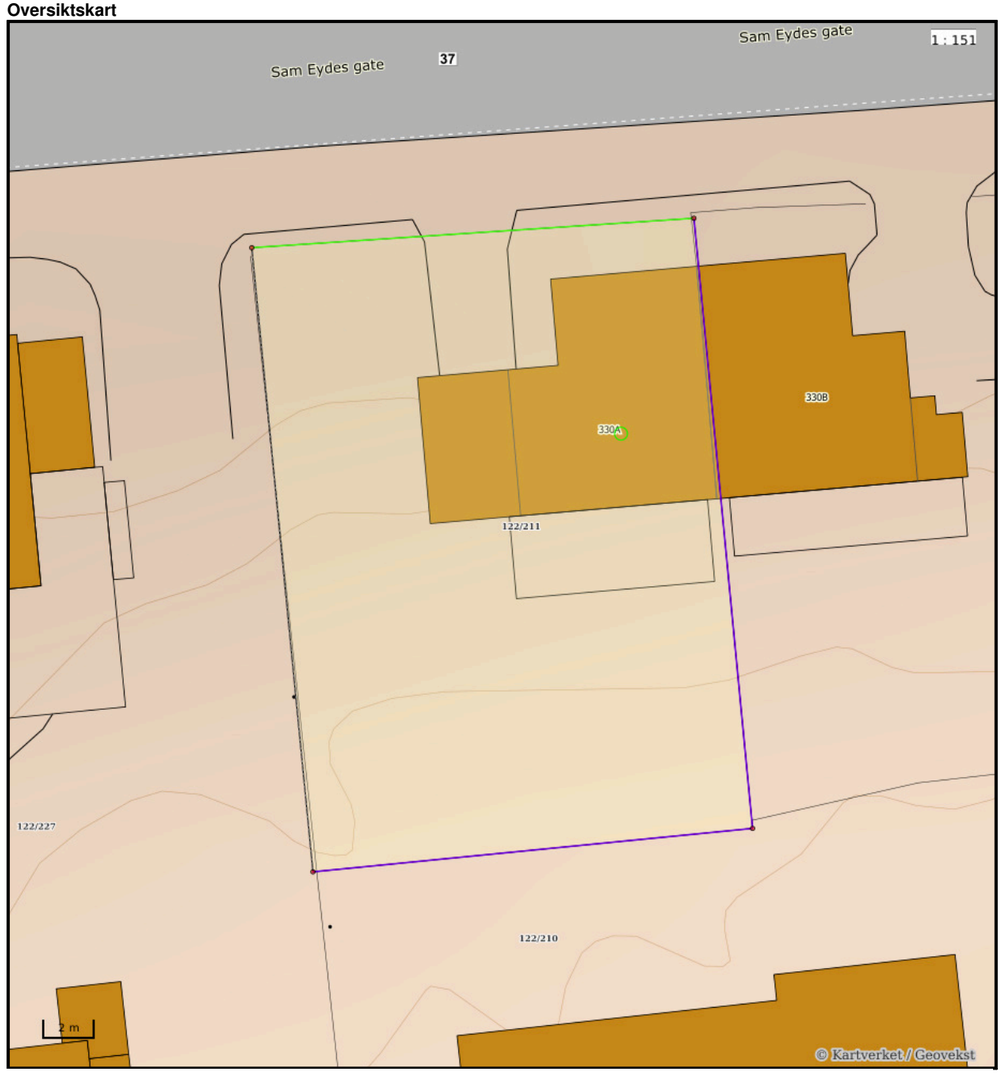
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



