

**aktiv.**



Tinngata 98A, 3660 RJUKAN

**Halvpart av tomannsbolig med  
garasje og attraktiv beliggenhet**



Eiendomsmegler

**Sindre Tjønn**

**Mobil** 948 06 422

**E-post** sindre.tjonnn@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje**

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 850 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 22 640,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 872 640,-
<b>Selger:</b>	Åse Bøilestad Breivik
<b>Salgsobjekt:</b>	Tomannsbolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1957
<b>BRA-i/BRA Total</b>	121/137 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	394.2 kvm
<b>Soverom:</b>	3
<b>Antall rom:</b>	4
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 122, bnr. 180
<b>Oppdragsnr.:</b>	1307260010

## Halvpart av tomannsbolig med garasje og attraktiv beliggenhet

Tinngata 98A er en trivelig halvpart av en tomannsbolig med flott beliggenhet i populært boligområde i nedre del av Rjukan. Like sør for eiendommen passerer Måna-elva og det er verdt å merke seg at det ikke er noen naboer/boliger mellom eiendommen og elva. Den trivelige hagen på sørsiden av boligen oppleves derfor som fredelig og relativt usjenert, og her har man også gode solforhold i sommerhalvåret.

Beliggenheten i nedre del av Rjukan gjør også at Gausta med alle sine fasiliteter kun er en liten kjøretur unna (ca. 15-20 min.). Gaustaområdet er en av landets mest populære vinterdestinasjoner og har bl.a. skianlegg med mange varierte nedfarter i ulike lengder og vanskelighetsgrader. I store deler av vintersesongen går det forøvrig skibuss fra Rjukan til Gausta. Denne passerer like i nærheten av eiendommen.

Boligen er av eldre dato, men fremstår trivelig med stort potensiale. Selv om det er gjort en del oppgraderinger gjennom årene holder den i hovedsak en eldre standard og det må derfor påregnes kostnader til oppgradering og utbedring. Utover selve boligen inneholder også eiendommen en garasje med fjernstyrt liftport.

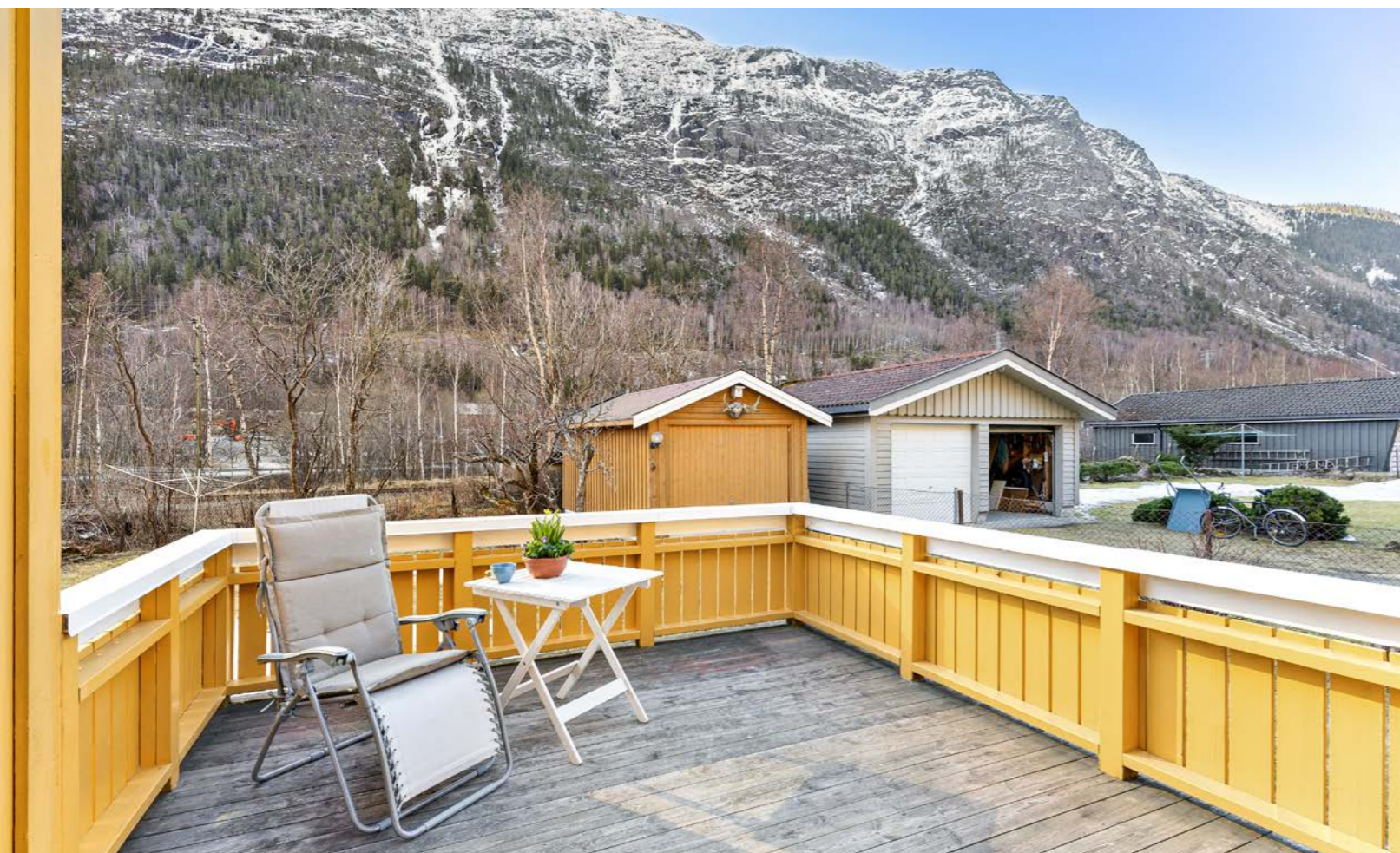
Velkommen til visning!



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	20
Nabolagsprofil .....	30
Tilstandsrapport .....	32
Egenerklæring .....	61
Forbrukerinformasjon .....	96
Budskjema .....	97