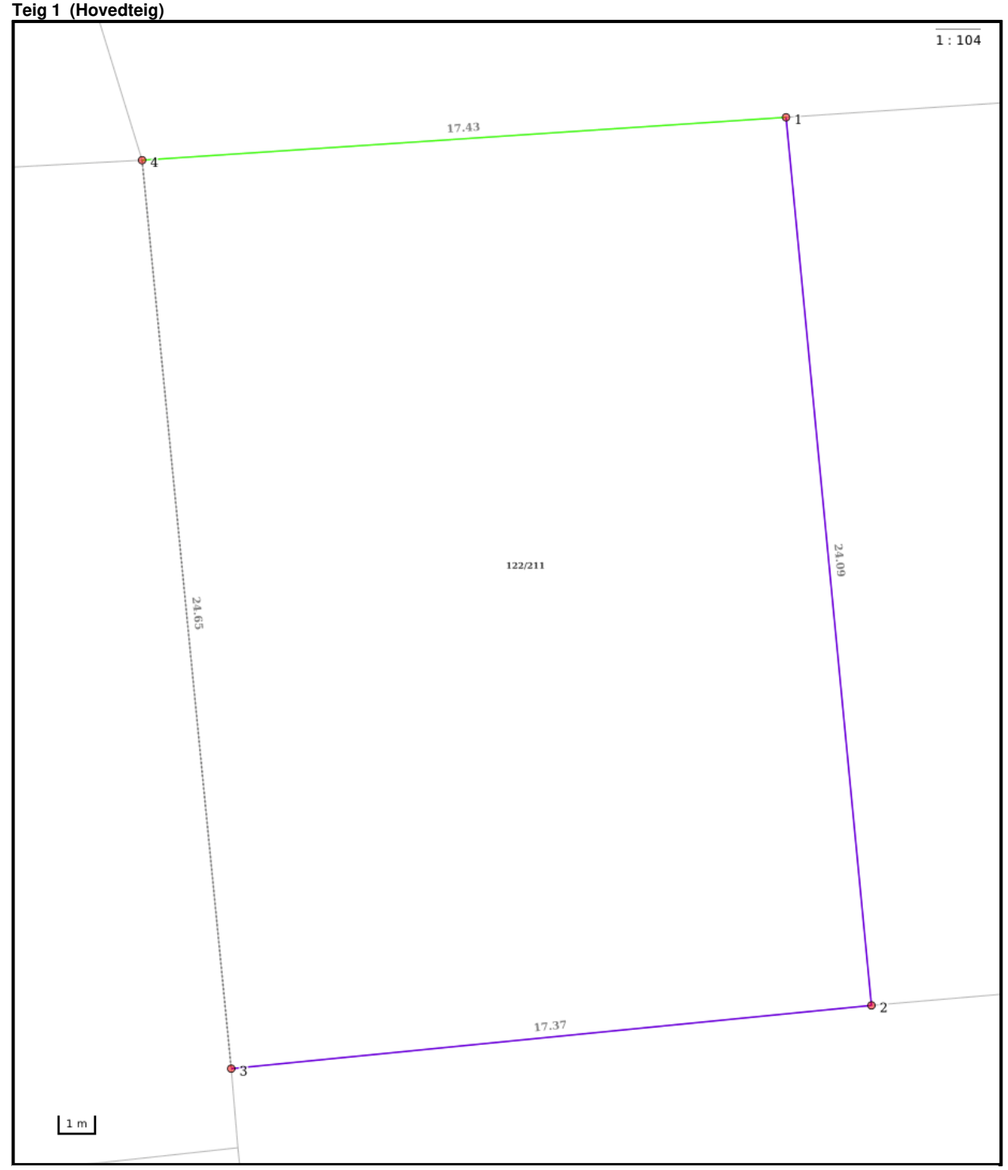
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 423,80m² **Arealmerknad:** Noen fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 277,69	480 661,09	24,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 638 254,02	480 665,56	17,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 638 250,75	480 648,50	24,65m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Ja	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 638 274,96	480 643,88	17,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

TINN KOMMUNE
Enhet for brann

08.09.2025

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/122/211
Adresse: Sam Eydes gate 330A, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 8716904