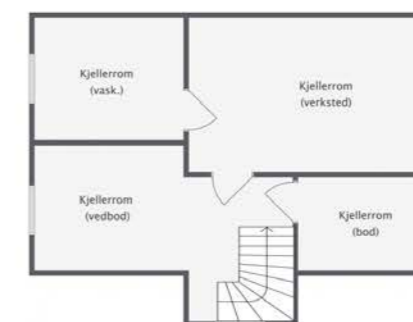
## 1. etasje



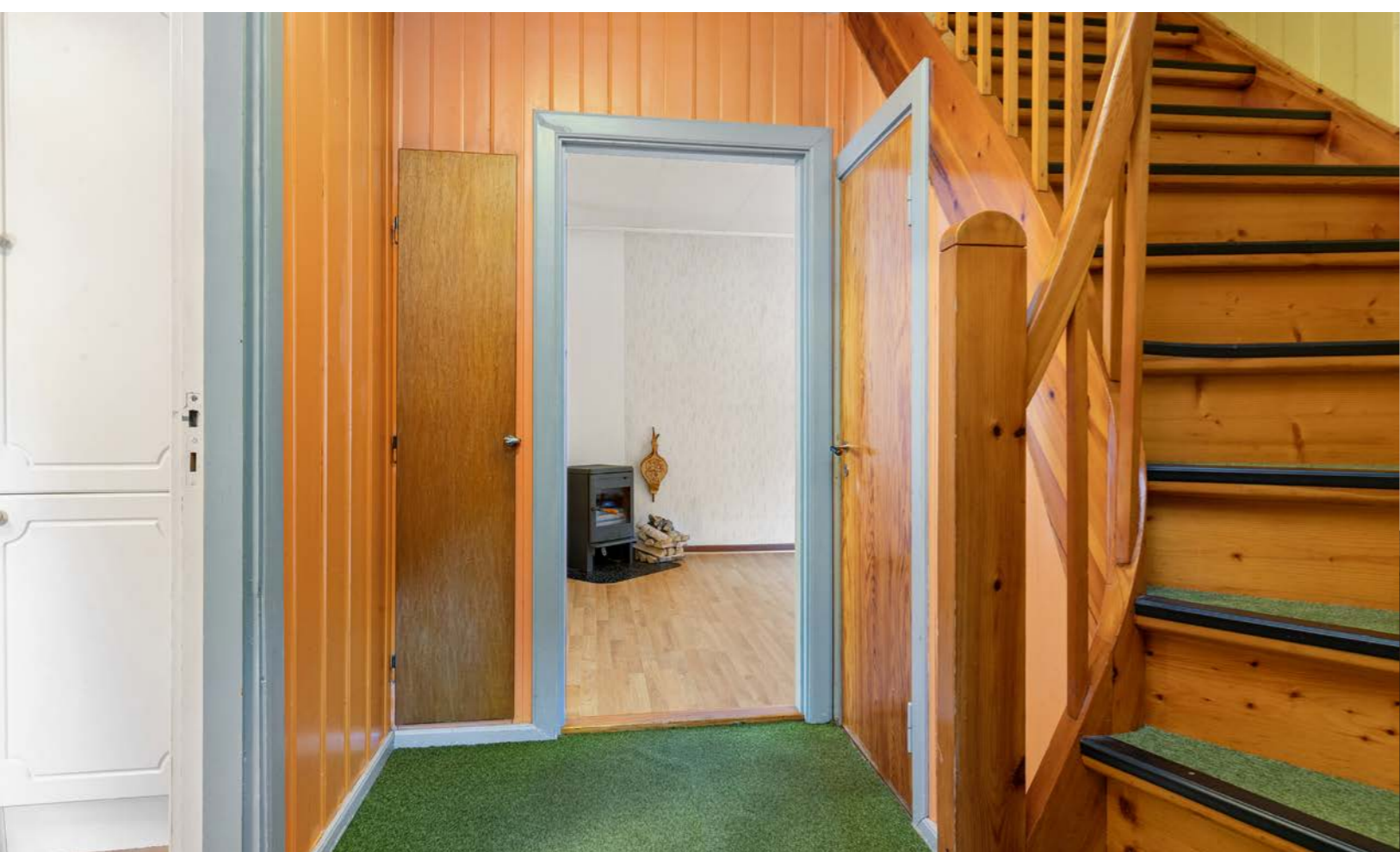
## 2. etasje



## Kjeller

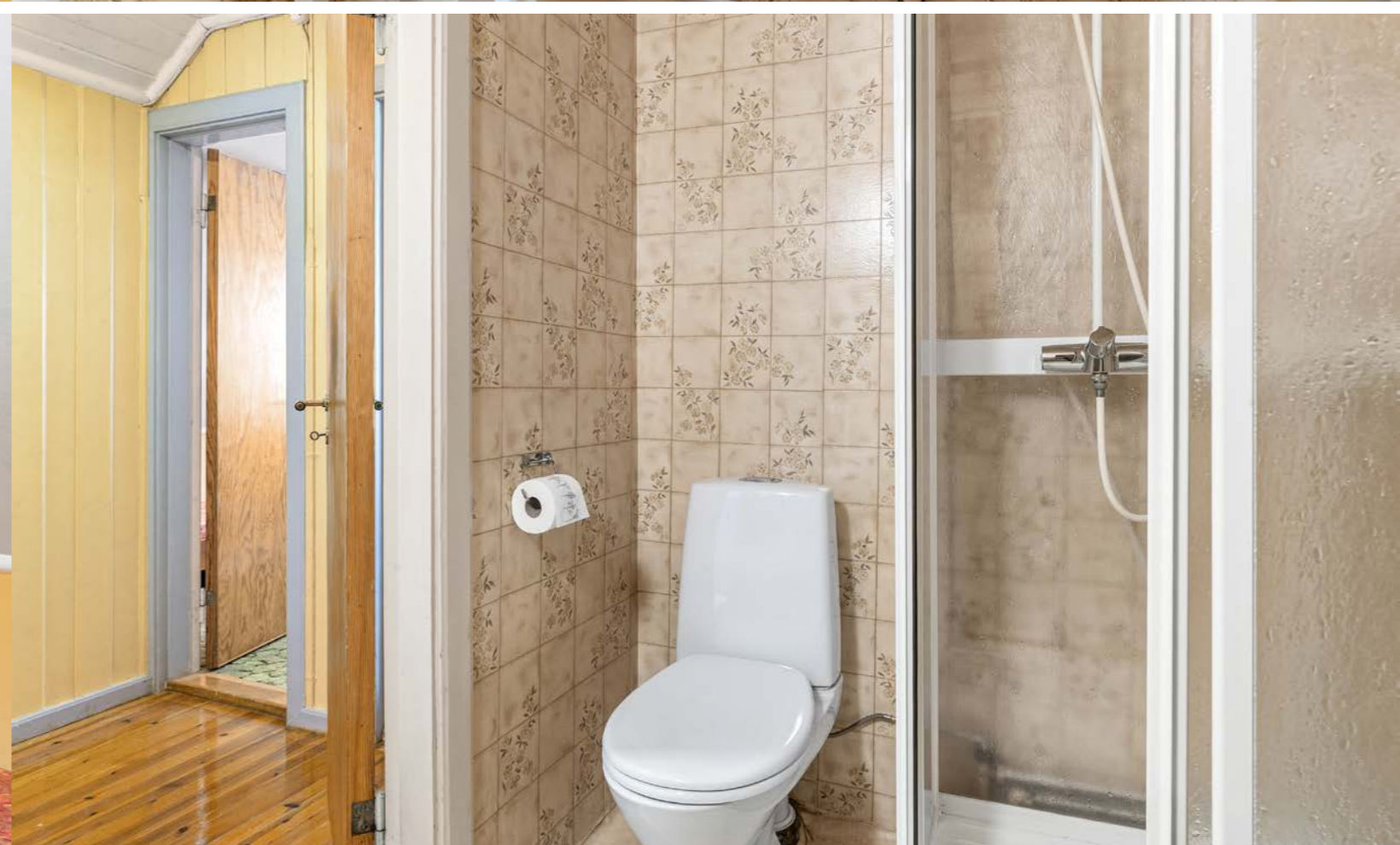


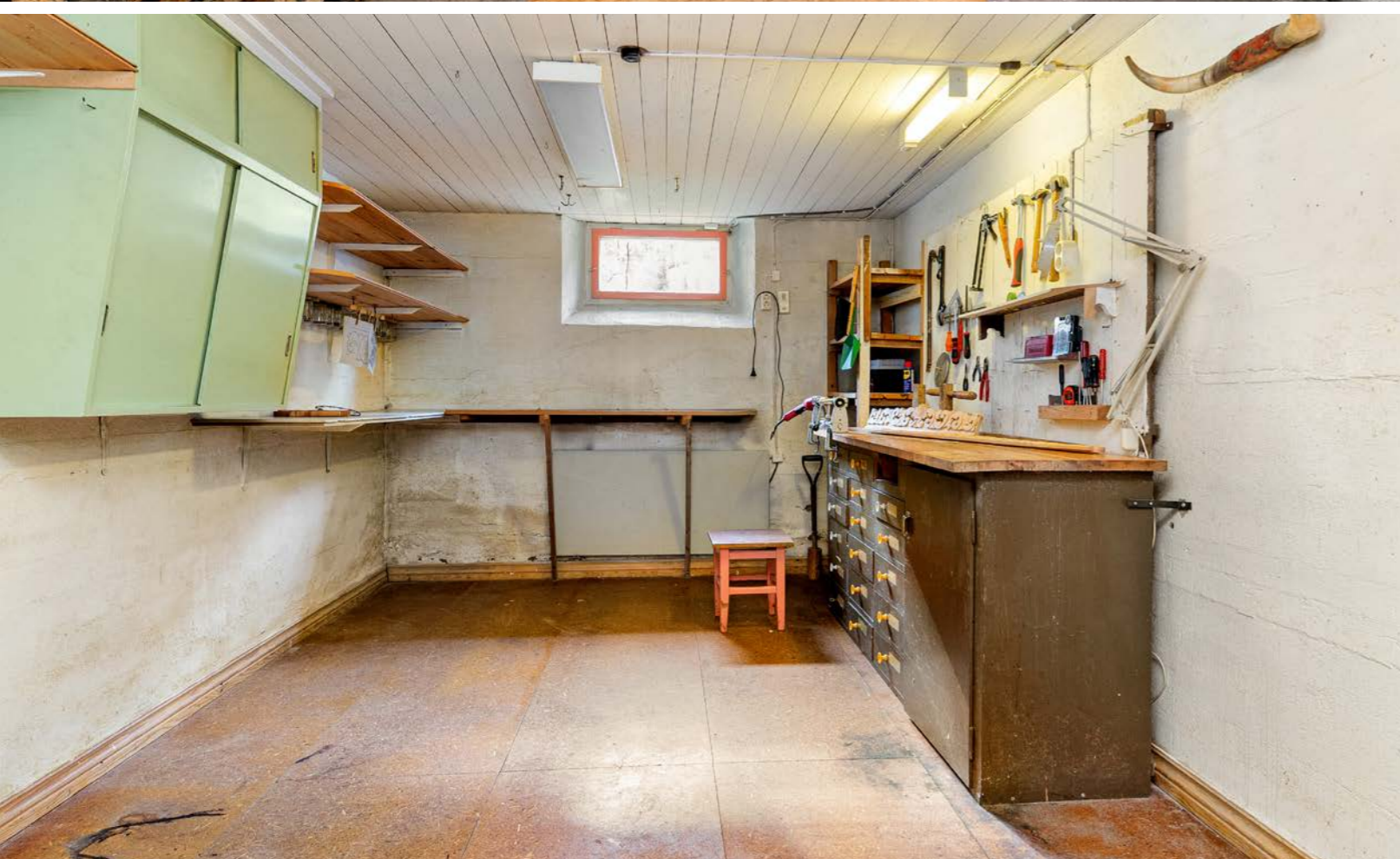
Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold og rombenevnelser er ikke avstemt med byggegodkjenning/off. tillatelser. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.














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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 121 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 137 kvm

TBA: 16 kvm

### Halvpart av tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 38 kvm

1. etasje: BRA-i: 50 kvm

2. etasje: BRA-i: 33 kvm

TBA fordelt på etasje:

1. etasje: 16 kvm

### Garasje

BRA-e: 16 kvm

### Ikke målbare arealer

Ifølge tilstandsrapporten er 9 m<sup>2</sup> i 2. etasje og 23 m<sup>2</sup> på loft angitt som ikke måleverdig areal.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

394.2 kvm

### Tomtebeskrivelse

Flat og lettstelt tomt med koselig hage og uteområde på baksiden av boligen.

### Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i nedre del av Tinnngata, ca. 3 kilometer fra Rjukan sentrum. Dette er et veldig populært og attraktivt boligområde som

oppleves rolig og barnevennlig. Fra boligen er det relativt kort vei til både barnehage, barneskole, ungdomsskole og matbutikk. Like sør for eiendommen passerer Måna-elva. Det er verdt å merke seg at det ikke er noen nabo/boliger mellom eiendommen og elva. Den trivelige hagen på sørsiden av boligen oppleves derfor som fredelig og relativt usjenert, og her har man også gode solforhold i sommerhalvåret. Den gamle Rjukanbanen går forøvrig mellom eiendommen og elva, men her er det lite/sjeldent togtrafikk.

Beliggenheten i nedre del av Rjukan gjør også at Gausta med alle sine fasiliteter kun er en liten kjøretur unna (ca. 15-20 min.). Gaustaområdet er en av landets mest populære vinterdestinasjoner og har bl.a. skianlegg med mange varierte nedfarter i ulike lengder og vanskelighetsgrader. I store deler av vintersesongen går det forøvrig skibuss fra Rjukan til Gausta. Denne passerer like i nærheten av eiendommen.

### Adkomst

Når man kommer på Sam Eydes Gate fra Rjukan sentrum tar man til høyre inn på Svaddevegen etter ca. 3 km (ved Kiwi). Ta deretter første til venstre inn på Tinnngata. Boligen kommer på høyre hånd etter ca. 200 meter.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og tomannsboliger.

### Bygningssakkyndig

Arnt Ivar Hvammen

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Boligen har fasade med stående bordkledning (boligen ble etterisolert ved innsprøyting i 1996). Taktekkingen er av betongtakstein. De innvendige overflatene består i hovedsak av gulver med bjørk heltre (ikke furu som det står i tilstandsrapporten), laminat og belegg, samt vegger med i hovedsak tapet og trepanel. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

### Verditakst

Kr 850 000

### Innhold

Tinnngata 98 B er en vertikaldelt halvpart av tomannsbolig som inneholder følgende rom: Kjeller: Gang, vaskerom, verkstedrom, og bod/lagerplass.

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

Loftsetasje: Gang, kott, bad og 3 soverom.

Loft: Lagerrom.

Eiendommen inneholder også en garasje med fjernstyrt liftport.

### Standard

Tinnngata 98A er en trivelig halvpart av en tomannsbolig med flott beliggenhet i nedre del av Rjukan. Boligen er av eldre dato, men fremstår trivelig med stort potensiale. Selv om det er gjort en del oppgraderinger gjennom årene holder den i hovedsak en eldre standard og det må derfor påregnes kostnader til oppgradering og modernisering.

Boligen har en romslig og god stue med plass til

både sofagruppe og spisebord. Stuen er forøvrig utstyrt med en trivelig vedovn.

Kjøkkenet ligger i tilknytting til stuen og har innredning med profilerte fronter. Det er godt med skap- og benkeplass, samt at det er etablert opplegg til vaskemaskin.

Badet og boligens 3 soverom ligger i 2. etasje. Utover dette er det også godt med boder og lagringsplass i kjeller og på loft.

Utover selve boligen inneholder også eiendommen en garasje med fjernstyrt liftport.

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:

Taktekking

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

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

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

- Det er påvist råteskader.

Veggkonstruksjon

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Eier opplyser om sprekk på ytongvegg i 2.etg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
- Det er registrert skjeve pilarer til terreng.

Pipe og ildsted  
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Rom Under Terreng  
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.  
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.  
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.  
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig  
- Kjellergulvet mangler diffusjonssperre, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning fra grunnen.

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.  
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Bad  
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
- Det er registrert fuktskade i himlingen rundt ventilen.

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

## TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

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

Vinduer  
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.  
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Overflater  
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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.

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

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

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

Varmtvannstank  
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Terrengforhold  
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot

grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

Overflater og innredning (kjøkken)  
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

## Innbo og løsøre

Eiendommen overtas med det innbo og løsøre som er der ved visning. Dette inkluderer bl.a. hvitevarene på kjøkkenet, samt en eldre snøfreser m.m.

Når hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse. Selger har i sin egenerklæring anmerket at en av de fire platene på komfyren ikke kan skrues ned, og at oppvaskmaskina ikke ville pumpe ut vannet sist den ble brukt 22.04.26 (den fungerte dagen før, vannet ble fjernet manuelt).

## Parkering

Garasje, samt parkeringsmuligheter på tomten/innkjørselen.

## Solforhold

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

## Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 6207621

## Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

## Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:  
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring  
- Fremtind leverer boligselgerforsikring  
- Banker i Eika-alliansen  
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

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

Eiendommen grenser til Rjukanbanen i sør.

"Rjukanbanen - Tinnoset-Vemork, Jernbaneanlegg" er registrert som et kulturminne hos Riksantikvaren, se [www.ra.no](http://www.ra.no) for mer informasjon. Dette kulturminne er også registrert på matrikkelbrevet til Tinnegata 92 (vedlagt).

Det gjøres oppmerksomt på at eiendommen ikke vil bli rengjort ytterligere før overtagelse, og overtas som den står uten noe mer vask, rydding m.v.

## Energi

### Oppvarming

Vedovn i stue, samt panelovner i enkelte rom.

### Informasjon om energiklasse

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 850 000

### Omkostninger kjøper

850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

21 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

22 640 (Omkostninger totalt)

39 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)

42 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

872 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

889 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

892 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

### Kommunale avgifter

Kr 13 393 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksomt på at boligen har vannmåler og at det for 2026 kun er lagt inn 5 m<sup>3</sup> i a konto for vann og kloakk (grunnet at boligen brukes som fritidsbolig). Når boligen igjen tas i normal bruk vil de kommunale avgiftene derfor øke en god del. Se forøvrig kommunens nettsider for mer informasjon.

Det gjøres oppmerksomt på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 204 425 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 817 698 for år 2024

### Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### Andre utgifter

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

### Tilbud om 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 180 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:

4026/122/180:

12.06.1958 - Dokumentnr: 843 - Erklæring/avtale OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK.

VERTIKALDELTA BOLIG.

PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES

UTEN SAMTYKKE

FRA HUSBANKEN.

Overført fra: Knr:4026 Gnr:122 Bnr:180 F

12.06.1958 - Dokumentnr: 843 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1999 - Dokumentnr: 1273 - Best. om vann/kloakkledn.

30.04.1999 - Dokumentnr: 1273 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver Norsk Hydro Produksjon AS

15.07.1955 - Dokumentnr: 951 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4026 Gnr:122 Bnr:121

01.01.2020 - Dokumentnr: 283895 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0826 Gnr:122 Bnr:180

01.01.2024 - Dokumentnr: 606358 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3818 Gnr:122 Bnr:180

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ingen ferdigattester/brukstillatelser på eiendommen i kommunens arkiv. Eiendommen er registrert i matrikkel med tatt i bruk. Det som er søkt om før 1/1-1998 har ifølge kommunen ingen krav om ferdigattest, og det er heller ikke tillatt å gi ferdigattest i senere tid.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Eiendommen har vannmåler.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Ingen egen reguleringsplan. Eiendommen ligger ifølge Kommunedelplan Rjukan i et område til boliger med tilhørende anlegg. Se Kommunedelplan Rjukan og Arealdelen til kommuneplanen. Nevnte planer kan fås ved henvendelse til Tinn kommune eller megler. Det er også en ny kommunedelplan under arbeid.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

#### **Kjøpsbetingelser**

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.

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. 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

#### **Oppdragstaker**

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

#### **Salgsoppgavedato**

13.04.2026

# Nabolagsprofil

Tinngata 98A

## Offentlig transport

🚏 Bjørkhaug 2 min 🚶  
Linje 185, 209 0.2 km

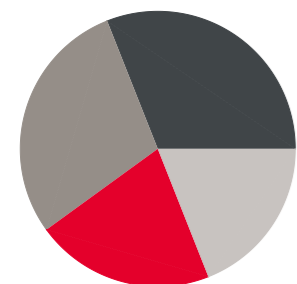
## Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.) 20 min 🚶  
162 elever, 14 klasser 1.7 km

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) 9 min 🚶  
96 elever, 7 klasser 0.7 km

Rjukan videregående skole 7 min 🚶  
215 elever, 15 klasser 3.8 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

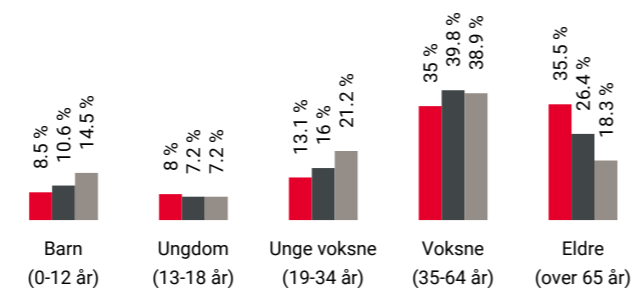


21% i barnehagealder  
31% 6-12 år  
29% 13-15 år  
19% 16-18 år

## Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Bjørkhaug	353	248
■ Kommune: Tinn	5 512	3 671
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Øverland barnehage (0-5 år) 6 min 🚶  
36 barn 0.5 km

Skibakkesletta barnehage (1-6 år) 15 min 🚶  
50 barn 1.3 km

Dale Bakhus barnehage (1-5 år) 5 min 🚶  
25 barn 3.8 km

## Dagligvare

Kiwi Rjukan 4 min 🚶  
PostNord, søndagsåpent 0.3 km

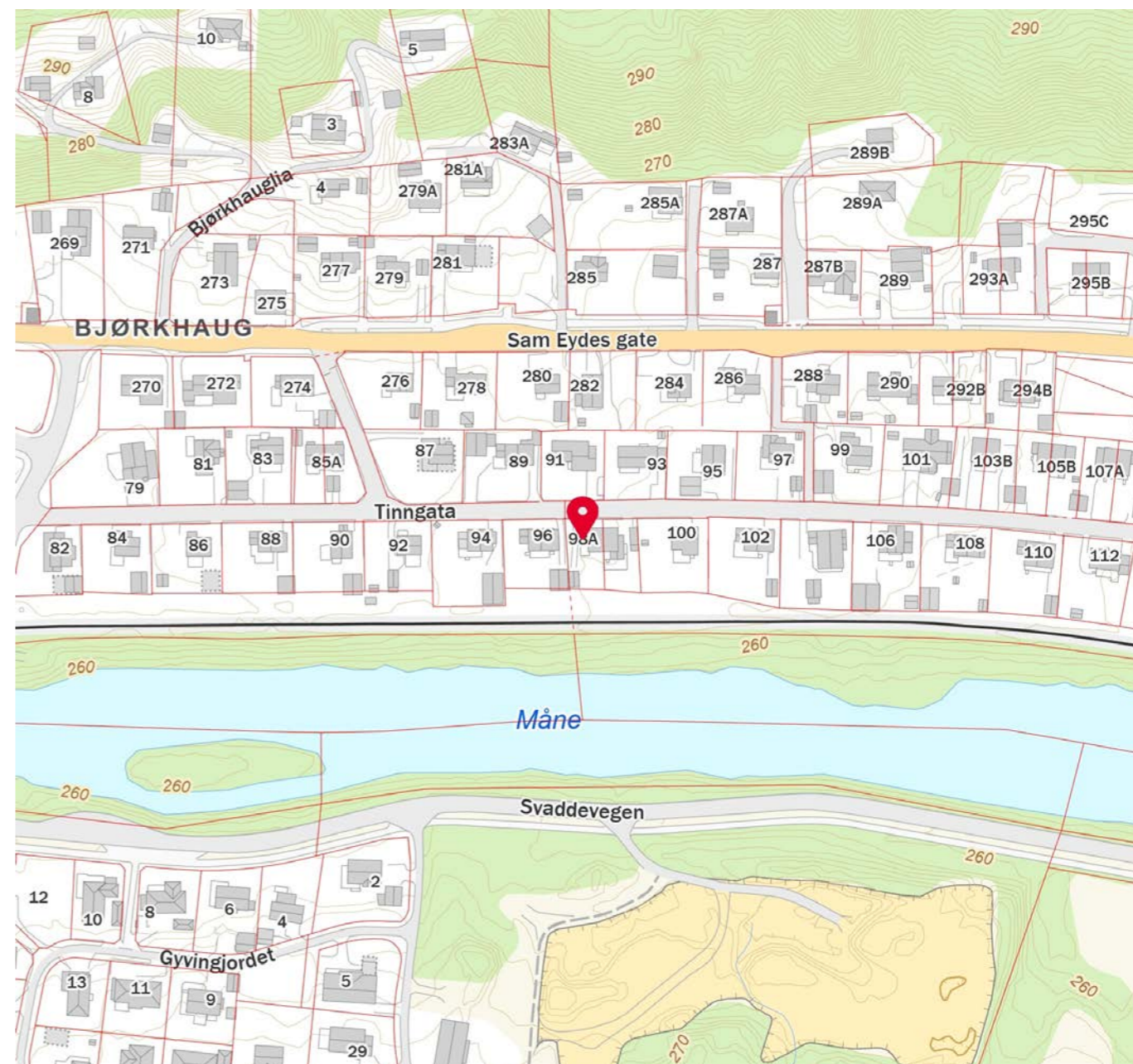
Kiwi Rjukan Sentrum 5 min 🚶  
Søndagsåpent 3.2 km

## Sport

🏐 Tveitparken sandvolleyballbane 9 min 🚶  
Sandvolleyball 0.8 km

🏈 Aktivitetsområde svadde 12 min 🚶  
Fotball 1.2 km

🏊 Rjukanbadet/Trimrom 4 min 🚶





# Tilstandsrapport

- Tomannsbolig
- Tinngata 98 A, 3660 RJUKAN
- TINN kommune
- gnr. 122, bnr. 180



## Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m<sup>2</sup> BRA-i: 121 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.03.2026 Rapportdato: 02.04.2026 Oppdragsnr.: 20330-1668 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: BQ4651

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



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

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

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

## 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](http://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 bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 • løsrør slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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 (TGO) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TGO: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000



## Beskrivelse av eiendommen

Boligens tilstanden anses som under 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 objektets stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen.

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

### Tomannsbolig - Byggeår: 1957

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er etablert rampe fra terreng til veranda. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har lakkert hovedytterdør. Utvendige veranda. Fundamentert på grunnmur og pilarer til terreng. Bærekonstruksjon og spaltegulv i trykkimpregnert virke. Rekkverk i tre, malt. Adkomst fra hoveddør med rampe til terreng. Utvidelse og nytt gulvdekke og rekkverk fra år 2012.