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

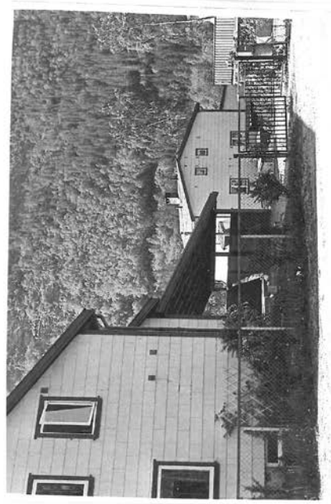
Siste skorsteinsfeiing: 27.04.2023

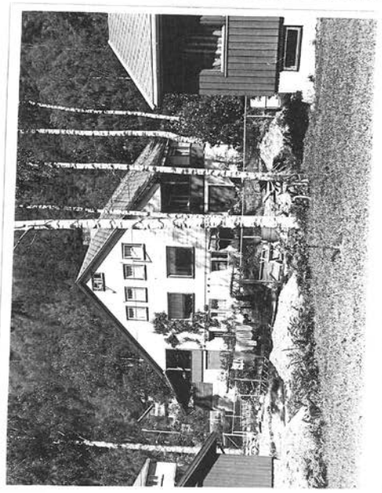
Siste tilsyn: Ukjent

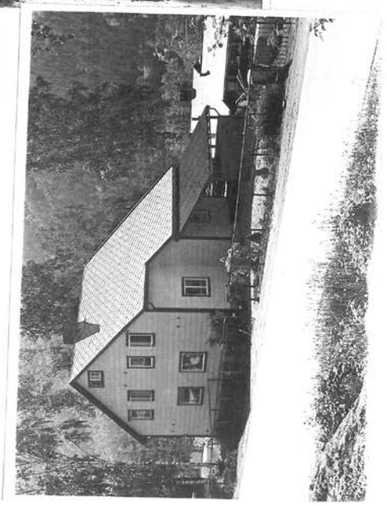
Hilsen

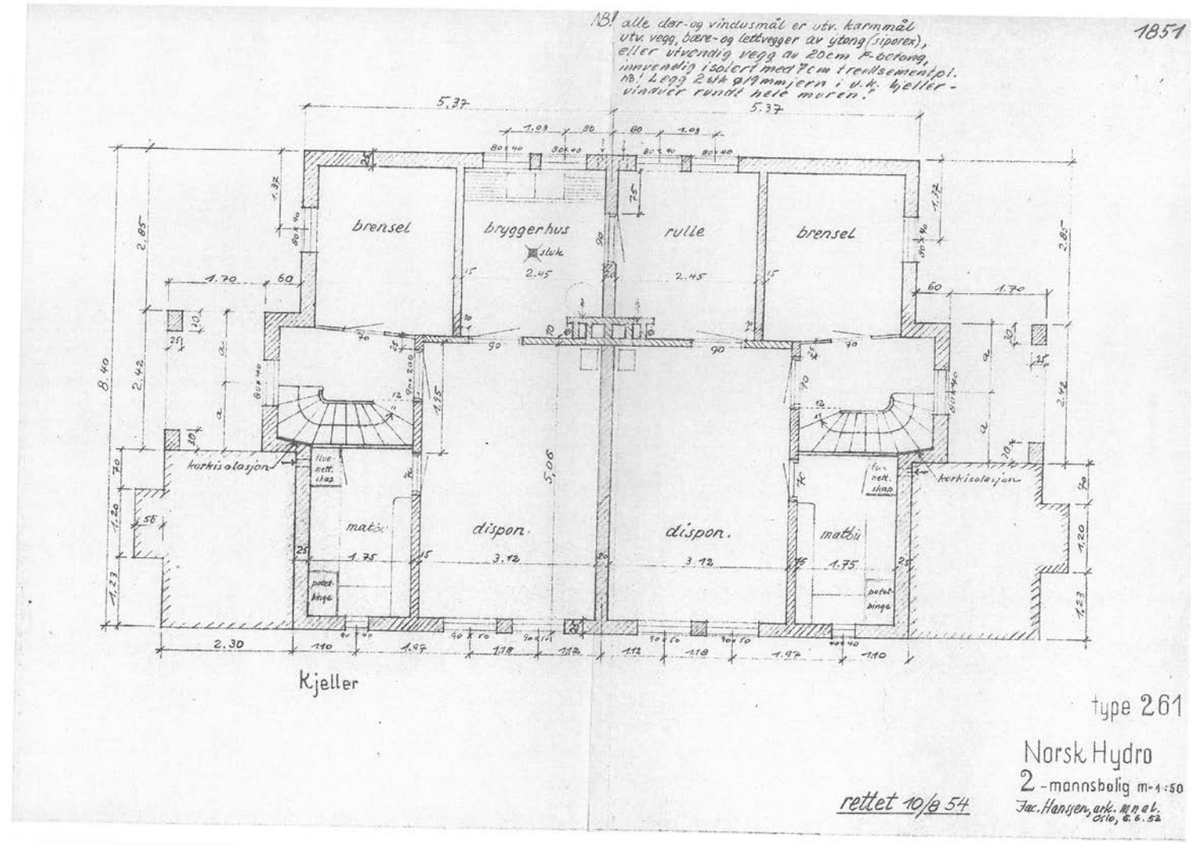
Torgeir Bjørtuft

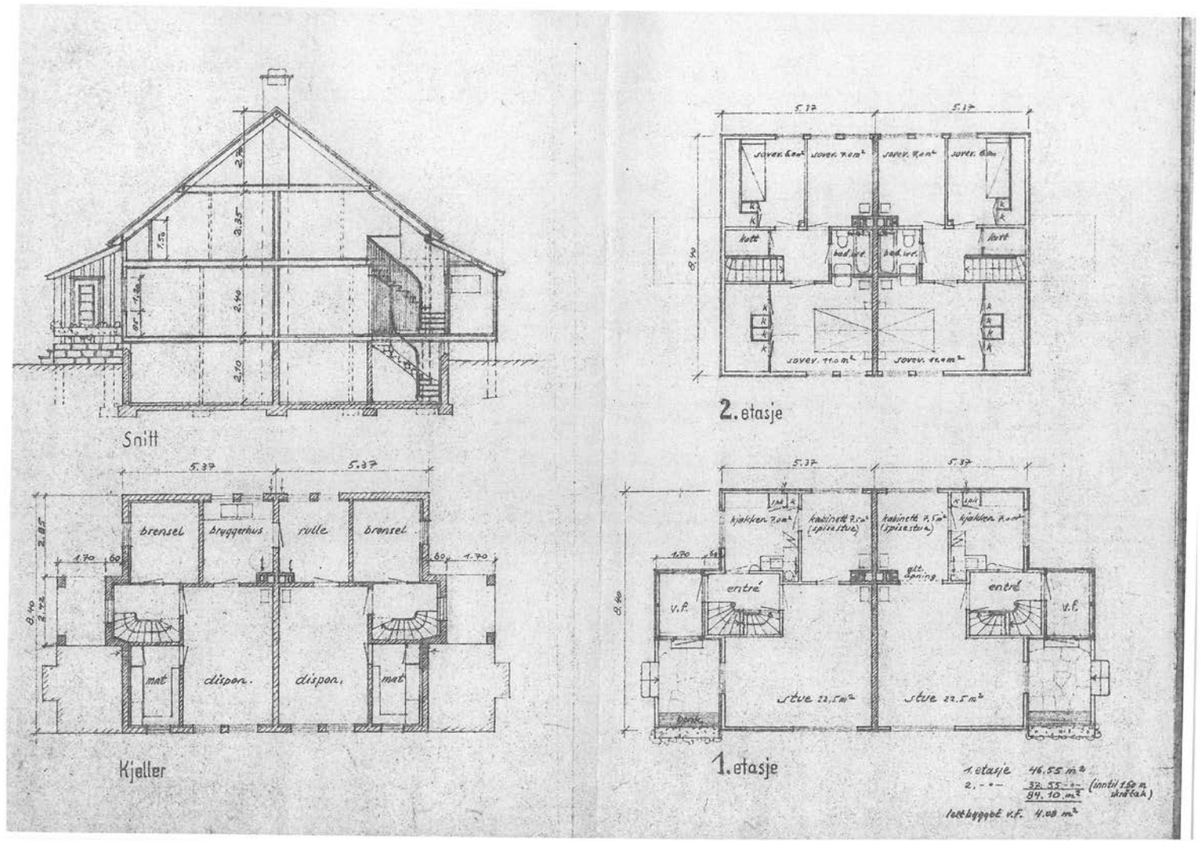
Forebyggende avd. brann

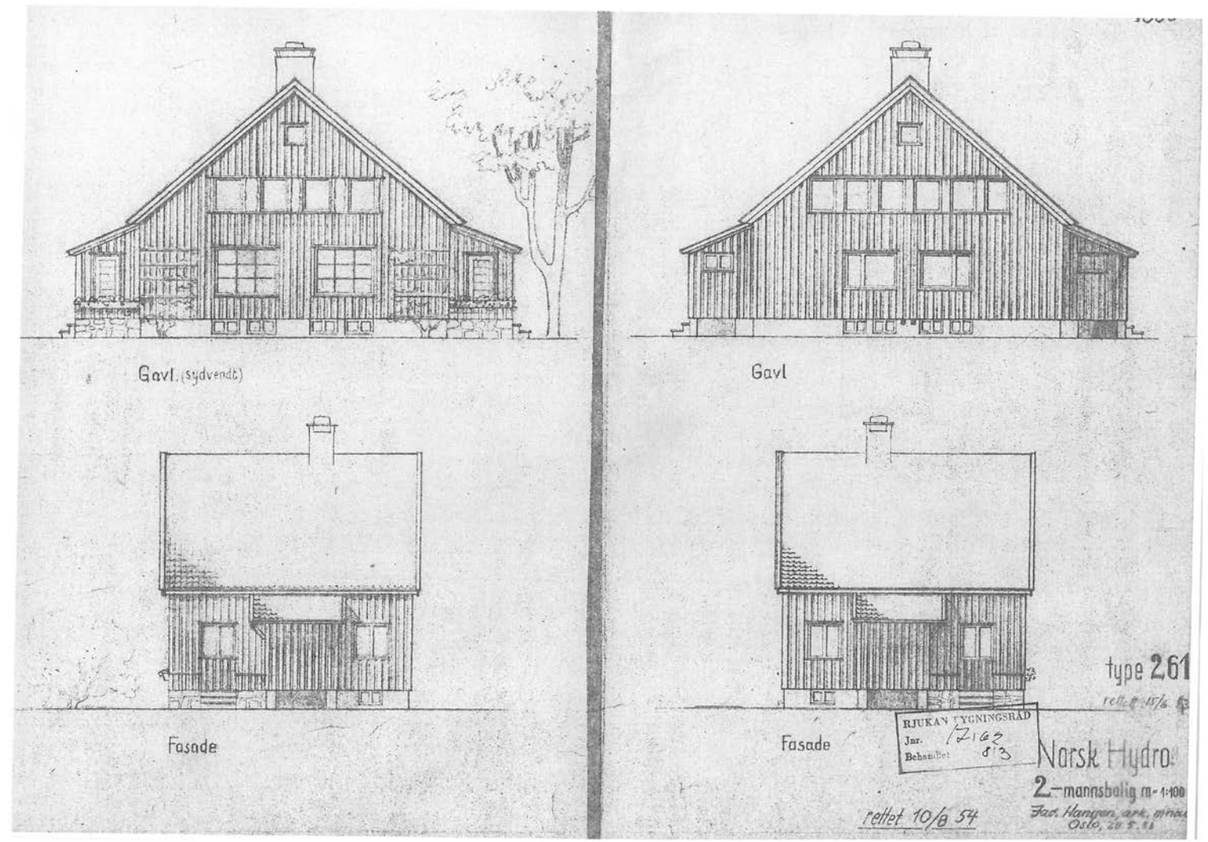


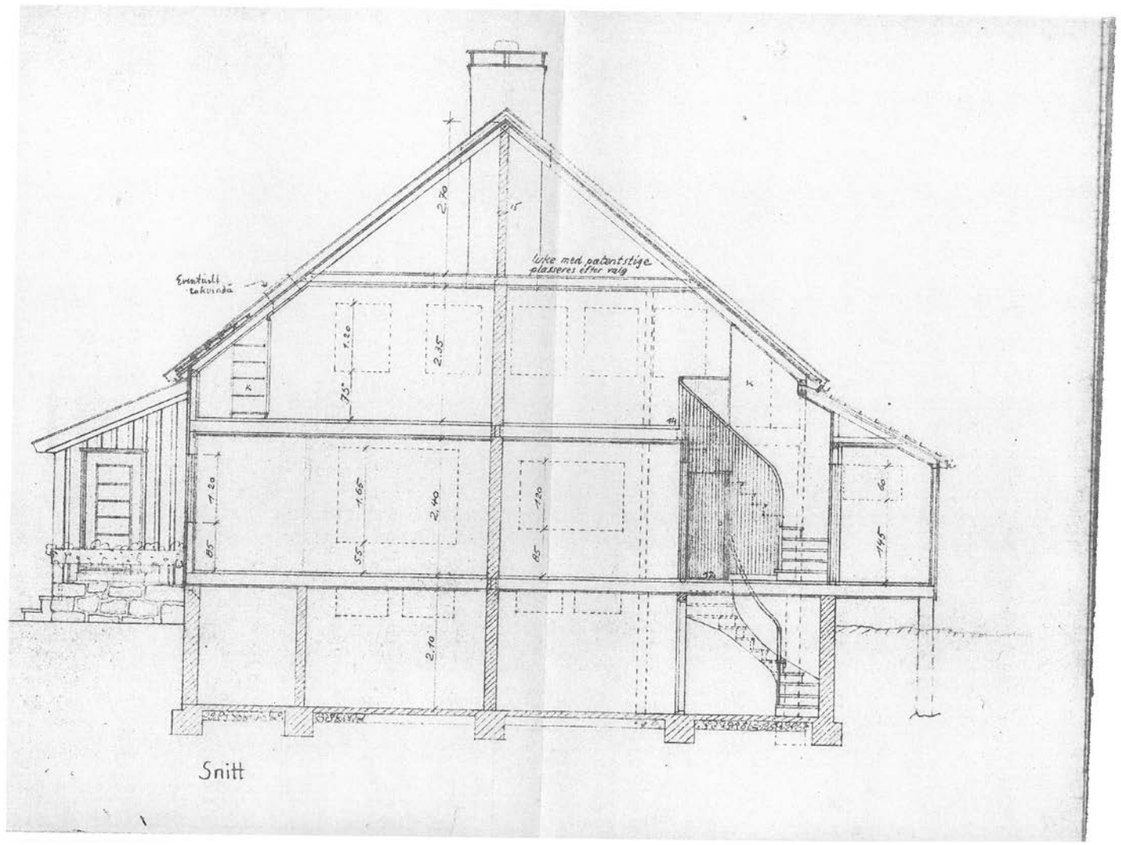





NB! alle dør-og vindusmål er utv. karmmål
utv. vegg, bære-og lettvegger av ytong (siporex),
eller utvendig vegg av 20cm betong,
innvendig isolert med 7cm trullsementpl.
NB! Legg 2 stk ø19mm jern i u.k. heller-
vinduer rundt hele muren.
1851
brensel
bryggerhus
rulle
brensel
dispon.
dispon.
matbu
matbu
korkisolasjon
korkisolasjon
Kjeller
type 261
Norsk Hydro
2-mannsbolig m-1:50
rettet 10/8 54