Det er etablert rampe fra terreng til veranda.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og beleg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongstøpt gulv i kjeller. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Gulvet har plater og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Det er foretatt fuktsøk med slaghammer og Protimeter måleinstrument.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har lakkert tretrapp med teppe i trinn. Innvendig har boligen finèrdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Servant på vegg, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Toalett fra år 2012  
Sluk: Sluk i gulv  
Oppvarming: Panelovn.  
Ventilasjon: Ventil i himling.  
Himling: Malte plater.  
Vegger: Våtromstapet.  
Gulv: Gulvbelegg.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i 1 vegg fra soverom mot bad..

Vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon og bilder. Eldre vaskerom fra byggeår. Gulvmontert skyllekum i betong. Det er vann for vaskemaskin på vegg, avløp til sluk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av jern og kobber. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer og åpen elektrisk forlegning på vegg. Det er lagt ny inntakskabel ifm oppgradering.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1978. Bygningen har betonggrunnmur. Terreng er arrondert rundt bolig med beplantning og gress. Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1957. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det bør vurderes tiltak for å bedre tilkomsten og sikkerheten i kjellertrappen, for å redusere risikoen for fall og personskaade. Manglende utbedring kan medføre økt fare for uhell ved bruk av



## Beskrivelse av eiendommen

trappen. Det er ikke gjennomført radonmålinger, og bygget heller ikke utført med radonsperre.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	137 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	121 m <sup>2</sup>
Totalpris	850 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Tomannsbolig

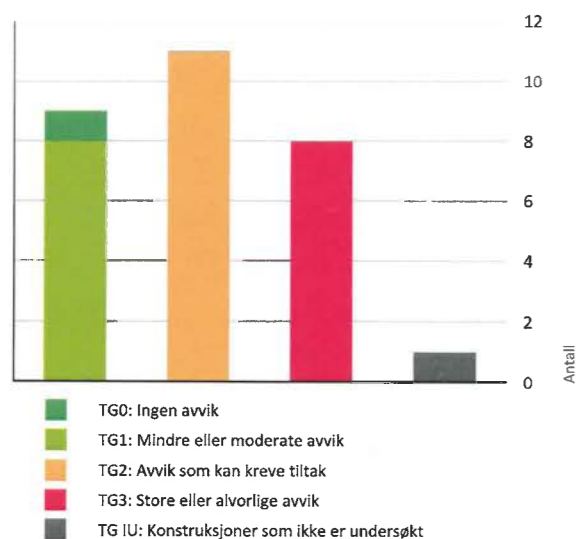
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Boliger hadde ikke krav til ferdigattest på denne tiden.

#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

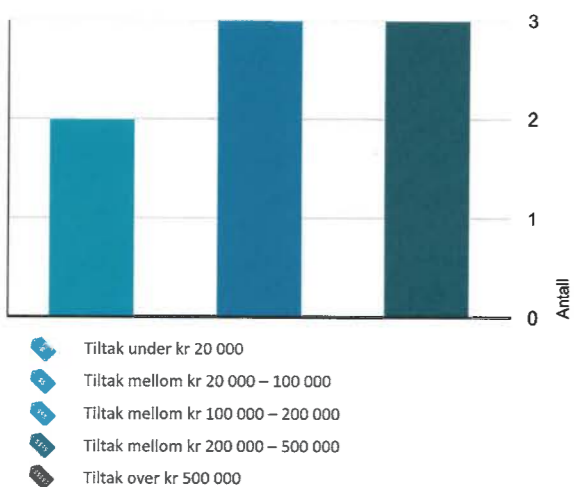
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Tomannsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etg. > Bad > Generell [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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1957

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Utvidelse av kjøkken og nytt tak i gang.
2020	Modernisering	Ny pipehatt
2012	Modernisering	Nytt toalett
2010	Modernisering	Nytt EI-skap og generell gjennomgang av el-anlegget
1996	Modernisering	Etterisolering av yttervegger
1993	Modernisering	Nytt kjøkken
1990	Modernisering	Nye vinduer
1990	Modernisering	Nytt tak
2018	Modernisering	Laminatgulv på stue
2012	Modernisering	Utvendig maling av boligen og skifte av takrenner med nedløp
2011	Modernisering	Nye vannbord
	Modernisering	Ny vannledning inn til boligen

### UTVENDIG

#### TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

##### Beskrivelse

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

Årstall: 1990 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist råteskader.

##### Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lufting/ventilering må etableres.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i takkonstruksjonen og råteskader må utbedres av fagperson. Undertaket bør vurderes for utskiftning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende lufting og råteskader er økt risiko for fuktskader, redusert levetid på takkonstruksjonen og mulige følgeskader på øvrige bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## Tilstandsrapport



#### TG 1 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i lakkert stål.



#### TG 3 Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Ytongvegg mot nabo som brannskille. Fasade/kledning har stående bordkledning.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser om sprekke på ytongvegg i 2.etg.

##### Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.
- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av sprekke i ytongvegg i 2. etasje for å sikre at brannskillet er intakt og oppfyller gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



#### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

## Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Lufthing/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens, fuktskader og soppdannelse i konstruksjonen. Mangelfull ventilering kan føre til redusert levetid på takkonstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.



### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har lakkert hovedytterdør.



### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Det bør gjennomføres utbedring av vinduene, inkludert reparasjon av sprekker og utskifting eller vedlikehold av slitte karmene, samt utbedring av innsetningsdetaljer.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere fuktskader og forringelse av treverket, noe som kan føre til behov for utskifting av vinduene og økt risiko for råte og varmetap.



### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Utvendige veranda.

Fundamentert på grunnmur og pilarer til terreng.

Bærekonstruksjon og spaltegulv i trykkimpregnert virke. Rekkverk i tre, malt.

Adkomst fra hoveddør med rampe til terreng.

Utvidelse og nytt gulvdekk og rekkverk fra år 2012.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjeve pilarer til terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Skjeve pilarer bør rettes opp eller byttes ut for å sikre stabilitet og bæreevne i verandaen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre ytterligere skjevheter, redusert sikkerhet og i verste fall konstruksjonssvikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## Tilstandsrapport



### TG 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Det er etablert rampe fra terreng til veranda.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Slitasje utover forventet nivå kan medføre redusert levetid og økt risiko for ytterligere skader eller behov for hyppigere vedlikehold.



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, bjørk og beleg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

## Tilstandsrapport



### TG2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

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.

### TG3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

#### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

#### Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Veggskillet er av Ytong, men det er pålimt tapet på denne veggen. Tapet regnes som brennbart materiale, og avstanden til ildstedet er derfor for liten.

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom ildstedet og brennbart materiale for å redusere risikoen for brann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



### TG3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Gulvet har plater og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Det er foretatt fuktsøk med slaghammer og Protimeter måleinstrument.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Kjellergulvet mangler diffusjonssperre, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning fra grunnen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det bør etableres diffusjonssperre på kjellergulvet for å redusere risikoen for fuktinntrengning fra grunnen.

Manglende diffusjonssperre kan føre til økt fuktbelastning i kjelleren, noe som kan gi skader på konstruksjonen, dårligere innelima og økt fare for mugg- og råteutvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## Tilstandsrapport



### TG1 Kryp kjeller

#### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



### TG1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med teppe i trinn.



### TG2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



## VÅTROM

### 2. ETG. > BAD

### TG3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Servant på vegg, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Toalett fra år 2012  
Sluk: Sluk i gulv  
Oppvarming: Panelovn.  
Ventilasjon: Ventil i himling.  
Himling: Malte plater.  
Vegger: Våtromstapet.  
Gulv: Gulvbelegg.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert fuktskade i himlingen rundt ventilen.

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og bruk.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjonalitet for rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon og bilder.

Eldre vaskerom fra byggeår.

Gulvmontert skyllekum i betong. Det er vann for vaskemaskin på vegg, avløp til sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- 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 - 200 000



2. ETG. > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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.

## KJØKKEN

### 1. ETG. > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 1993 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETG. > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1993 Kilde: Eier



## Tilstandsrapport

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av jern og kobber.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen.



#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.



#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### TG 2 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

##### Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet grunnet høy alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig når berederen er over 20 år gammel.

#### Elektrisk anlegg

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

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

##### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og åpen elektrisk forlegning på vegg. Det er lagt ny inntakskabel ifm oppgradering.

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

##### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
2010 Nytt El-skap med nye automatsikringer samt oppgradering

## Tilstandsrapport

#### av el anlegget. Ny inntakskabel.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Nei

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
Nei

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Nei



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

#### TG 3 Fuktsikring og drenering

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

##### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1978.

Årstall: 1978 Kilde: Eier

##### 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.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Drenering må skiftes.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringen bør skiftes ut og utvendig fuktsikring av grunnmuren etableres for å hindre vanninntrenging og fuktskader i kjeller/underetasje.

Dagens tilstand med utilstrekkelig drenering og manglende fuktsikring medfører økt risiko for fuktproblemer, skader på konstruksjonen og dårlig innneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## Tilstandsrapport



### TO 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.



### TO 2 Terrenforhold

#### Beskrivelse

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.



### TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1957. Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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.
- Avløpsanlegget må sjekkes.



### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det bør vurderes tiltak for å bedre tilkomsten og sikkerheten i kjellertrappen, for å redusere risikoen for fall og personskaade. Manglende utbedring kan medføre økt fare for uhell ved bruk av trappen.

Det er ikke gjennomført radonmålinger, og bygget heller ikke utført med radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Kjellertrappen har smal og vanskelig tilkomst, noe som kan medføre økt risiko for uhell ved bruk. Dette bør vurderes utbedret for å bedre sikkerheten.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er behov for tiltak

Det bør vurderes tiltak for å bedre tilkomsten og sikkerheten i kjellertrappen, for å redusere risikoen for fall og personskaade. Manglende utbedring kan medføre økt fare for uhell ved bruk av trappen.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

**Byggeår**  
1978

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

##### Garasje

Bygningen er antatt oppført på morene/grusholdige masser med betongstøpt gulv. Hovedkonstruksjon over mur av bindingsverk. Utvendig kledd med stående og liggende kledning. Tak oppført som saltak med fabrikkframstilte sperrer. Utvendig pålagt taktro og shingelpapp som taktekke. I front med kjøreport i tre. El- styring av porter.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

#### Tilbygg / modernisering

2012 Modernisering Ny takteking

## Konklusjon og markedsvurdering

#### Formål med takseringen: Salg

##### Hovedbyggets BRA/BRA-i

121 m<sup>2</sup>/121 m<sup>2</sup>

**Tomannsbolig:** Vindfang, 3 Gang, Trapperom, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad, Kott, Vaskerom, Bod, Verksted, Lagerrom

**Andre bygg:** Garasje

**Bruksareal andre bygg:** 16 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

##### Markedsverdi

Kr 850 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

#### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 500 000

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

850 000

#### Konklusjon markedsverdi

850 000

#### 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	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Tinnegata 72 G ,3660 Rjukan 0 m <sup>2</sup> 1976	03-03-2026	2 250 000	2 175 000		2 175 000	20 139
2 Tinnegata 120 A ,3660 Rjukan 123 m <sup>2</sup> 1973	07-09-2025	2 490 000	2 400 000		2 400 000	12 834
3 Tveito alle 7B ,3660 Rjukan 106 m <sup>2</sup> 1918	19-08-2024	1 850 000	1 810 000		1 810 000	12 569
4 Tinnegata 98B ,3660 Rjukan 107 m <sup>2</sup> 1954	01-05-2024	1 400 000	1 400 000		1 400 000	10 370
5 Tinnegata 135A ,3660 Rjukan 100 m <sup>2</sup> 1965	08-07-2021	825 000	775 000		775 000	7 750
6 Tinnegata 137B ,3660 Rjukan 113 m <sup>2</sup> 1962	23-11-2022	850 000	850 000		850 000	7 522
7 Tinnegata 132 ,3660 Rjukan 66 m <sup>2</sup> 1955	19-10-2025	440 000	415 000	38 659	453 659	6 874
8 Sam Eydes gate 326A ,3660 Rjukan 156 m <sup>2</sup> 1962	25-11-2025	850 000	725 000		725 000	4 647

Kilde :  
Eiendomsverdi

#### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale utgifter	Kr.	13 392
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>13 500</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Tomannsbolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 770 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 050 000</b>

<b>Garasje</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	210 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 080 000</b>

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	400 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 500 000</b>

## 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

### Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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.

### Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer



## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1.etg.	50			50	16		50
2.etg.	33			33		9	42
Kjeller	38			38			38
Loft						23	23
<b>SUM</b>	<b>121</b>				<b>16</b>	<b>32</b>	<b>153</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>121</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Vindfang, gang, trapperom, kjøkken, stue		
2.etg.	Gang, 3 stk soverom, bad, kott		
Kjeller	Vaskerom, gang, bod, verksted		
Loft	Lagerrom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Kommentar: Boliger hadde ikke krav til ferdigattest på denne tiden.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Hovedplan		16		16	
<b>SUM</b>		<b>16</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger



## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør
	Åse Bøilestad Breivik	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	122	180		0	394.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Tinngata 98 A

### Hjemmelshaver

Breivik Åse Bøilestad

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Frittliggende tomannsbolig beliggende i nedre Tinngata på Rjukan. Kort avstand til dagligvare, skole og barnehage.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Norsk Hydro 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 gravearbeider 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."

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.04.2026		Gjennomgått	10	Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.04.2026	
2	05.04.2026	Oppdatert etter mottatt egenerklæringsskjema
3	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. 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 TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BQ4651>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Åse Bøilestad Breivik

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

## Tinngata 98A

3660 Rjukan

4026-122/180/0/0

Fremtind



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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?:** 2012  
**Firmanavn:** Rjukan VVS og elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det blei montert nytt toalett, og badekar blei bytta ut med dusjkabinett. Har dokumentasjon på bytte av toalett.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1978  
**Beskrivelse av arbeidet:** Badet blei pussa opp med nytt våtromsgulv og -tapet, og ny håndvask og badekar. Arbeidet blei nok utført av faglært, men dokumentasjon mangler.

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

♦ **Ja**

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

Oppgradering av tettesjikt på badet etter datidens standard i 1978.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

- 1) Pipehatten blåste av under storm 1. januar 2020. Det førte til at vann rant fra pipa og langs et ventilasjonsrør mot kjøkkenet, og drypte fra taket i spisestua.
- 2) Vann blåste oppover inn under kjøkkentaket i 2025 under stormen "Amy" og drypte ned i taklampa på kjøkkenet.
- 3) Det har ved minst to anledninger kommet inn vann på soverom nordøst via lufteventil under kraftige uvær.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Byggmester Olesrud AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Himlingsplater og taklampe på kjøkkenet blei skifta, og det blei konstatert at det er helt tørt videre opp. Elektriker leid inn av Olesrud. Det blei montert ny pipehatt vinteren 2020 av faglært rekvirert av naboen i 98B.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020  
**Beskrivelse av arbeidet:** Lufteventil soverom nordøst har vært holdt gjenklistret med tape når huset forlates.
- 

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990  
**Firmanavn:** Snekker Flåten/Andresen  
**Beskrivelse av arbeidet:** Skifting av tak og alle 9 større vinduer, i følge dokumentasjon.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1991

**Firmanavn:** Snekker Flåten/Andresen

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppsetting av tilbygg kjøkken, både utvendig og innvendig arbeid. Har dokumentasjon.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990  
**Firmanavn:** Karl Henry Johnsen  
**Beskrivelse av arbeidet:** Utvendig maling av vegger og rundt vinduer. Har dokumentasjon.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Fjellerud bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Husmaling, skifta takrenner og nedløpsrør. Har dokumentasjon.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025  
**Beskrivelse av arbeidet:** Jeg har malt det mest slitte rundt vinduer i første etasje.
- 

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**

Det ble observert vanninntrengning i vinduskarm spisestue og soverom nordøst i forbindelse med stormen "Amy" 2025.

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?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Fjellerud bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Terrassen ble utvida mot sør, og fikk nytt gulv og nytt rekkverk. Har dokumentasjon. Trappenedgang mot vest ble erstatta av rullestolrampe (fra hjelpemiddelsentralen) mot nord. De vil ikke ha tilbake rampa pga utdatert format. Trapp ligger lagra under tak bak garasjen.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Fjellerud bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifta tak på garasjen

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996

**Beskrivelse av arbeidet:** Garasjen ble beisa.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** I løpet av 2024-25 har jeg malt alle rekkverk ute.

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

♦ Ja

Garasjen er blitt litt skjeiv fordi fundamentet er dårligere på østsida. Det kommer av at den første garasjen var smalere. Konsekvens er at liftporten trenger et ekstra dytt nederst til venstre for å lukke seg helt.

Det har vært sprekk i ytongvegg på soverom nordøst.

Pilar under den nyeste delen av terrassen er skjeiv.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Sprekk i ytongvegg er sparkla med betongmørtel og overmalt.

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Fukt trenger inn i kjellergulvet.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1980

**Beskrivelse av arbeidet:** Gulvbelegg av plater på betonggulv i verksted

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1978

**Beskrivelse av arbeidet:** Gravd rundt grunnmuren helt ned og lagt grunnmursplater i plast som fuktsperre.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det har vært mus i kjelleren et par ganger, senest ca 2012.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Beskrivelse av arbeidet:** Hull ved vindu i matbod ble tettet.

## 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

**Beskrivelse av arbeidet:** Den opprinnelige kaminen er bytta ut med en peisovn ca 1990. Har ikke dokumentasjon på dette, men det er sannsynligvis gjort av faglært.

---

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?

♦ **Ja**

Ledning til taklampe i kjøkkenet var morken.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026  
**Firmanavn:** Elektriker innleid av Byggmester Olesrud AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Ledning og taklampe skiftet

---

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?:** 2010  
**Firmanavn:** Tinn Energi Installasjon AS / Tinn Energi AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Hele anlegget ble gjennomgått og oppgradert i samsvar med sikkerhetskravene, blant annet med ny inntakskabel og sikringskap og utskifting av gamle ledniner. Det ble også montert mange nye stikkontakter. Har dokumentasjon.

---



2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026  
**Firmanavn:** Byggmester Olesrud har leid inn elektriker.

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifta taklampe og ledning i kjøkkentaket.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

I 1990-91 blei kjøkkenet påbygd mot vest. Innvendig vegg mellom stue og kjøkken ble samtidig flytta 60cm mot vest. Tiltaket omfatta også nytt tak over vindfang, og vindfanget fikk vindu og noe økt areal og takhøyde mot vest. Under utbygget er det en krypkjeller som tidligere var sykkelbod/garasje med bratt innkjørsel fra nord. Terrassen blei utvida mot vest.

Terrassen blei utvida mot sør i 2012. Den nye delen hviler på pilarer, mens eldre deler står på grunnmur.

Har dokumentasjon på både utbygg og terrasse.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Søknad om utvidelse og fasadeendring ble godkjent av Tinn kommune 06.09.90 med ref. 511/TB/tms. Tilleggssøknad om flytting av vindu ble godkjent 04.12.90. Arbeidet med utbygget og ny kjøkkeninnredning ble utført av Snekker Flåten/Andresen, Rjukan VVS AS, og Rjukan Jern og Bygg. Har dokumentasjon.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Støy fra arbeid i Svaddetippen på motsatt side av elva har en lang historikk som toppet seg i 1991, med blant annet undersriftskampanje i Tinnngata og på Gyvingjordet. Fylkeslegen i Telemark uttalte seg og viste til høye støymålinger fra pukkverket, da firma Krosskei AS.

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

♦ **Ja**

Støyproblemene fortsatte, og i sak 29/08 12.03.2008 vedtok Tinn kommune samfunnsutvalget: "Gjeldende avtale med Nils Sauro AS om bruk av Svaddetippen forlenges ikke. Firmaet skal avvikle sin virksomhet i løpet av 2009 og sette området i stand etter en landskapsplan utarbeidd av kommunen." I dag er det andre drivere, og steinknuseren er borte, men det er likevel en god del støy fra massesorteringsanlegget i Svaddetippen. Arbeidet foregår innenfor vanlig arbeidstid.

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Garasjen er litt skjeiv.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

En av de fire platene på komfyren kan ikke skrues ned. Oppvaskmaskina ville ikke pumpe ut vannet sist den blei brukt 22.04.26. Den fungerte dagen før. Vannet er fjerna manuelt.

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



♦ **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.



**TINN KOMMUNE**  
Enhet for brann

10.03.2026

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/122/180  
Adresse: Tinngata 98A, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 9040358

Ingen registrerte avvik.

Siste skorsteinsfeing: 25.05.2023

Siste tilsyn: 03.03.2016

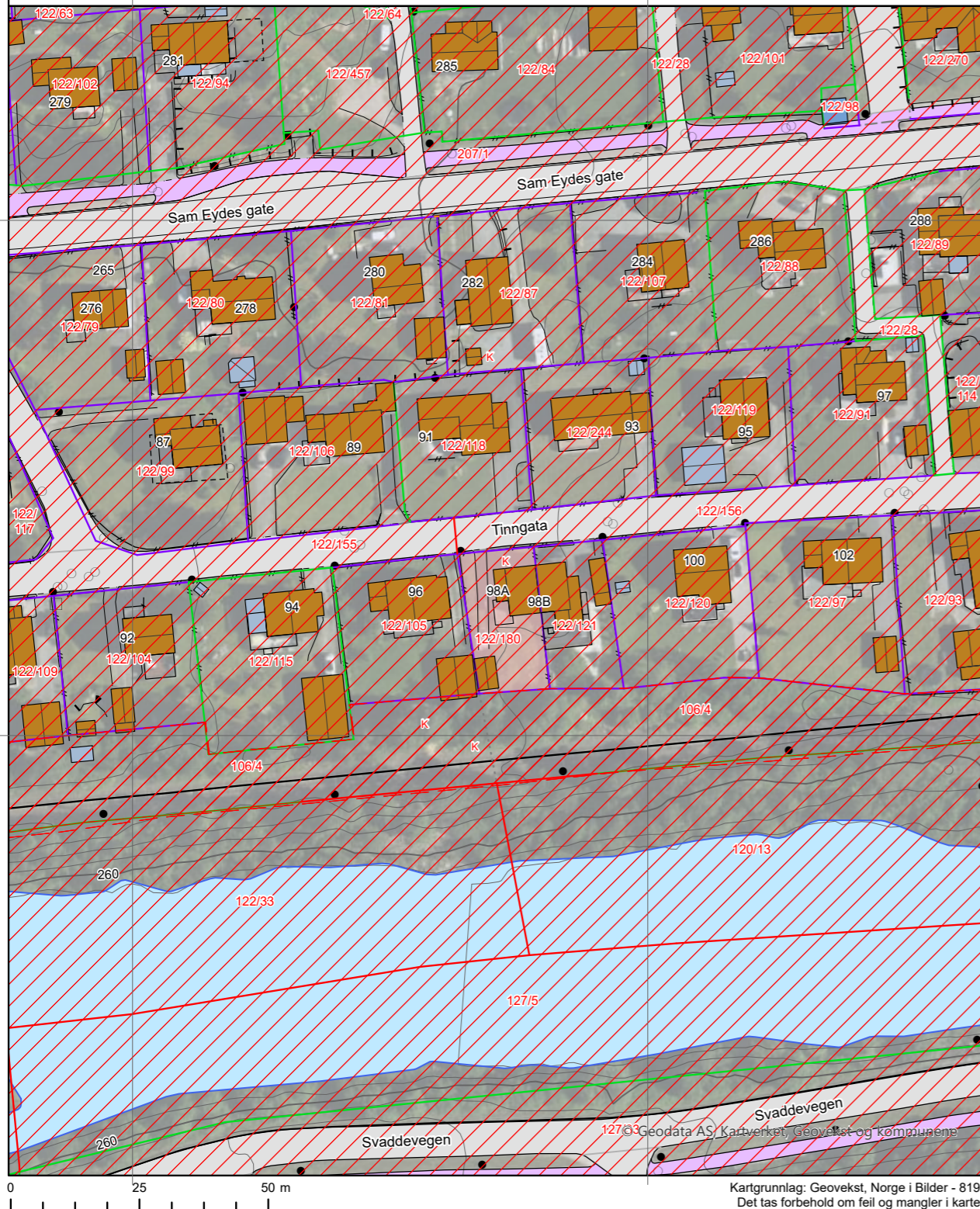
Hilsen

Torgeir Bjørtuft

Forebyggende avd. brann

**Eiendomsgrenser**

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



**Tegnforklaring**

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

0 25 50 m

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



## Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 09.03.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Tinn kommune

### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 122 Bruksnr.: 180

Adresse: Tinngata 98A, 3660 RJUKAN

Referanse: 1307260010

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Vei</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



# Tinn kommune

Årlige kommunale avgifter for gnr.122 bnr.180 Tinngata 98A er kr. 13 392,65,-.

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

Vannmåler må avleses hvert år. Det sendes ut varsel om avlesning i månedsskifte november/desember. Det betales inn akonto/forventet forbruk gjennom året. Oppgjørsregningen kommer etter avlesning, på første termin året etter.

#### KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2026:

Eiendommen har vannmåler og betaler for 5 m3 (svært lav akonto som burde forhøyes ved innflytting).

Målerleie kr. 496,80,- pr. år

#### VANNAVGIFT (m/mva):

Akonto vann etter måler kr. 103,50,-

Vann fast abonnementsandel kr. 2172,35,-

#### KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Akonto kloakk etter måler kr. 189,75,-

Kloakk fast abonnementsandel kr. 2944,-

#### RENOVASJON (m/mva):

Full renovasjon kr. 6991,25,-

#### FEIEAVGIFT (mva fritak):

Tilsyn pipe/ ildsted kr. 101,-

Feieavgift kr. 394,-

#### Hilsen Servicetorget



## Fareområder

Ingen fareområder er registrert for eiendommen 122/180, Tinngata 98A



### Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 09.03.2026

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Tinn kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4026 **Gårdsnr.:** 122 **Bruksnr.:** 180

**Adresse:** Tinngata 98A, 3660 RJUKAN

**Referanse:** 1307260010

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

### Kommentar

Det foreligger ingen ferdigattest på eiendommen i kommunens arkiv. Eiendommen er registrert i matrikkel med tatt i bruk. Det som er søkt om før 1/1-1998 har ingen krav om ferdigattest og det er heller ikke tillatt å gi ferdigattest i senere tid.

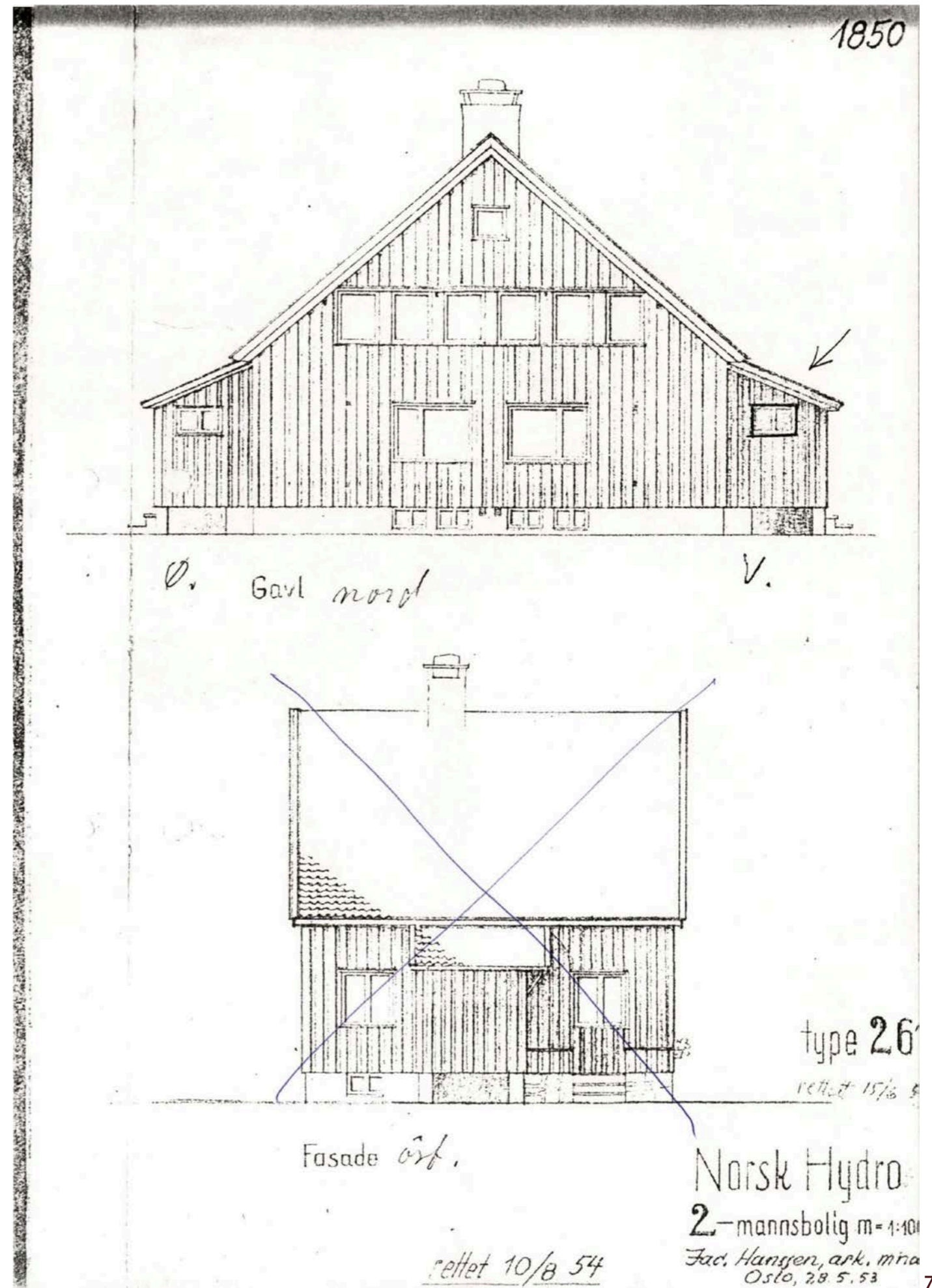
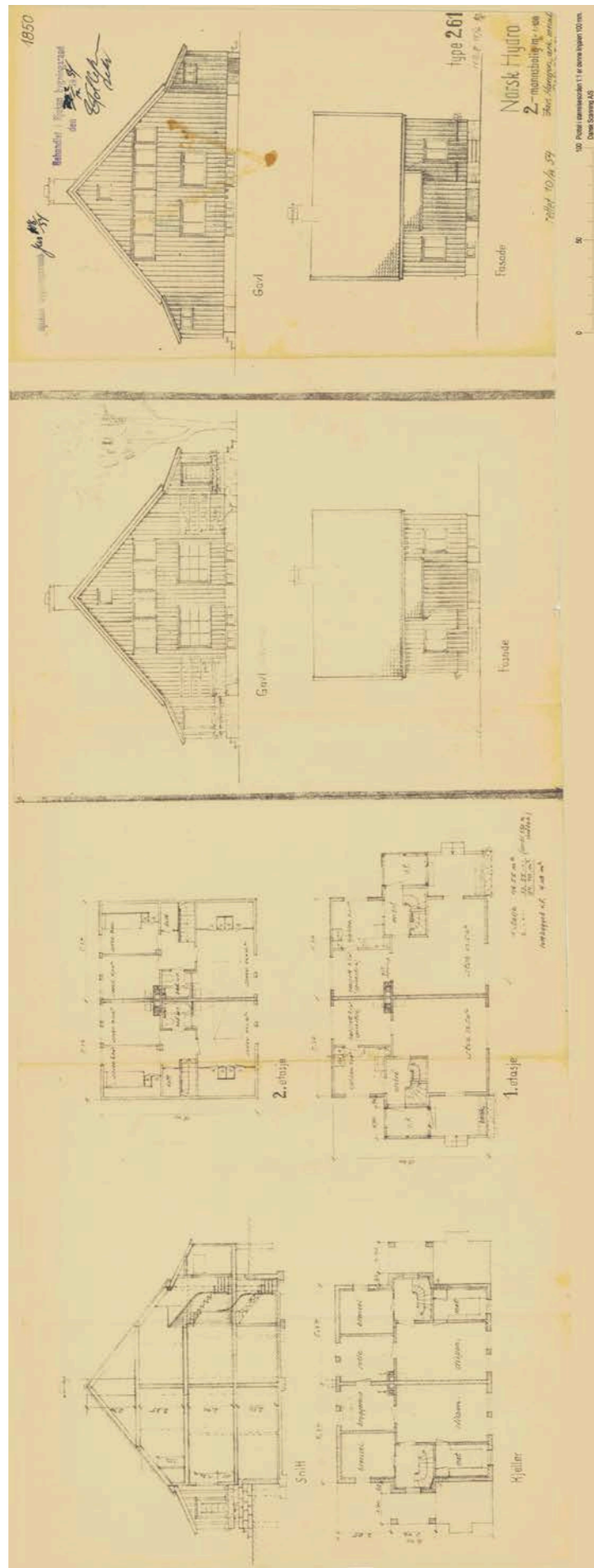
### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

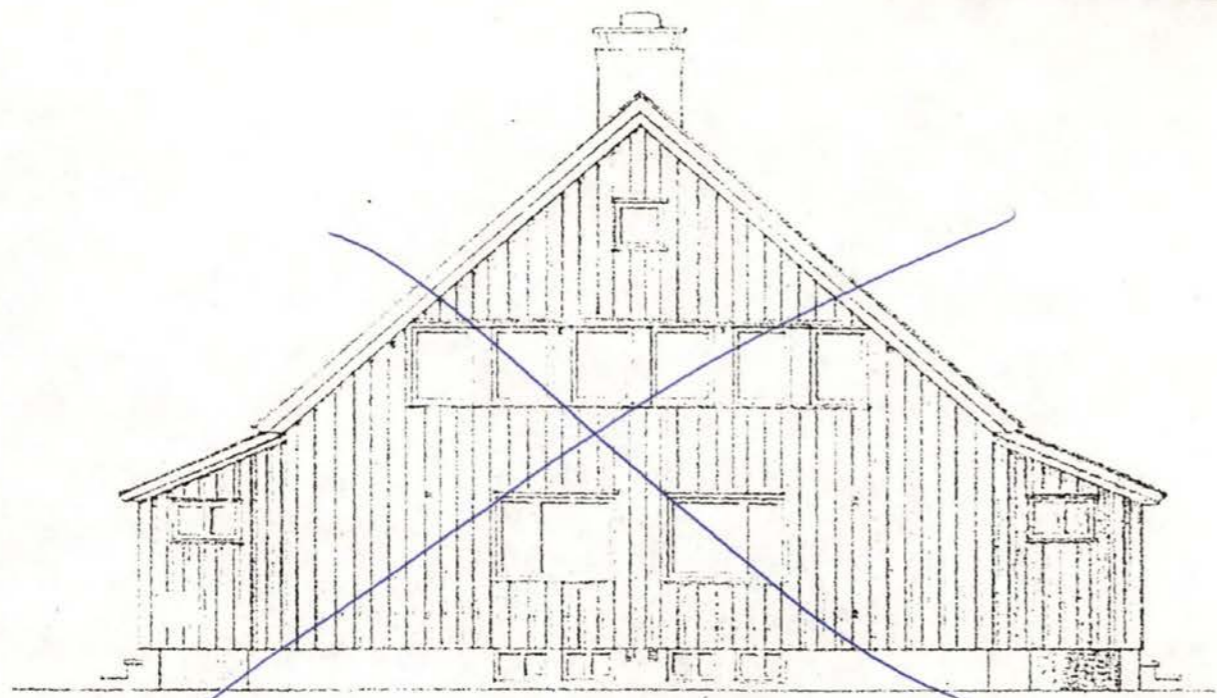
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

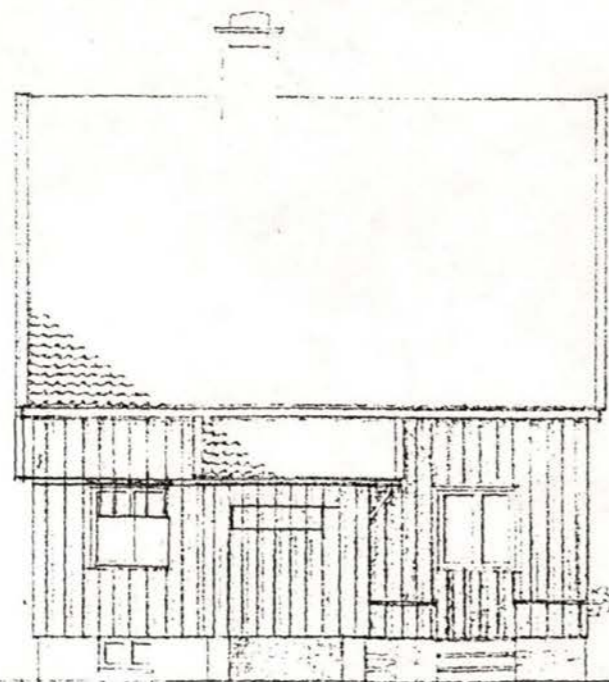
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.







Gard nord



Fasade vest

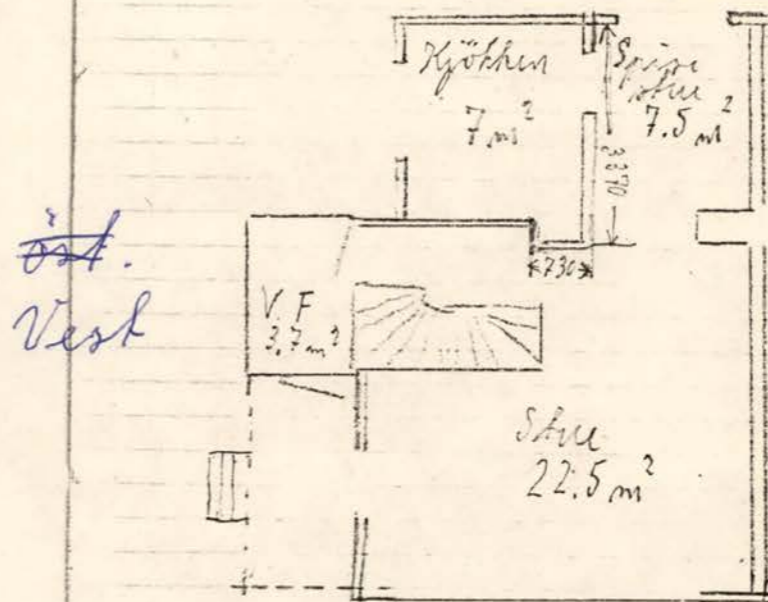
type

1972

rettet 10/B 54

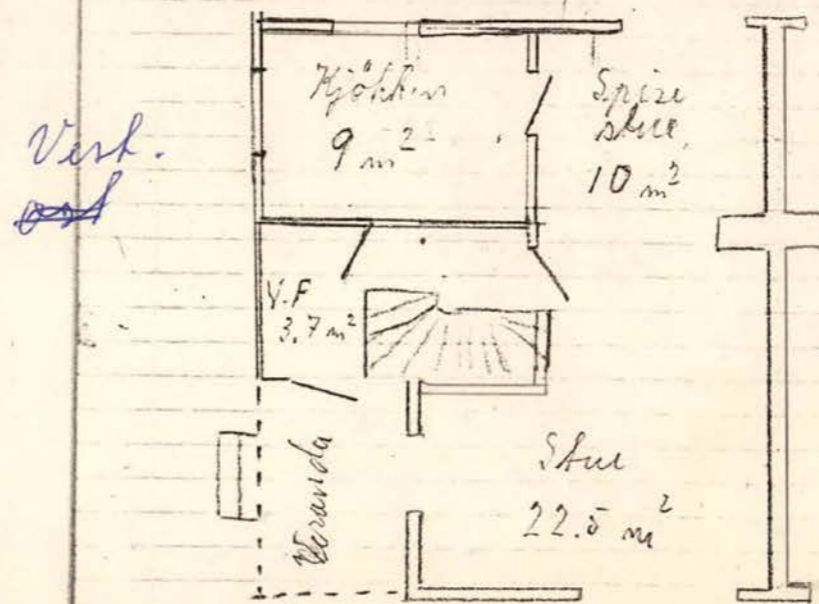
Norsk Hy  
2-mannsbolig  
Frd. Hansen, a1  
Oslo, 29.5

Nåværende skue of kjøkken



~~est.~~  
Vest

Efter ombygging



Vest.  
~~est~~

 <b>Tinn kommune</b>	<h1>Planstatus</h1>
--	---------------------

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4026 - Tinn kommune	122	180	0	0	Tinngata 98A, 3660 RJUKAN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN		
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligområde - Náværende	Kommunedelplan - Rjukan (16.10.1997)	394.22m <sup>2</sup>

GJELDENE REGULERING	
Ligger eiendommen i et regulert område?	
PLANID	Plannavn
Nei	

BEBYGGELSESPPLAN	
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	
PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID	
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Ja	

4026 0202	Rjukan
-----------	--------

KOMMENTARFELT:

06.03.2026 15:00:07

Side 1 av 2

Det tas forbehold om feil og mangler.

06.03.2026 15:00:07

Side 2 av 2

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 122, Bruksnr 180	<b>Kommune:</b>	4026 Tinn
<b>Adresse:</b>	Tinnngata 98 A, gatenr 4100	<b>Grunnkrets:</b>	304 Bjørkhaug
<b>Veiadresse:</b>	3660 Rjukan	<b>Valgkrets:</b>	6 Rjukan
<b>Oppdatert:</b>	01.01.2024	<b>Kirkesogn:</b>	5140401 Rjukan
		<b>Tettsted:</b>	3102 Rjukan

### Eiendomsopplysninger

<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Tinnegt 98	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	15.07.1955	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	394,2 kvm	<b>Skyld:</b>	0,01		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

### 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:

<b>Lokalitetsnr</b>	<b>Art</b>	<b>Vernetyp</b>	<b>Kategori</b>
145243	Jernbaneanlegg	Vedtaksfredet	Bebyggelse-Infrastruktur
<b>Matrikkelført:</b>	06.10.2011		
<b>Oppdatert:</b>	03.03.2026		
<b>Lenke:</b>	<a href="https://kulturminnesok.no/">https://kulturminnesok.no/</a>		

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 grunnforurensing som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensing 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 Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	4026/122/180	0,0	
Annen forretningstype	Forretning: 15.03.2023 Matrikkelført: 15.03.2023	Avgiver	4026/122/180	0,0	
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	4026/122/180	0,0	
Skylddeling	Forretning: 15.07.1955 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	4026/122/121 4026/122/180	-400,0 400,0	

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tinnngata 98 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		
Vannforsyning:			Tatt ibruk (GAB):		
Bygningsnr:	165864786		Antall boliger:		
			Antall etasjer:		
				1	1

**Etasjeopplysninger:**

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

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

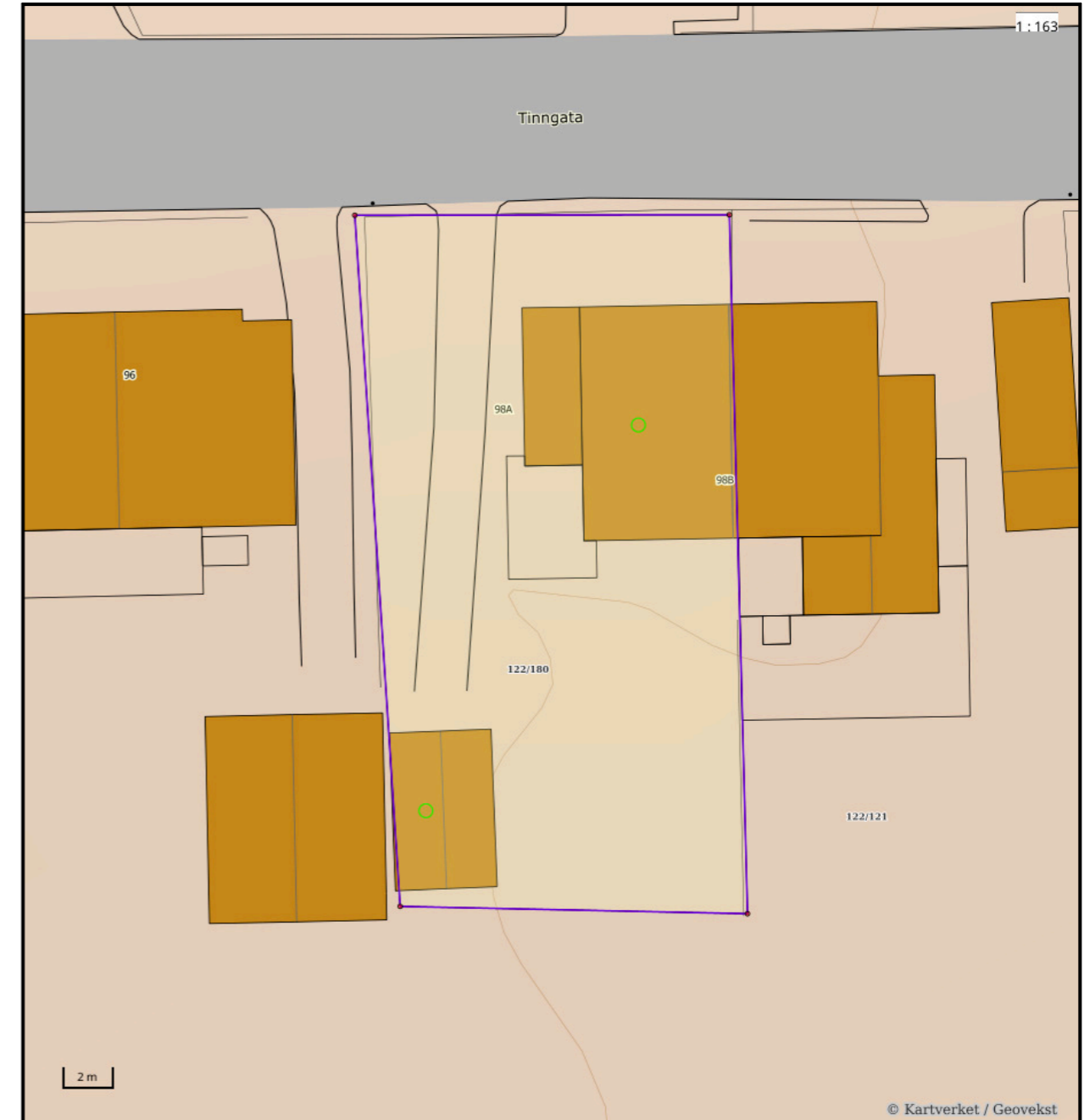
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei
Vannforsyning:			Tatt ibruk (GAB):
Bygningsnr:	165864778		Antall boliger:
			Antall etasjer:

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart****Nøyaktighet (standardavvik)**

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

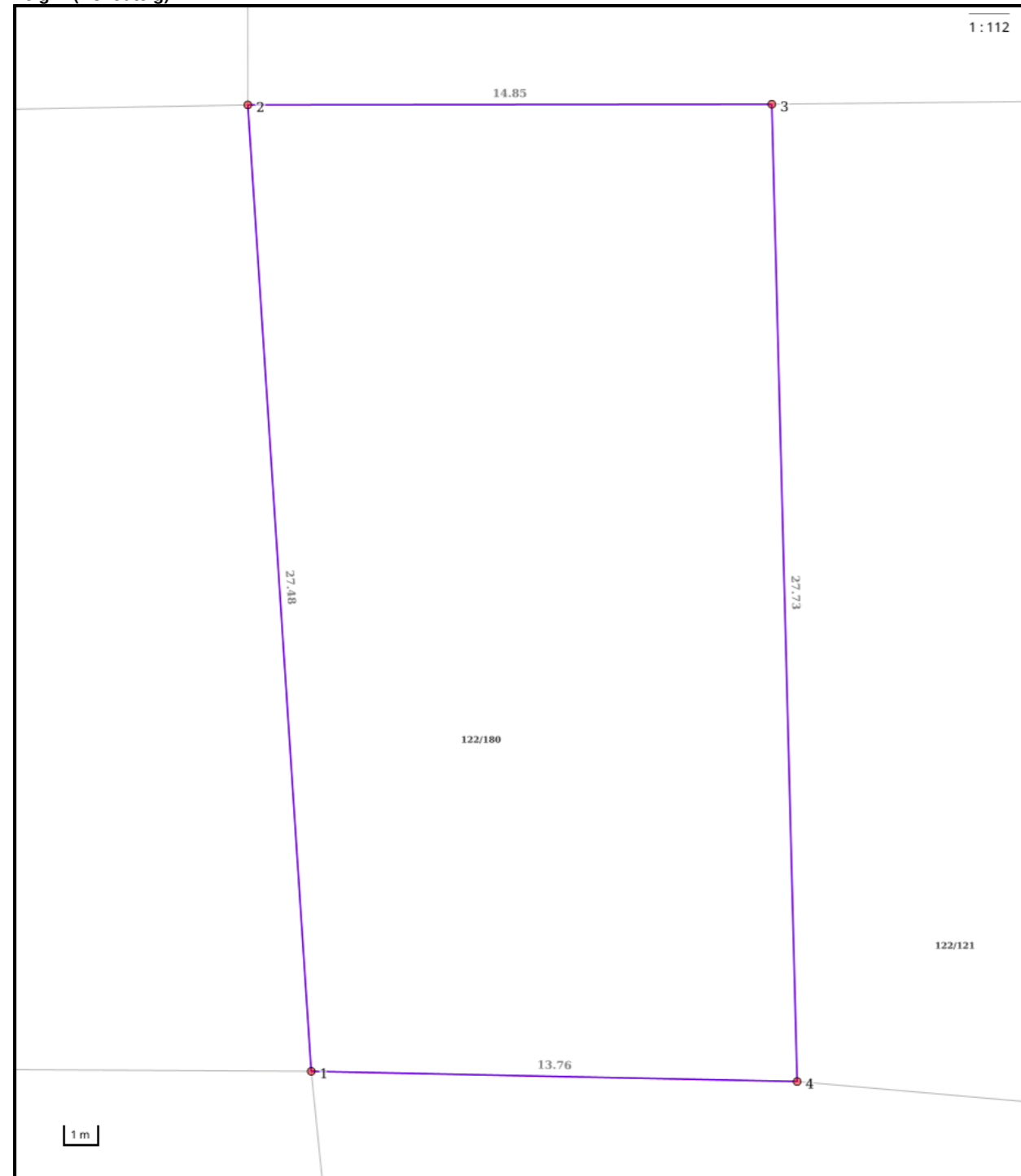
**Hjelpelinjer**

--- Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant	..... Punktfeste

**Symboler**

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

## 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: 394,20m<sup>2</sup>      Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

## Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 108,13	479 967,33	27,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 638 135,27	479 963,05	14,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 638 136,63	479 977,84	27,73m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 638 109,09	479 981,06	13,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	50		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(<sup>1</sup>) 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.

18/6 Avskrift av dagbok nr. 843 1958  
Ledig til

DEN NORSKE STATS HUSBANK Standardbilag nr.9.  
Tinn og Heddal sorenskriverembede  
Overenskomst

om samvirke vedkommende en vertikalt delt tomannsbolig på ~~eiendommene~~/festetomtene: G.nr. 122, b.nr. 121 og .....  
" 122, " 180

I. Undertegnede ~~er blitt enige om å felleskap å bygge~~/har i fellesskap bygget en vertikalt delt tomannsbolig på ovennevnte ~~eiendommer~~/festetomter. Vi skal eie og bekoste hver vår fysiske halvpart av tomannsboligen med tilhørende tomt eller festerett.

II. Tomta ~~skal deles~~/er delt etter skylddelingslovene, tinglysningslovens og eventuelt bygningslovens krav, slik at grensen følger skilleveggen mellom de to boliger. Huset ~~placeres~~/er plassert slik at skilleveggen mellom de to boliger faller sammen med den felles grenselinje mellom tomtene. Hver av partene skal ha ~~skjøtte~~/festekontrakt med grunneieren på den ~~tomt~~/del av tomta han skal ha. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av de to ~~eiendommer~~/festetomter skal i sin helhet tilhøre ~~vedkommende eiendoms eier~~/vedkommende tomts fester.

III. Begge boliger må utvendig males med nøyaktig samme farge, og hver av partene er overfor den annen og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt vedlike. Det er forutsetningen at utvendig maling skal skje på samme tidspunkt. Ingen av partene må foreta utvendige forandringer på sin bolig eller føre opp andre hus på tomta uten samtykke fra Husbanken.

IV. Begge boliger må være tilstrekkelig forsikret i ett og samme brannforsikringsselskap. I tilfelle brann skal den ene eier overfor den annen være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Begge boliger må bare belånes i Husbanken eller med samtykke av Husbanken.

VI. Dersom ~~eiendommene~~/boligene med tilhørende festerett pantsettes eller selges frivillig eller på tvangsauksjon, skal begge parter gjensidige rettigheter etter denne kontrakt følge med i pantsettelsen eller overdragelsen.

VII. Denne avtale er bindende for begge eiere, selv om en av dem innfrir lånet i Husbanken. Den skal tinglyses på de ~~eiendommene~~/festetomter som dobbelthusene ligger på med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke avlyses uten samtykke av begge eiere og Husbanken.

Rjukan, den 20/5 1958

Åmund Bøilestad Johannes Hovde.

Til vitterlighet:  
Rudolf Hau Gerhard Bekken

3-53.

TINGLYST  
3 0 APR. 1999  
TINN OG HEDDAL  
SORENSKRIVEREMBETE  
DAGBOKNR. 1273

Skjøtte 1)

Returneres til:

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)						
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
826	Tinn					
	Tinnng 98a	122	180			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn				Overdragelsen omfatter transport av festeretten		
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja				<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale				Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i feltet for underskrifter og bekreftelser		
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja				<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Beskaffenhets:						
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd						
Andvendelse av grunn:						
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig:						
<input type="checkbox"/> FB Frittliggende bolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet						
2. Kjøpesum						
Kr 14.000,00						Utløst til salg på det frie marked
						<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype:						
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspansjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 6 Annet						
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.						
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)						
Kr						
4. Overdras fra						
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 4)	Navn					Ideell andel
930187240	Norsk Hydro Produksjon a.s					
5. Til						
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 4)	Navn				Fast bosatt i Norge	Ideell andel
021219	Åmund Bøilestad				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
6. Særskilte avtaler						
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses						
Selgeren Norsk Hydro 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.						
Dato	Kjøpers underskrift			Usteders underskrift		
28.4.99	Åmund Bøilestad			P. Walden Jørgensen		
Nr 47E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-96						



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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



## 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 nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).

## 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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

# 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.

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.

## 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tinnegata 98A  
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje  
Saksbehandler: Sindre Tjønn

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i 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