Snitt
brensel
bryggerhus
rulle
brensel
mat
dispon.
dispon.
mat
Kjeller
2. etasje
kjøkken
kabinett
entré
v.f.
stue
1. etasje
1 etasje 46.55 m²
2. - - 32.55 - -
84.10 m²
lettbygget v.f. 4.00 m²


Gavl (sydvendt)
Gavl
Fasade
Fasade
type 261
RJUKAN TYGNINGSRÅD
Norsk Hydro
2-mannsbolig m. 1:100
rettet 10/8 54



REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for:
RV37 Rjukan – Ny gang og sykkelveg mellom Bjørkhaug og Tvergrot.
Revidert i henhold til kommunestyrets vedtak 04.12.03

§ 1 Generelle bestemmelser

1.1 Reguleringsplanen bestar av 1 reguleringskart og disse reguleringsbestemmelsene. Reguleringsplanen er datert 11. januar 2003.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene sammen med plan- og bygningsloven.

1.2 Byggegrenser i reguleringsplanen er fastsatt til:
15 m langs sydsiden av RV37.
20 m langs nordsiden av RV37
(alle avstander er målt horisontalt fra senterlinje veg)

1.3 Området er regulert i henhold til Plan- og bygningsloven § 25 til følgende formål:

1. Byggeområde(pbl § 25, 1. ledd nr 1)
   - Boliger med tilhørende anlegg B
   - Konsentrert småhusbebyggelse KS
   - Allmennyttig formål – barnehage OB

2. Offentlige trafikkområder (pbl § 25 1. ledd nr 3)
   - Gate med fortau / Kjøreveg TK
   - Øvrige trafikkområder: TØ
   - Gangveg / Gang- og sykkelveg/fortau: TGS

3. Friområde (pbl § 25, 1. ledd nr 4)
   - Turveg: TV

4. Fareområde (pbl § 25, 1. ledd nr 5)
   - Høyspenningsanlegg – Transformatorstasjon:

5. Spesialområde (pbl § 25, 1. ledd nr 6)
   - Friluft: SF
   - Område for anlegg i grunnen
     Overvannsledning. SO
   - Frisiktsoner SFS
   - Bevaringsområde for bygninger og anlegg av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi
     Museum M

6. Fellesområder (pbl § 25, 1. ledd nr 7)
   - Felles avkjørsel / parkeringsplass: FA
   - Felles gangareal: FG
   - Felles lekeareal for barn: FL
   - Øvrige fellesarealer: FØ

7. Kombinerte områder (pbl § 25, 2. ledd)
   - Bevaring / landbruksområde – gårdstun
   - Gårdstun/Landbruk / Midlertidig trafikkområde (massedeponi)
   - Veigrunn/Midlertidig trafikkområde (massedeponi)

§2 Fellesbestemmelser

2.1 Byggeskikk.
Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i innenfor planområdet skal det legges vekt på gode arkitektoniske løsninger med utgangspunkt i stedets særegenhet.

§ 3 Byggeområder

Boligområder

3.1 Boliger med tilhørende anlegg.

Områdene, B-01 – B-19, som er fargesatt med gul farge på plankartet skal benyttes til boliger.

Tillatt utnyttelsesgrad (U) er for alle boligfelt B-01 – B-19, unntatt B-17 (Øverland borettslag) U = 0,1 – 0,2. For boligfelt B-17 er U = 0,3.

Innenfor byggeavstandsgrensen tillates kun boliger gjenoppreist med samme størrelse og med samme plassering som tidligere.

Sikthindrende gjerde eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegbane skal ikke oppføres i frisiktsoner for avkjørsler.

Gjerder bør ikke være høyere enn 1 meter over bakkenivå og skjerming langsetter riksveg bør fortrinnsvis skje med beplantning, eventuelt i kombinasjon med gjerde.

Ved fortetting med ny boligbebyggelse innenfor eksisterende tett bebygde boligområde skal hele kvartal eller nabobebyggelse vurderes i bebyggelsesplan med hensyn på solforhold, uteoppholds- og lekemuligheter, bebyggelsesstruktur og bebyggelsens form og utseende. Andre tiltak på boligeiendom krever ikke bebyggelsesplan.

Ved utvidet utnyttelse av tomt til tilbygg, garasje eller annet tilhørende anlegg skal tomtas solforhold, uteoppholds- og lekemuligheter vektlegges.

Tilbygg og garasjer skal underordne seg husets hovedform og harmonere med dette i form, materialbruk og farge.

Tilbygg eller garasjer bør ikke gå utenfor den byggelinje som angir byens klart definerte gateløp.

Garasjer bør plasseres bak på tomta slik at gateløpets karakter beholdes.

Det skal være 2 parkeringsplasser, inklusive gjesteoppstillingsplass, til hver bolig.

Bebyggelsesplaner for byggeområde bolig skal vise egnede og gode leke- og oppholdsarealer og planen skal utformes med vekt på trafikksikkerhet innen planområdet.

Leke og oppholdsarealer skal opparbeides før området tas i bruk.

Ved utvikling av nye boligfelt skal det taes spesielt hensyn til eksisterende vegetasjon og bygningenes tilpasning til terrenget.

Før utbygging i fjellsidene må det foreligge rasvurdering.

Allmennyttige formål

3.2 Allmennyttig formål – barnehage
Området som er fargesatt med rødt på plankartet skal benyttes til offentlig barnehage.

§4 Offentlige trafikkområder

4.1 Gate med fortau / Kjøreveg.
Arealer som er farget med mørk grå farge på plankartet er regulert til offentlig kjøreveg.

4.2 Andre trafikkformål
Grøft, skjæring, fylling, rabatt eller skulder.

Arealer som er farget med lys grå farge på plankartet kan benyttes til andre trafikkformål som grøft, skjæring, fylling, rabatt eller skulder.

4.3 Gangveg / Gang- og sykkelveg
Arealer som er farget med grå farge på plankartet er regulert til fortau og gang- og sykkelveg (GS-veg).

Kjøring til eiendommene er tillatt på offentlig fortau og gang- og sykkelveg er tillatt for eiendommene:
Sam Eydes gate 274
Sam Eydes gate 276
Sam Eydes gate 332
Tinn gate 87

§5 Friområde

Området farget lys melgrønn skal benyttes til offentlig turvei.
Eiendommene Sam Eydes gate 288 og Tinn gate 99 tillates å benytte turveien som atkomstvei.

§6 Fareområde

Områdene farget hvitt med skrå skravur ned mot høyre på plankartet skal benyttes til høyspenningsanlegg – transformatorstasjon.

§7 Spesialområder

7.1 Spesialområde friluft
Område farget med hvitt og skrå skravur mot venstre på plankartet skal benyttes som spesialområde friluft. Området tillates ikke bebygget

7.2 Område for anlegg i grunnen – overvannsledning.
Området brukes som trasé for overvannsledning til resipienten Måna.

Bygninger kan ikke plasseres nærmere enn 2 meter fra traséen til overvannsledningen.

7.3 Bevaringsområde for bygninger og anlegg av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi – Museum:
Området farget hvitt med vertikal skravur e på plankartet skal benyttes til museumsformål.

7.4 Frisiktsoner
Områder skravert med horisontale linjer er frisiktsoner langs offentlig veg.

Sikthindrende gjerde eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegbane skal ikke oppføres i frisiktsoner for avkjørsler.

§8 Fellesområder

8.1 Felles avkjørsel
Område farget mørk grått med skravur mot venstre på plankartet skal benyttes som felles avkjørsel. Ansvaret for drift og vedlikehold av felles avkjørsler påfaller eierne av de eiendommer som har atkomst til den aktuelle felles avkjørsel.

FA-01
Følgende eiendommer skal benytte FA-01:

Gnr/Bnr	Adresse
122/37	Bjørkhauglia 3
122/62	Bjørkhauglia 4
122/46	Bjørkhauglia 5
122/47	Bjørkhauglia 8
122/36	Bjørkhauglia 9
122/110	Bjørkhauglia 10
122/165	Sam Eydes gate 271
122/175	Sam Eydes gate 273
122/33	
122/35	
122/38	
122/163	
122/275	

FA-02
Følgende eiendommer skal benytte FA-02:

122/63	Sam Eydes gate 279 A
122/64	Sam Eydes gate 281 A
122/49	Sam Eydes gate 283 A
122/84	Sam Eydes gate 285
122/33	
122/85	
122/224	
122/256	

FA-03
Følgende eiendommer skal benytte FA-03:

122/84	Sam Eydes gate 285
122/85	Sam Eydes gate 285 A
122/101	Sam Eydes gate 287
122/70	Sam Eydes gate 287 A
122/28	

FA-04
Følgende eiendommer skal benytte FA-04:

122/270	Sam Eydes gate 287 B
122/196	Sam Eydes gate 289 A
122/72	Sam Eydes gate 289 B
122/28	

FA-05
Følgende eiendommer skal benytte FA-05:

122/195	Sam Eydes gate 293 B
122/199	Sam Eydes gate 295 A
122/144	Sam Eydes gate 295 B
122/133	Sam Eydes gate 297
122/132	Sam Eydes gate 297 A
122/2	
122/28	
122/52	
122/53	
122/112	
122/122	

FA-06
Følgende eiendommer skal benytte FA-06:

122/29/1	Sam Eydes gate 309
122/43	Sam Eydes gate 311
122/200	Sam Eydes gate 317
122/44	Sam Eydes gate 319 A
122/32	Sam Eydes gate 319 B
122/225	Sam Eydes gate 321 A
122 216	Sam Eydes gate 321 B
122/29	

FA-07
Følgende eiendommer skal benytte FA-06:

122/219	Sam Eydes gate 323 A
122/226	Sam Eydes gate 323 B
122/78	Sam Eydes gate 327 A
122/191	Sam Eydes gate 327 B
122/192	Sam Eydes gate 327 C
122/279	Sam Eydes gate 329 A
122/29	

FA-08
Følgende eiendommer skal benytte FA-08:

122/190	Sam Eydes gate 353
122/22	
122/255	

FA-09
Følgende eiendommer skal benytte FA-09:

122/23	Tvergrot 1
122/217	Tvergrot 3
122/3	

FA-10

122/280	Tinn gate 143 – 165
	(Øverland borettslag)
122/1	Sam Eydes gate 352

NB! Oversikten over felles avkjørsler er oppdatert i henhold til kommunestyrets vedtak datert 04.12.2003.

8.2 Fellesgangareal
Område farget grått med skravur ned mot venstre på plankartet skal benyttes som privat gangveg.

Gangvegen skal være gangatkomst til gnr 122 bnr 280, Tinn gate 143 – 165, og eventuelt fremtidige parseller av denne eiendommen.

8.3 Fellesareal for garasje og parkering
Området farget mørk grå med tett skravur mot ned venstre på plankartet skal benyttes som fellesareal for garasje og parkering.

FP-01
Følgende eiendommer skal benytte FP-01, som ligger på eiendommen Sam Eydes gate 295:

122/133	Sam Eydes gate 297
122/132	Sam Eydes gate 297 A
122/2	
122/52	
122/53	

Parkeringsplassen skal betjene besøkende og ansatte.

FP-02
Garasje og parkeringsområdet skal benyttes av gnr 122 bnr 280, Tinn gate 143 – 165, og eventuelt fremtidige parseller av denne eiendommen.

8.4 Felles lekeareal for barn
Område farget grønt med skravur ned mot venstre på plankartet skal benyttes som felles lekeareal ved Tvergrot.

Lekearealet gjerdes inn mot offentlig veg.

Fellesområdet opparbeides og vedlikeholdes i fellesskap av følgende eiendommer:

122/265	Tvergrot 5
122/266	Tvergrot 5
122/276	Tvergrot 5
122/42	Tvergrot 6
122/264	Tvergrot 7
122/60	Tvergrot 8
122/259	Tvergrot 9
122/232	Tvergrot 12 A-C
122/274	Tvergrot 14
122/237	Tvergrot 15
122/246	Tvergrot 16
122/262	Tvergrot 17
122/234	Tvergrot 18
122/236	Tvergrot 19
122/269	Tvergrot 20
122/235	Tvergrot 21
122/233	Tvergrot 22
122/261	Tvergrot 23
122/3	
122/231	
122/288	

8.5 Annet fellesareal

Tinn museum
Område farget beige med skravur mot venstre på plankartet opparbeides som grøntområde for å ramme inn parkeringsplassen ved Tinn museum.

Kioskområde ved Tinn museum
Område farget beige med skravur mot venstre på plankartet benyttes som fellesareal for gnr 122 bnr 29 og gnr 122 bnr 29 fnr 1.

Øverland borettslag
Områder merket med skrå skravur og fargesatt med grå farge skal være fellesareal Øverland borettslag.

§ 9 Kombinerte formål:

9.1 Bevaring / Landbruksområde – gårdstun
Området farget med hvit og brun skravur ned mot høyre skal bevares, men benyttes til landbruksformål.

9.2 Gårdstun / Landbruk / Midlertidig trafikkområde
Området farget med hvit og brun skravur ned mot høyre og skråstilt rutenett skal bevares og benyttes til landbruksformål etter at det er bakkeplanert og har fungert som riggområde i byggeperioden.

Området kan bakkeplaneres med overskuddsmasser fra bygging av ny gang- og sykkelveg mellom Bjørkhaug og Tvergrot.

Området settes i stand etter at ny gang- og sykkelveg er etablert.

9.3 Øvrig trafikkområde / Midlertidig trafikkområde
Området farget med grått og skråstilt rutenett skal benyttes til øvrig trafikkområde etter at det er bakkeplanert og har fungert som riggområde i byggeperioden.

Område farget beige med skravur mot venstre på plankartet opparbeides som grøntområde for å ramme inn parkeringsplassen ved Tinn museum.

Området settes i stand etter at ny gang- og sykkelveg er etablert.

§ 10 Fellesbestemmelser

Etter at reguleringsplanen er egengodkjent, kan privatrettslige avtaler i strid med planen ikke inngås

Reguleringsplan

Tinn kommune	Eiendom:	Gnr: 122	Bnr: 211	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Sam Eydes gate 330A 3660 RJUKAN			
	Annen info:	Bjørkhaug - Tvergrot RV37			

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Jernbane	Traktorveg midtlinje	Udefinert bygning
Godkjente byggetiltak	Bygning	Kanal og grøft
Gang- og sykkelveg	Traktorveg	Veg
Elv	RpFareGrense	RpGrense
Stengning av avkjørsel	Avkjørsel - både inn og utkjøring	Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Frisiktsone ved veg	Høyspenningsanlegg
Flomfare	Boligområde	Konsentrert småhusbebyggelse
Gate m/fortau	Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg
Offentlig friområde	Turveg	Friområde i sjø og vassdrag
Friluftsområde	Kommunalteknisk virksomhet	Felles avkjørsel
Felles gangareal	Felles garasjeanlegg	Annet fellesareal
Fylkesveg gatenavn_	Kommunalveg gatenavn_	Privatveg gatenavn_

21/5 Avskrift av ~~Vedlegg~~ til dagbok nr. 853 857 1965
Tinn og Heddal sorenskriverembede

DEN NORSKE STATS HUSBANK Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Gnr. 122 Bnr. 223	Tinn	Barbro Nicander
Gnr. 122 Bnr. 211	Tinn	Halvor A.Svalestuen

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte ~~eiendommer~~/festetomter og har ~~skjöte~~/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene fölger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de ~~eiendommer~~/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Rjukan, den 4.5.1965.

H. Svalestuen Barbro Nicander

Til vitterlighet :

E. Jensen ~~E. Jensen~~ Rudshaug

lo-61

Dok. avg. kr. 300,-

DAGBOKFØRT
04.OKT89 03909
SORENSKRIVAREN I TINN OG HEDDAL

SKJØTE

Norsk Hydro Produksjon a.s skjøter og overdrar herved sin eiendom som ved skylddelings- og målebrevsforretning av 30.06.60, tinglyst 13.07. s.å., har fått navnet Sam Eydesgt. 330 a, gnr. 122 bnr. 211 i Tinn, til Halvard Digerud pers.-nr. 041058-[redacted] for en omforenet kjøpesum kr 12 905,-. - kronertolvtusennihundreogfem 00/100 -. Salget gjelder tomten i Sam Eydesgt. 330 a. Areal 445 m^2.

Kjøpesummen med omkostninger erlegges kontant mot tinglyst skjøte på eiendommen.

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, 12/9 1989
Norsk Hydro Produksjon a.s

Jan Løkling Rolf Lier

Jeg bekrefter at Jan Løkling og Rolf Lier har underskrevet i mitt nærvær og at de er over 18 år.

A. Börtveit
Registrert revisor

SKJØTE/TXTØK

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sam Eydes gate 330A
3660 RJUKAN

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Sindre Tjønn

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:		Referanse og tlf nr.:	
Lånt kapital:		Kr.:	
Egenkapital:		Kr.:	
Totalt:		Kr.:	

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:		Navn:	
Fødselsnr. (11 siffer):		Fødselsnr. (11 siffer):	
Adresse:		Adresse:	
Postnr.:	Sted:	Postnr.:	Sted:
Tlf.:	E-post:	Tlf.:	E-post:
Dato.:	Sign:	Dato.:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre