



aktiv.

Sam Eydes gate 243B, 3660 RJUKAN

**Stor og pen terrasseleilighet med
fin beliggenhet i nedre del av byen
og flott uteområde**



Eiendomsmegler

Sindre Tjønn

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 750 000,-
Omkostn.: Kr 45 140,-
Total ink omk.: Kr 1 795 140,-
Felleskostn.: Kr 2 000,-
Selger: Frank Einar Børjesson
Salgsobjekt: Terrasseleilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 115/127 kvm
Tomtstr.: 861.3 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 123, bnr. 126
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1307260007

Stor og pen
terrasseleilighet med fin
beliggenhet i nedre del av
byen - Flott uteområde

Sam Eydes gate 243B er en romslig og praktisk terrasseleilighet som fremstår pen og tiltalende. Det er er ikke ofte leiligheter på denne størrelsen til salgs på Rjukan, og det er derfor å anse som en sjelden mulighet. Leiligheten ligger som den midterste av 3 leiligheter og inneholder vindfang, ganger, bad, stue, kjøkken, vaskerom, boder og 2 soverom. Det er også innredet et tredje soverom, men dette er ikke omsøkt/godkjent. Fra stuen har man for øvrig adkomst til en stor og flott terrasse.

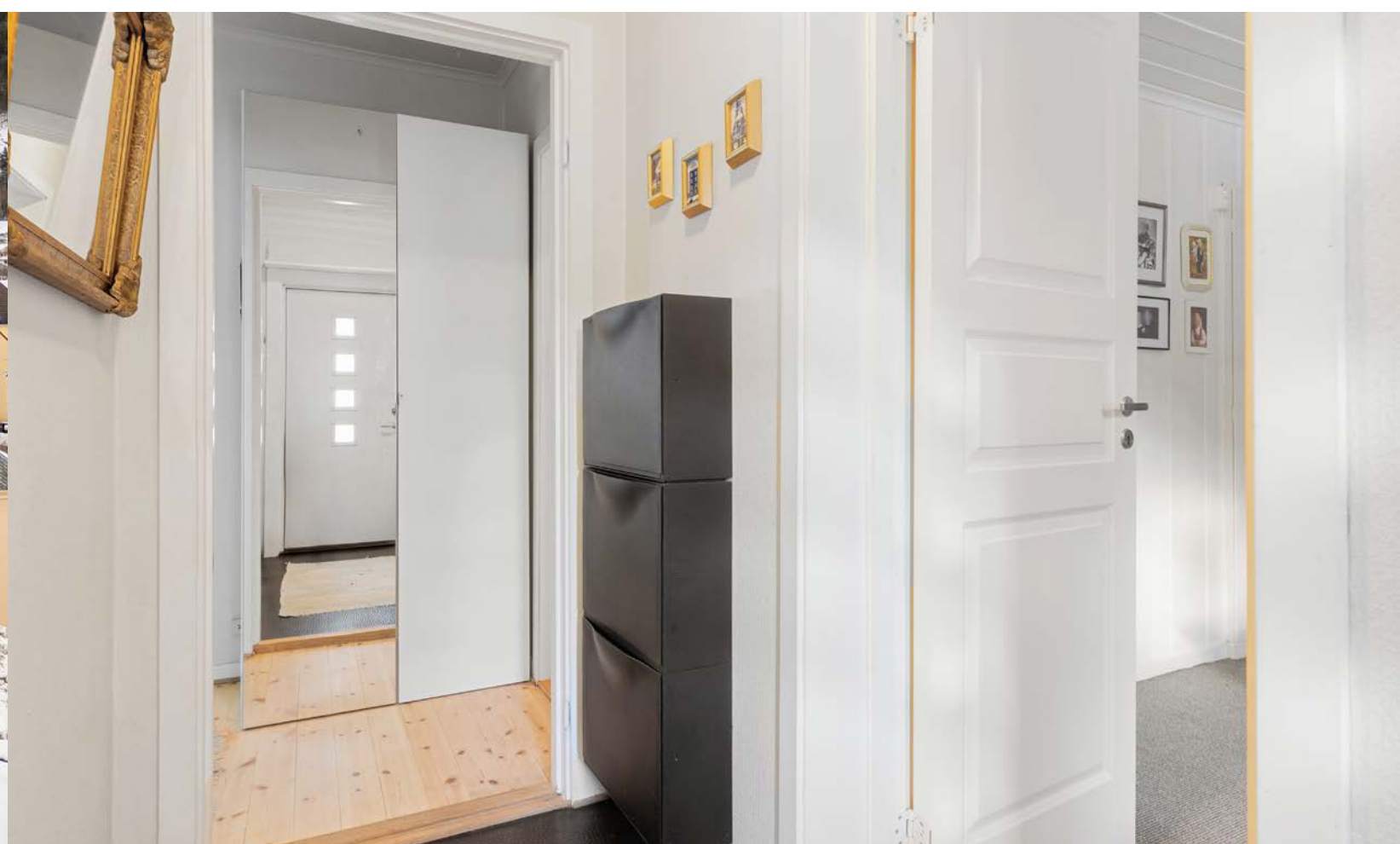
Eiendommen har en god beliggenhet i det attraktive Tveito-området, ca. 2 km fra Rjukan sentrum. Fra leiligheten er det kort vei til både skole, barnehage, bussholdeplass og butikk, samt at den populære Tveitoparken kun ligger en liten spasertur unna.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen22
Tilstandsrapport33
Egenerklæring62
Forbrukerinformasjon 110
Budskjema 111

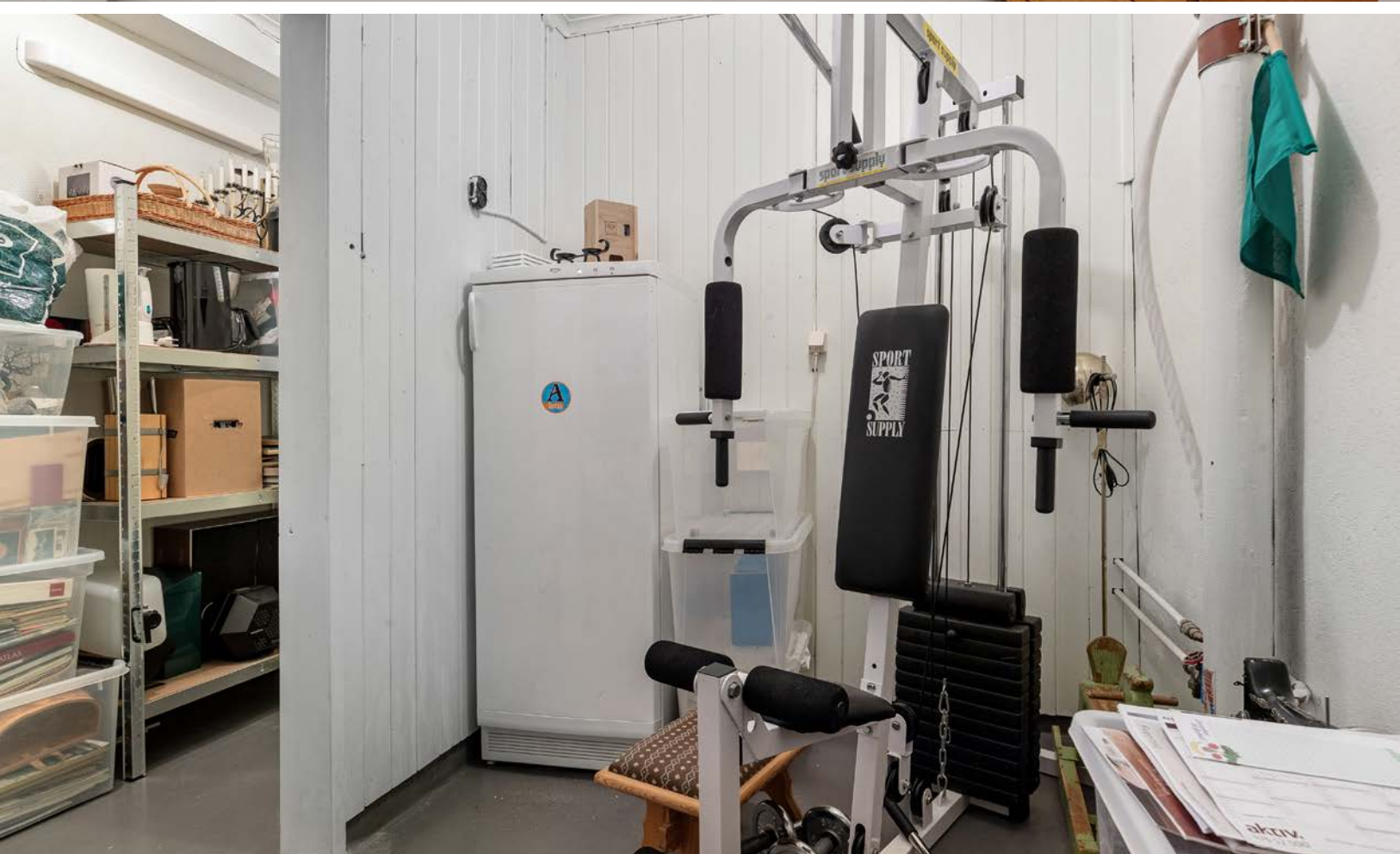














Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold og rombenevnelser er ikke avstemt med byggegodkjenning/off. tillatelser. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Nabolagsprofil

Sam Eydes gate 243B - Nabolaget Tveito - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

Rjukan ungdomsskole
Linje 209 2 min 0.2 km

Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.) 12 min 1.1 km
162 elever, 14 klasser

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) 1 min 0.1 km
96 elever, 7 klasser

Rjukan videregående skole 6 min 3 km
215 elever, 15 klasser

Ladepunkt for el-bil

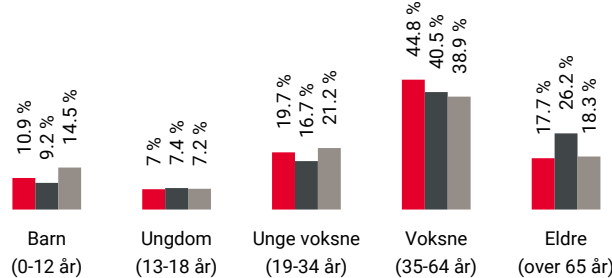
Rjukan, Norway 5 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skibakkesletta barnehage (1-6 år) 8 min 0.7 km
50 barn

Øverland barnehage (0-5 år) 13 min 1.2 km
36 barn

Dale Bakhus barnehage (1-5 år) 5 min 4.3 km
25 barn

Dagligvare

Kiwi Rjukan 4 min 0.3 km
PostNord, søndagsåpent

Kiwi Rjukan Sentrum 4 min 2.6 km
Søndagsåpent

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

 Støynivået

Lite støynivå 88/100

 Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

-  Tveitoparken sandvolleyballbane

Sandvolleyball

3 min 

0.2 km
-  Rjukanhallen

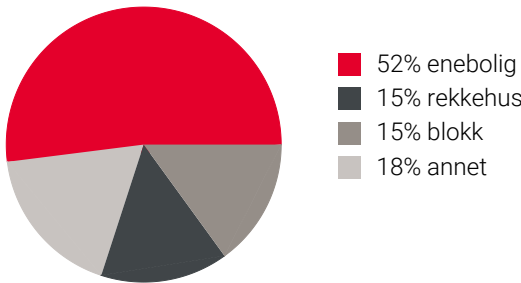
Aktivitetshall

11 min 

1 km
-  Rjukanbadet/Trimrom

20 min 

Boligmasse



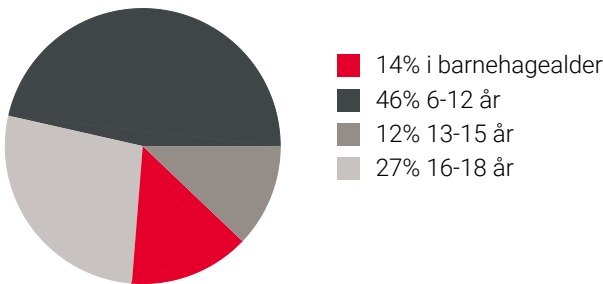
Varer/Tjenester

-  Handelshuset Rjukan

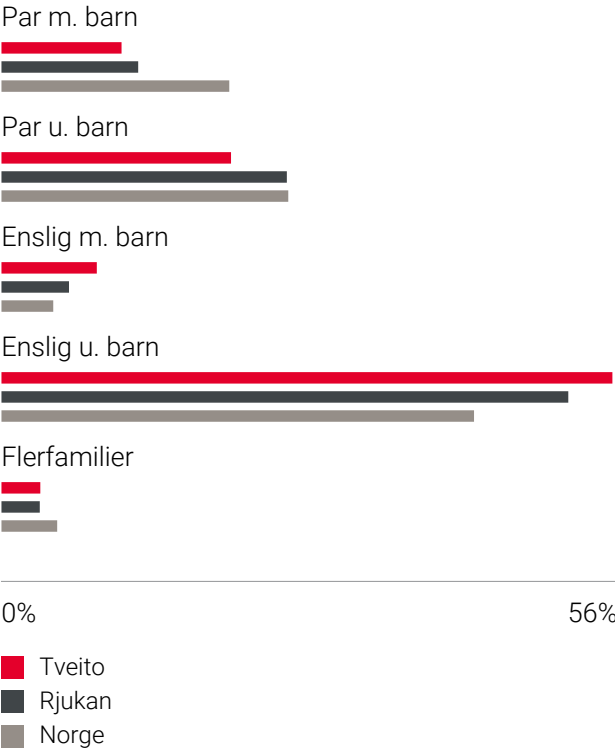
4 min 
-  Vitusapotek Rjukan

4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

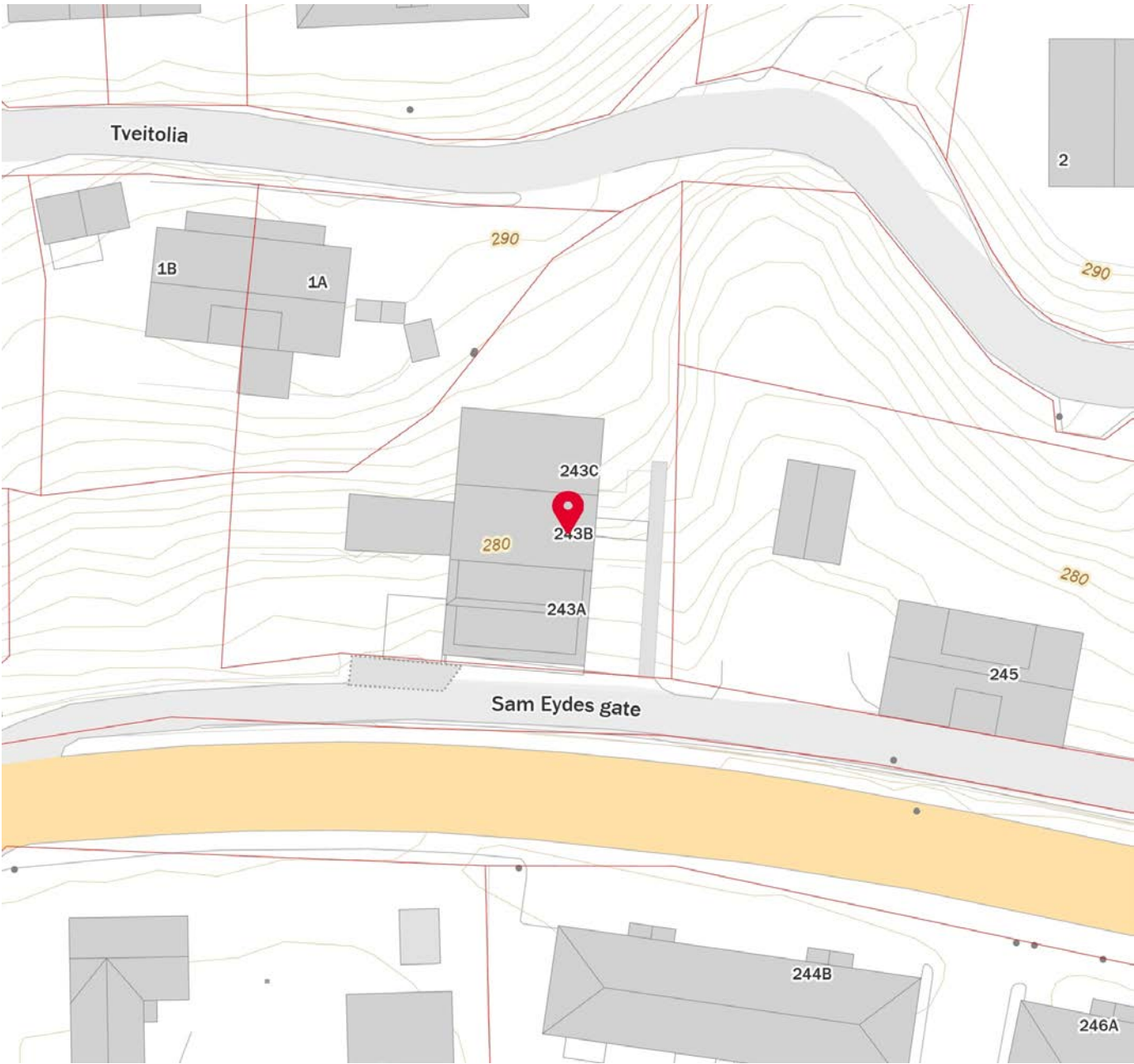
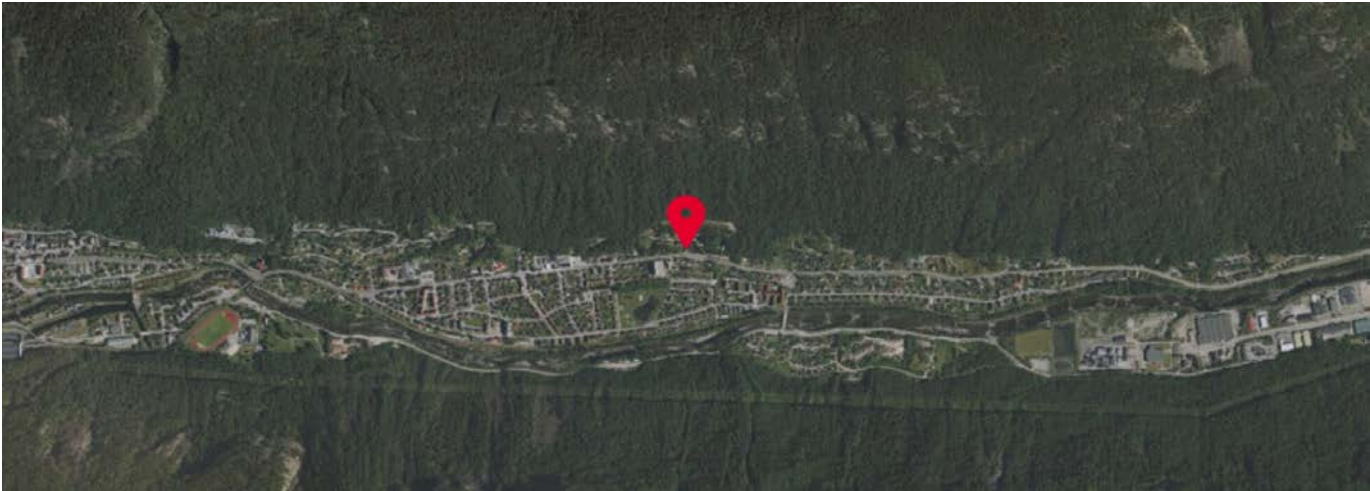


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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: 115 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 127 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-e: 12 kvm

2. etasje: BRA-i: 115 kvm

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

861.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Tomten ligger i skrånende terreng.

Tomten er festet og bortfester er Tinn kommune. Se festekontrakt vedlagt salgsoppgaven.

Beliggenhet

Eiendommen har en god beliggenhet i det attraktive Tveito-området, ca. 2 km fra Rjukan sentrum. Fra leiligheten er det kort vei til både skole, barnehage og butikk, samt at den populære Tveitoparken kun ligger en liten spasertur unna.

Like i nærheten av eiendommen er det bussholdeplass med mange daglige avganger til bl.a. Atrå, Tinn Austbygd og Notodden.

Beliggenheten gjør også at Gausta med alle sine fasiliteter kun er en liten kjøretur unna (ca. 20 min). Gaustaområdet er en av landets mest populære vinterdestinasjoner og har bl.a. skianlegg med et stort utvalg av varierte nedfarter. I deler av

vintersesongen går det skibuss fra Rjukan til Gausta, som passerer like ved eiendommen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område som hovedsakelig består av leilighetsbygg, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Arnt Ivar Hvammen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Kjedehus/terrassehus med 3 boliger/leiligheter. Ifølge tilstandsrapport har boligen fasade med liggende bordkledning. Taktekingen er av pappshingel. De innvendige overflatene består i hovedsak av gulver med furu, teppe, belegg og linoleum, samt vegger med i hovedsak plater og trepanel. Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

Verditakst

Kr 1 750 000

Innhold

Romslig leilighet beliggende i 2. etasje/midtetasjen i et leilighetsbygg med 3 leiligheter. Leiligheten inneholder vindfang, ganger, bad, stue, kjøkken, vaskerom, boder og 2 soverom. Det er også innredet et tredje soverom, men dette er ikke omsøkt/ godkjent (fremgår som "vedbod" på vedlagte

byggetegninger).

Det tilhører også en bod i kjelleretasjen, samt at det er satt opp en liten, frittstående hagebod.

Standard

Sam Eydes gate 243B er en romslig og praktisk terrasseleilighet som fremstår pen og tiltalende. Det er ikke ofte leiligheter på denne størrelsen til salgs på Rjukan, og det er derfor å anse som en sjelden mulighet.

Leiligheten har en lys og trivelig stue med plass til både sofagruppe og spisebord. Stuen er forøvrig utstyrt med en flott vedovn, samt at det er varmepumpe i overgangen mellom stue og kjøkken. Via en stor skyvedør er det utgang til den romslige terrassen. Her har man gode utsiktsforhold og deler av terrassen har også takoverbygg med glassdører, samt at det er montert markise.

Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken. Kjøkkenet har en stilren innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er også utstyrt med en nyere kjøkkenøy.

Bade ble pusset opp rundt 2015/2016 og er utstyrt med WC, innredning med nedfelt servant, og dusjhjørne. Gulvet har belegg og elektriske varmekabler. I leiligheten er det også et eget vaskerom, men dette er av eldre dato.

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

TG 3 - Store eller alvorlige avvik:

Vaskerom

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rør til varmepumpe er ført inn via ventilen, noe som medfører at ventilasjonen i rommet blir begrenset.

Forstøtningsmurer

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Taktekking

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Takkonstruksjon/Loft

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Utvendige trapper

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Konstruksjonene har skjevheter.

Andre utvendige forhold

- Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering i lagerrommet, noe som kan medføre økt risiko for fuktproblemer og dårlig luftkvalitet.

Innvendige overflater

- Det er registrert knirk i det oppforede tregulvet i

stuen. Det er observert mindre nedbøyninger i stuens himling, som skyldes enten svak innfesting eller skjevheter i overliggende bjelkelag.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Avviket gjelder stuen, spesielt i overgangen mellom betongdekke og trebjelkelag.

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

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

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

Varmtvannstank
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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.

Overflater vegger og himling (bad)
- Det er tegn på fuktskader nederst på

våtromsplater.
- Det er manglende silikonfug mellom platen og bunnlisten, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i dette området.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

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

Hvitevarer
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap på kjøkkenet medfølger.

Parkering
Det er ingen egen parkering på eiendommen. Nåværende eier parkerer i dag på et opparbeidet område/oppstillingsplass ca. 50 meter øst for leiligheten, som han leier av en nabo/naboeiendom (gnr. 123, bnr. 1). Dette er en privat avtale (6.000,- i året for 1 oppstillingsplass) og ikke en avtale som følger boligen. Man har derfor ingen garanti for at man kan fortsett å parkere der (man må i så fall inngå egen avtale med nabo/grunneier), og det har også vært snakk om at grunneier/nabo har ønsket å bygge garasje på dette arealet.

Ifølge kommunen kan biler som tilhører festere i Sam Eydesgate 243 A, B og C benytte plassen i forkant av bygget til av- og pålessing av varer.

Permanent parkering kan skje langsmed Tveito Alle (på motsatt side av Sam Eydes gate), eller øvrige stikkveier med lovlig parkering.

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

Forsikringsselskap og Polisenummer
IF Skadeforsikring, polisenummer SP0005801071

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/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling, men det foreligger en måling fra 2002 gjort av tidligere eier som viser en årsmiddelverdi på 150 Bq/m3 (ref. egenerklæring og tilstandsrapport). Interessenter gjøres oppmerksom på at målingen er gammel og at eventuelle radonreduserende tiltak vil måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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)

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

Avhending av eiendommen krever bortfesteres samtykke (ref. festekontrakt), men bortfester (kommunen) har frafalt sin forkjøpsrett til eiendommen.

Energi
Oppvarming
Vedovn og varmepumpe.

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

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 1 750 000

Omkostninger kjøper
1 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

43 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

45 140 (Omkostninger totalt)
57 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
59 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 795 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 807 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 809 840 (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 13 052 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter
Årlig festeavgift som p.t. er kr. 449,- pr. år. inngår i beløpet på kr. 13.052,- for kommunale avgifter for 2026. Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering: 2030.

Vann og kloakk etter måler, samt målerleie, kommer i tillegg (da det er én felles måler for bygget). Dette

betales gjennom felleskostnadene i sameiet (se eget punkt om felleskostnader).

Formuesverdi primærbolig
Kr 471 344 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 1 885 374 for år 2024

Informasjon om formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen 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 salgsoppgaven. 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.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punkt om felleskostnader og kommunal avgifter påløper

kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, 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.

Boenheten
Eierbrøk
1/3

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene dekker vann etter måler, samt målerleie (felles vannmåler i bygget), og felles bygningsforsikring (innboforsikring må tegnes av den enkelte leilighetseier).

Felleskostnader pr. mnd
Kr 2000

Kommentar fellesgjeld
Det er p.t. ingen fellesgjeld i sameiet.

Sameiet
Sameienavn
Boligsameiet Sam Eydes gate 243

Organisasjonsnummer
932490528

Om sameiet
Sameiet består av 3 boligseksjoner. Styreleder i

sameiet er Susann Myhra. Sameiet har ikke engasjert noen egen forretningsfører (styreleder har administrert felleskostnader m.v.). Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter vedlagt salgsoppgaven. Det foreligger ikke egne husordensregler, regnskap, budsjett eller årsberetning.

Regnskap/budsjett
Det gjøres oppmerksom på at eventuell fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling.

Styregodkjennelse
Det foreligger krav om godkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Dyrehold
Det er ifølge styreleder ingen restriksjoner mot dyrehold.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Ifølge vedtektene har den enkelte seksjonseier plikt til å delta i de felles aktiviteter som styret måtte foreslå, eller bidra til at fellestiltak lar seg gjennomføre, herunder ivareta vedlikehold av utvendige fellesareal, vei, trappeadkomst, postkassestativ m.v

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 123, bruksnummer 126, seksjonsnummer 2 i Tinn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4026/123/126/2:
01.09.1960 - Dokumentnr: 1491 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 40
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Overført fra: Knr:4026 Gnr:123 Bnr:126 F
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
ANMERKET DATO ER DØDSDATO / DATERINGSDATO
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

10.10.1959 - Dokumentnr: 1473 - Best. om vann/ kloakkledn.
Overført fra: Knr:4026 Gnr:123 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1960 - Dokumentnr: 1491 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 40
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
ANMERKET DATO ER DØDSDATO / DATERINGSDATO
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

23.07.2009 - Dokumentnr: 541608 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/3

01.01.2020 - Dokumentnr: 430886 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0826 Gnr:123 Bnr:126 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 606170 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3818 Gnr:123 Bnr:126 Snr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Eiendommen er registrert i matrikkel med tatt i bruk. Det som er søkt om før 1/1-1998 har i følge kommunen ingen krav om ferdigattest og det er heller ikke tillatt å gi ferdigattest i senere tid.

Byggetegninger mottatt fra kommunen følger vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksomt på at innredet soverom mot nord egentlig er en vedbod (ref. vedlagt byggetegning). Det foreligger ikke dokumentasjon på at endring av dette rommet til soverom er omsøkt/godkjent. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på at takoverbygg og

frittstående bod på vestsiden av leiligheten er omsøkt/godkjent. Terrassen er også større enn hva som fremgår av tegningen.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Det er en felles vannmåler i bygget.

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.

Adgang til utleie

Ifølge vedtektene krever gyldig salg eller bortleie skriftlig godkjenning av de andre seksjonseierne. Slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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 nøyte, 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. 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
12.03.2026



Tilstandsrapport

Kjedehus
 Sam Eydes gate 243 B, 3660 RJUKAN
 TINN kommune
 gnr. 123, bnr. 126, snr. 2

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 13.02.2026 Rapportdato: 20.02.2026 Oppdragsnr.: 20330-1651 Referansenummer: GT4656
Autorisert foretak: Prosjektform AS Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen



prosjektform

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

Norsk takst

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



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

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

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

Prosjektform as

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

Prosjektform tilbyr takserings tjenester:.

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

SE OSS PÅ: www.prosjektform.no



Rapportansvarlig

Arnt Ivar Hvammen

Arnt Ivar Hvammen

Uavhengig Takstingeniør

post@prosjektform.no

971 10 535



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik 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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

Terrassert enebolig beliggende i 2 etasje på Sam Eydesgate 243B. Byggeår 1965. Boligens tilstanden anses som normal men det må påregnes kostnader til oppgradering og vedlikehold. Dette anses som normalt på eldre boliger. Boligen er bygget i henhold til tidligere byggeforskrifter, og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering etc. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15- 40 år, flere av bygningsdelene på denne boligen har derfor nådd sin levetid.

Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var dels møblert og bebodd. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen.

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

Kjedehus - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Bygningen er terrassert og taket var snødekt på befaringsdagen. Renner og nedløp i lakkert stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon som flatt tak Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og biinngang ut mot vest. Årstall på dør til biinngang: 1965. Skyvebalkongdør i malt tre fra 2006. Stor flott veranda med dels overbygd areal. Gode solforhold på denne delen. Overbygd del fra år 2019. Glassdører fra år 2025. Det er etablert en platting med overbygg mot vest ved utgang til terreng. Overbygg fra år 2020. Adkomst til boligen skjer via trapper fra offentlig vei. Dette er fellesområder som benyttes som adkomst for boligene/andelene. Det er etablert lagerrom i kjeller. Himling: Trepanel. Vegger: Betong. Gulv: Betong/ gulvbelegg

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu, teppe, belegg og malt linoleum. Veggene har trepanel og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Enkelte overflater er ikke nye men renover. Etasjeskiller er av betongdekke og bjelkelag. Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2019. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg på bod.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Vaskeum montert på vegg. Uttak på vegg for vann og avløp til vaskemaskin. Sluk: Sluk i gulv. Oppvarming: Stråleovn på vegg. Ventilasjon: Delvis ventil i vegg. Himling: Malte plater. Vegger: Malte plater og betong. Gulv: Malt gulvbelegg.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning og kjøkkenøy med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og stålrør. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Boligen har installert varmepumpe i stue Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1965. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av betong. Forstøtningsmurer er av naturstein og betong. Området er svært hellende og har terrasserte områder som uteplass. Utevendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utevendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det bør gjennomføres nye radonmålinger og eventuelle tiltak for å redusere radonnivået bør vurderes og iverksettes. Konsekvensen av forhøyede radonverdier er økt helserisiko for

Beskrivelse av eiendommen

beboere, spesielt over tid.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	127 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	127 m²
Totalpris	1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

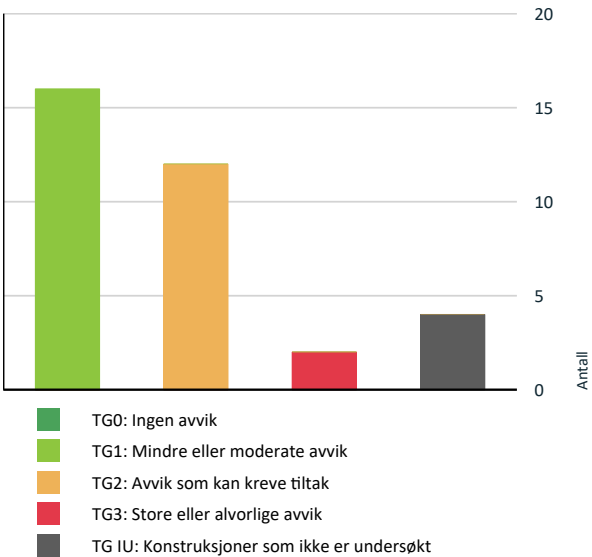
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Soverom mot nord er ikke godkjent ihht byggemeldte tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

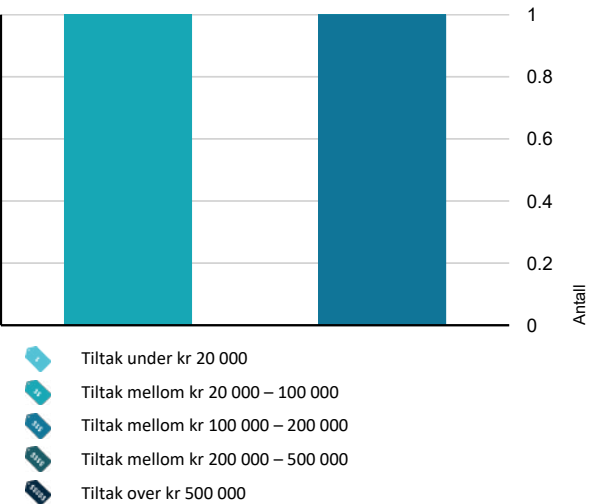
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg. Hovedplan > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer mot vest [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg. Hovedplan > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg. Hovedplan > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i [Gå til side](#)
henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1965

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Skyvedør uteterrasse og markise med motorstyring
2025	Modernisering	Varmepumpe
2025	Modernisering	Garderobeskap og kjøkkenøy
2022	Modernisering	Innvendige overflater er malt opp og noen er skiftet.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Bygningen er terrassert og taket var snødekt på befaringsdagen.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler. Konsekvensen av manglende vurdering er økt risiko for skjulte feil eller lekkasjer som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.



Nedløp og beslag

Renner og nedløp i lakkert stål.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Veggkonstruksjon

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon som flatt tak

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader, kondens og soppdannelse i konstruksjonen. Mangelfull ventilering kan over tid føre til skader på både konstruksjon og innemiljø.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og biinngang ut mot vest. Årstall på dør til biinngang: 1965. Skyvebalkongdør i malt tre fra 2006.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor flott veranda med dels overbygd areal. Gode solforhold på denne delen. Overbygd del fra år 2019. Glassdører fra år 2025. Det er etablert en platting med overbygg mot vest ved utgang til terreng. Overbygg fra år 2020.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Adkomst til boligen skjer via trapper fra offentlig vei. Dette er fellesområder som benyttes som adkomst for boligene/andelene.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.

Lokal utbedring bør utføres for å rette opp skjevheter og reparere sprekker/skader i betongtrappen. Dersom dette ikke utbedres, kan skadene forverres over tid og føre til redusert sikkerhet og økt risiko for ytterligere forringelse av konstruksjonen.



TG 2 Andre utvendige forhold

Det er etablert lagerrom i kjeller.

Himling: Trepanel.

Vegger: Betong.

Gulv: Betong/ gulvbelegg

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering i lagerrommet, noe som kan medføre økt risiko for fuktproblemer og dårlig luftkvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres avtrekk eller ventiler for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i lagerrommet.

Manglende ventilering kan føre til fuktproblemer, dårlig luftkvalitet og økt risiko for skader på bygningsdelene og lagrede gjenstander.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu, teppe, belegg og malt linoleum.

Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Enkelte overflater er ikke nye men renovert.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i det oppforede tregulvet i stuen.

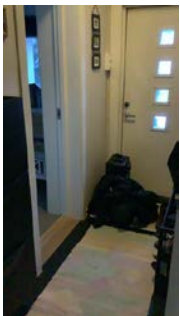
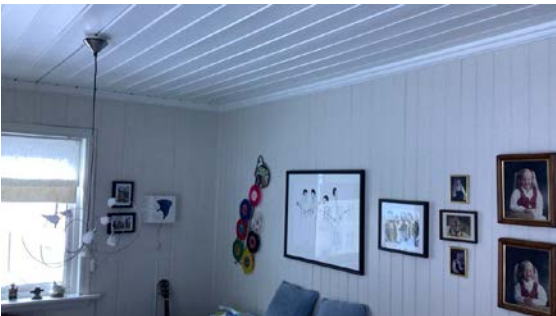
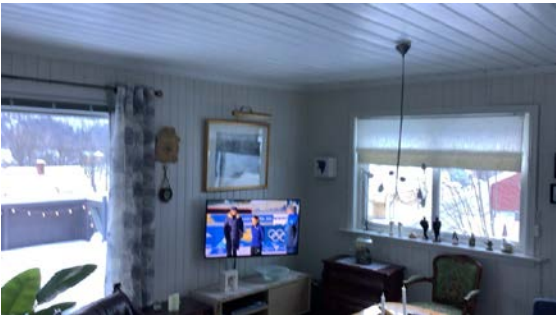
Det er observert mindre nedbøyninger i stuens himling, som skyldes enten svak innfesting eller skjevheter i overliggende bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å utbedre knirk i tregulvet, for eksempel ved å montere gjennomgående skruer ned i betongdekket, for å unngå økt irritasjon ved bruk og mulig forverring av knirk over tid. Mindre nedbøyninger i himlingen bør følges opp for å avdekke eventuell utvikling eller underliggende årsak, da dette kan medføre ytterligere skjevheter eller svekkelse av konstruksjonen dersom det ikke utbedres.



2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke og bjelkelag.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket gjelder stuen, spesielt i overgangen mellom betongdekke og trebjelkelag.

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.

2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2019.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

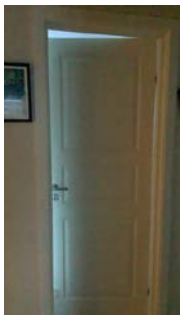


1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



VÅTROM

Tilstandsrapport

1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

Generell

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

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er manglende silikonfug mellom platen og bunnlisten, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Det bør etableres korrekt silikonfug mellom platen og bunnlisten for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for ytterligere fuktskader i området.

Manglende fuging kan føre til at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan medføre skader på materialer og økte utbedringskostnader over tid.



1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45mm.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i vegg på bod.



1.ETG. HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Vaskekum montert på vegg.

Uttak på vegg for vann og avløp til vaskemaskin.

Sluk: Sluk i gulv.

Oppvarming: Stråleovn på vegg.

Ventilasjon: Delvis ventil i vegg.

Himling: Malte plater.

Vegger: Malte plater og betong.

Gulv: Malt gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rør til varmepumpe er ført inn via ventilen, noe som medfører at ventilasjonen i rommet blir begrenset.

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 må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rørene til varmepumpen bør føres på en måte som ikke hindrer ventilasjonen i rommet.

Begrenset ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



1.ETG. HOVEDPLAN > VASKEROM

TG IIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning og kjøkkenøy med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i vegg.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og stålrør.

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.

Tilstandsrapport

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagperson, og at nødvendige tiltak vurderes.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av alder på vannledningene, noe som kan medføre fuktskader og kostbare reparasjoner.



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og 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.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

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.



! TG 1 Andre installasjoner

Boligen har installert varmepumpe i stue

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Oppgradert enkelte områder
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

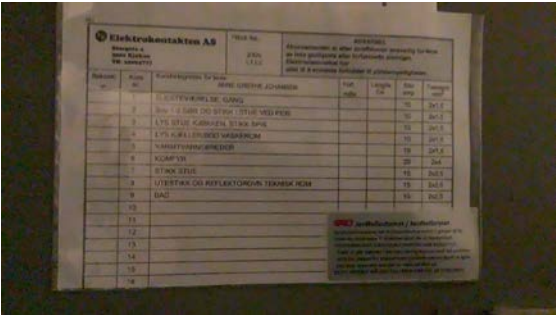
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 1965.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskifting av dreneringen og etablering av utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på kjeller/underetasje. Manglende eller svekket drenering kan føre til økt fuktbelastning, råteskader og redusert innneklima.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG IU Forstøtningsmur mot vest

Forstøtningsmur er av naturstein og betong.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmur er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmur når de er snøfri.



TG 3 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG IU Terrengforhold

Området er svært hellende og har terrasserte områder som uteplass.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



TG I Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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

! 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 byggtেকnisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det bør gjennomføres nye radonmålinger og eventuelle tiltak for å redusere radonnivået bør vurderes og iverksettes.
Konsekvensen av forhøyede radonverdier er økt helseisiko for beboere, spesielt over tid.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Det er utført radonmålinger i 2002, og resultatene viser verdier over dagens grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Det bør gjennomføres nye radonmålinger og eventuelle tiltak for å redusere radonnivået bør vurderes og iverksettes.
Konsekvensen av forhøyede radonverdier er økt helseisiko for beboere, spesielt over tid.



Bygninger på eiendommen

Bod		
	Anvendelse	Lagring av hageredskap
	Byggeår	2022
	Standard	Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
	Vedlikehold	Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen er oppført med ringmur som grunnmur. Opplyst frostisolert.
Bygningen har etasjeskille i tre. Hovedkonstruksjon over mur av bindingsverk, uisolert. Utvendig kledd med liggende kledning.
Tak oppført som pulttak med plassbygde sperrer. Utvendig pålagt taktro og shingelpapp som taktekke.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 127 m²/115 m² <i>Kjedehus: Vindfang, 2 Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Vaskerom, 2 Bod</i> <i>Andre bygg: Bod</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 1 750 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>				
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 550 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<table><tr><td>Markedsverdi</td><td>1 750 000</td></tr><tr><td>Konklusjon markedsverdi</td><td>1 750 000</td></tr></table>	Markedsverdi	1 750 000	Konklusjon markedsverdi	1 750 000
Markedsverdi	1 750 000				
Konklusjon markedsverdi	1 750 000				

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Felles kostnader til sameiet. Forsikring av bygget	Kr.	24 000
Leie av parkeringsplass	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000

Teknisk verdi bygninger		
Kjedehus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 730 000
Sum teknisk verdi - Kjedehus	Kr.	2 400 000
Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	10 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 410 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 550 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

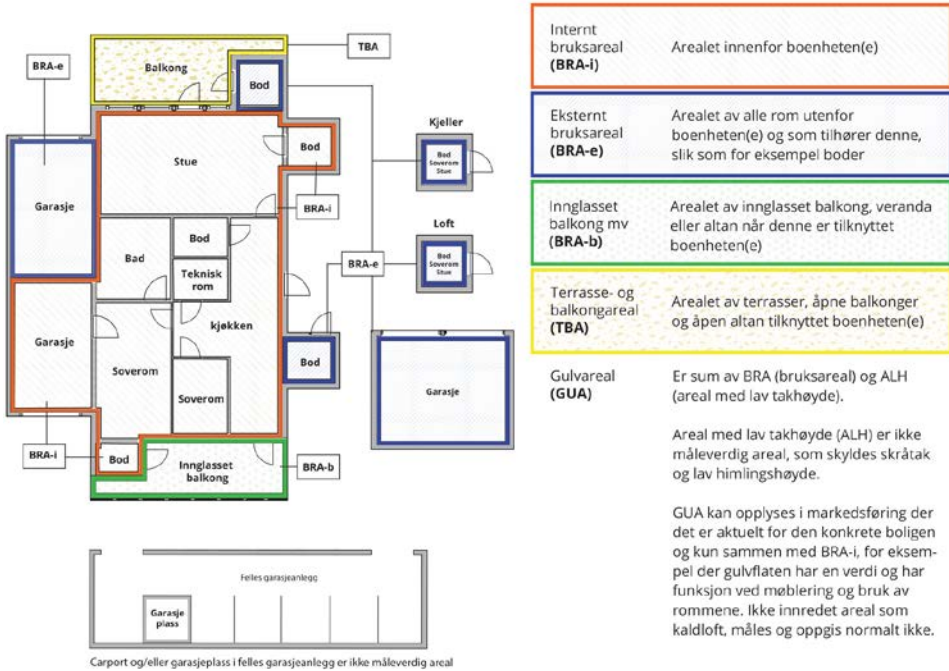
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
1.etg. Hovedplan	115			115	
Kjeller		12		12	
SUM	115	12			
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
1.etg. Hovedplan	Vindfang, ganger, bad, stue, kjøkken, 3stk soverom, vaskerom, 2 stk boder, mellomgang		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Soverom mot nord er ikke godkjent ihht byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se opplysninger under modernisering.

Bod

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	107	20
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør
	Frank Einar Børjesson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	123	126	0	2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Sam Eydes gate 243 B							
Hjemmelshaver Børjesson Frank Einar, Tinn Kommune							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Terrassert bolig beliggende i Sam Eydes gate på Rjukan.
God utsikt til nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	
2	20.02.2026	
3	20.02.2026	
4	20.02.2026	
5	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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 tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- 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/GT4656>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder





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	Frank Einar Børjesson
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2023 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Sam Eydes Gate 243B 3660 Rjukan 4026-123/126/0/2	
Fremtind	Meglerns oppdragsnummer: 1307260007 1



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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Reidar Næset

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmepumpe. Går ut i fra at han er faglært, men vet ikke det 100% sikkert.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Eiendommen ligger i et fareområde for ras.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Gjort 28. januar 2002 av tidligere eier. Viste årsmiddelverdi på 150 bq/m3.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satte selv opp en skyvedørsvegg/glassvegg på terrassen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind



TINN KOMMUNE
Enhet for brann

28.08.2023

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 3818/123/126/0/2
Adresse: Sam Eydes gate 243B, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 7356352

Registrerte avvik på eiendommen.

- Alle fire sider av teglskorsteinen skal ha tilsynsmulighet i hele sin lengde.

Siste skorsteinsfeiling: 07.06.2023

Siste tilsyn: 05.03.2015

Hilsen
Magne Gunleiksrud
Brannforebygger



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 27.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 123 Bruksnr.: 126 Seksjonsnr.: 2
Adresse: Sam Eydes gate 243B, 3660 RJUKAN
Referanse: 1307260007

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Tinn kommune

Årlige kommunale avgifter for gnr.123 bnr.126 snr.2, Sam Eydes gate 243B er kr.13051,60,-. I tillegg kommer utgiftene til felles vannmåler (målerleie og forbruk på vannmåleren).

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.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2026:

VANNAVGIFT (m/mva):

Vann fast abonnementsandel kr. 2172,35,-

KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Kloakk fast abonnementsandel kr. 2944,-

Målerleie og vann/ kloakk etter måler blir sendt ut felles for Sam Eydes gate 243. Sameie må kontaktes for å få svar på hvordan de gjør opp disse avgiftene med hver enkelt boenhet.

RENOVASJON (m/mva):

Renovasjon kr. 6991,25,-

FEIEAVGIFT (mva fritak):

Tilsyn pipe/ ildsted kr.101,-

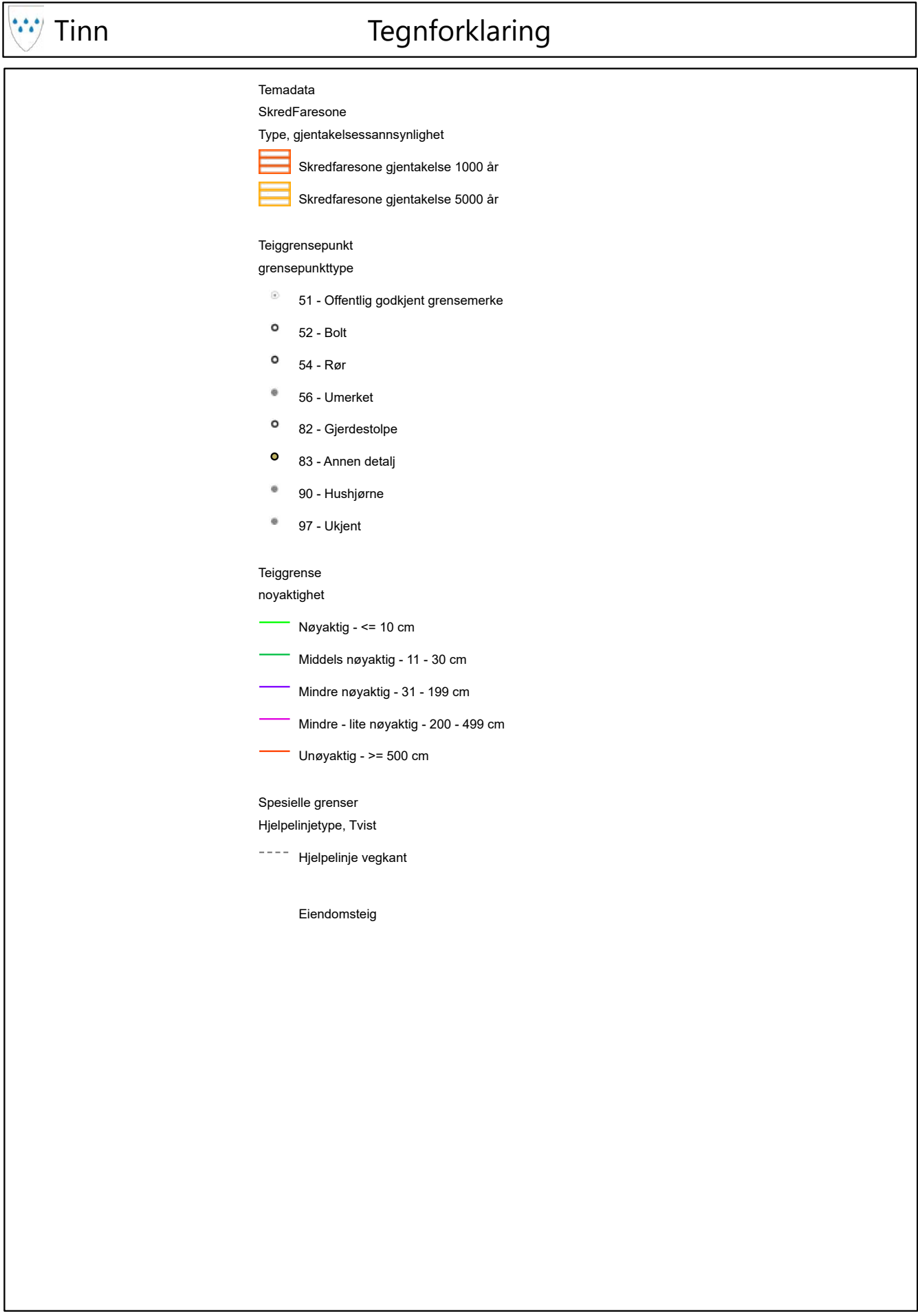
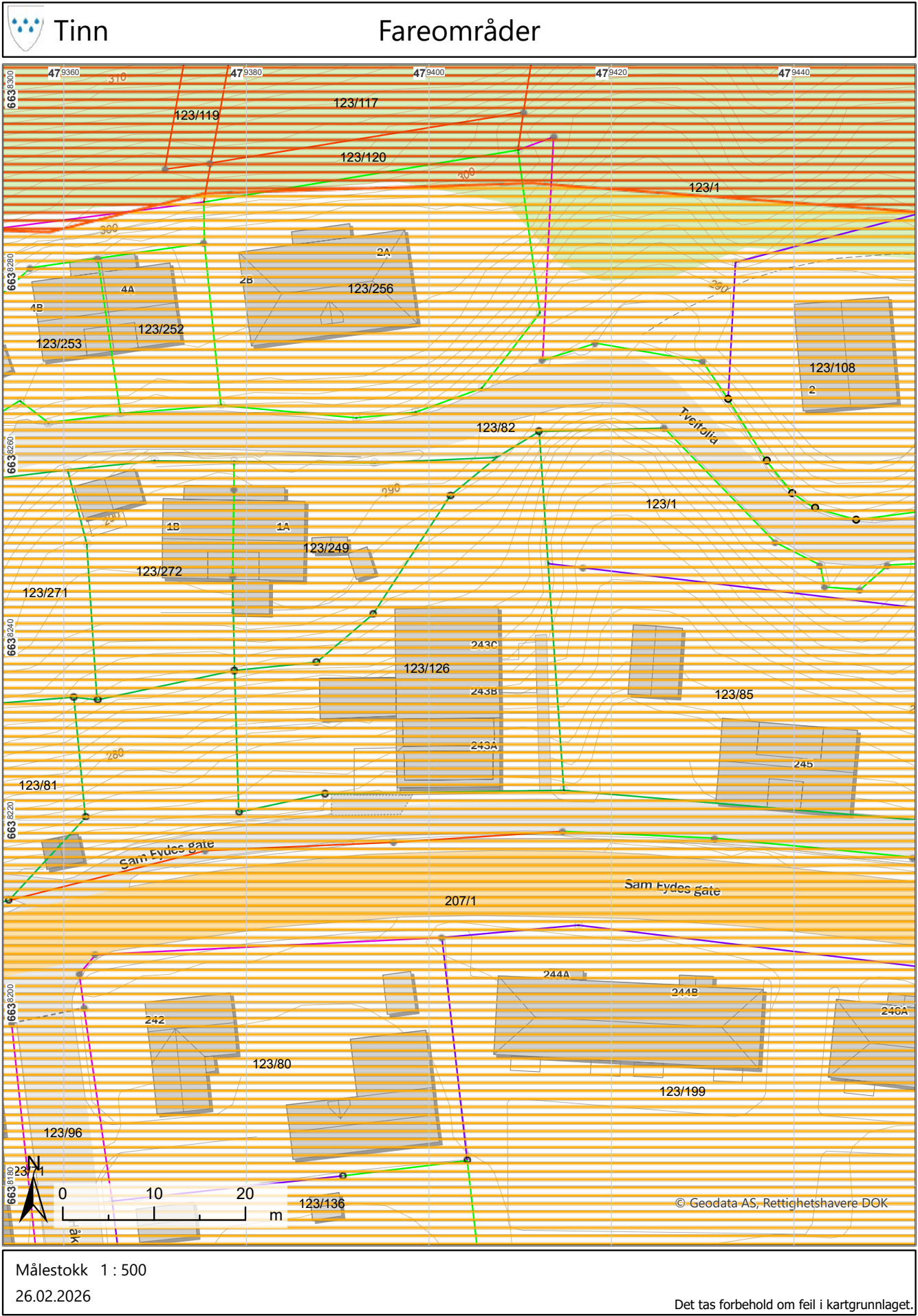
Feieavgift kr.394,-

FESTEAVGIFT (ingen mva)

Festeavgift kr.449,-.

Hilsen Servicetorget





804963552



Begjæring om

☒Oppdeling i eierseksjoner

☐reseksjonering

Rekvirentens navn

Adresse

Postnr. Poststed

(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.

Ref. nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 541608 Tinglyst: 23.07.2009

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr. Kommunens navn

Gnr. Bnr. Festenr. Snr.

0826 Tinn 123 126

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) Navn

Ideell andel 3)

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Brøk (nevner)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Brøk (nevner)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Brøk (nevner)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Brøk (nevner)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Brøk (nevner)
4)	5)	6)	7)	8)	9)	10)	11)	12)	13)	14)	15)	16)	17)	18)	19)	20)	21)	22)	23)
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3	B	1		15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				3	= nevner:				3										

4. Supplerende tekst

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato

Rekvirentens underskrift

30/6-09

Anne Grete Johansen

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

Side 1 av 3

Tillegg bygg utlg til m/Else Miland, Tinn kommune 24/6-09

* Rett kopi bekreftes

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2009/541608/200
Attestingstidspunkt 2026-02-24 10:43

Side 2 av 9

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

Rjukan 29/6-09

Snefrid Sørensen

Rjukan 29/6-09

Susann Myhra

Rjukan 28/6-09

T. Kittelsen

Rjukan 29/6-09

Anne Grete Johansen

Dato

Rekvirentens underskrift

30/6-09

Anne Grete Johansen

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a) ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sied, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
123	126			Tinn

Dato: 21/7-09 Stempel og underskrift:  **TINN KOMMUNE**
Eliassen Miland

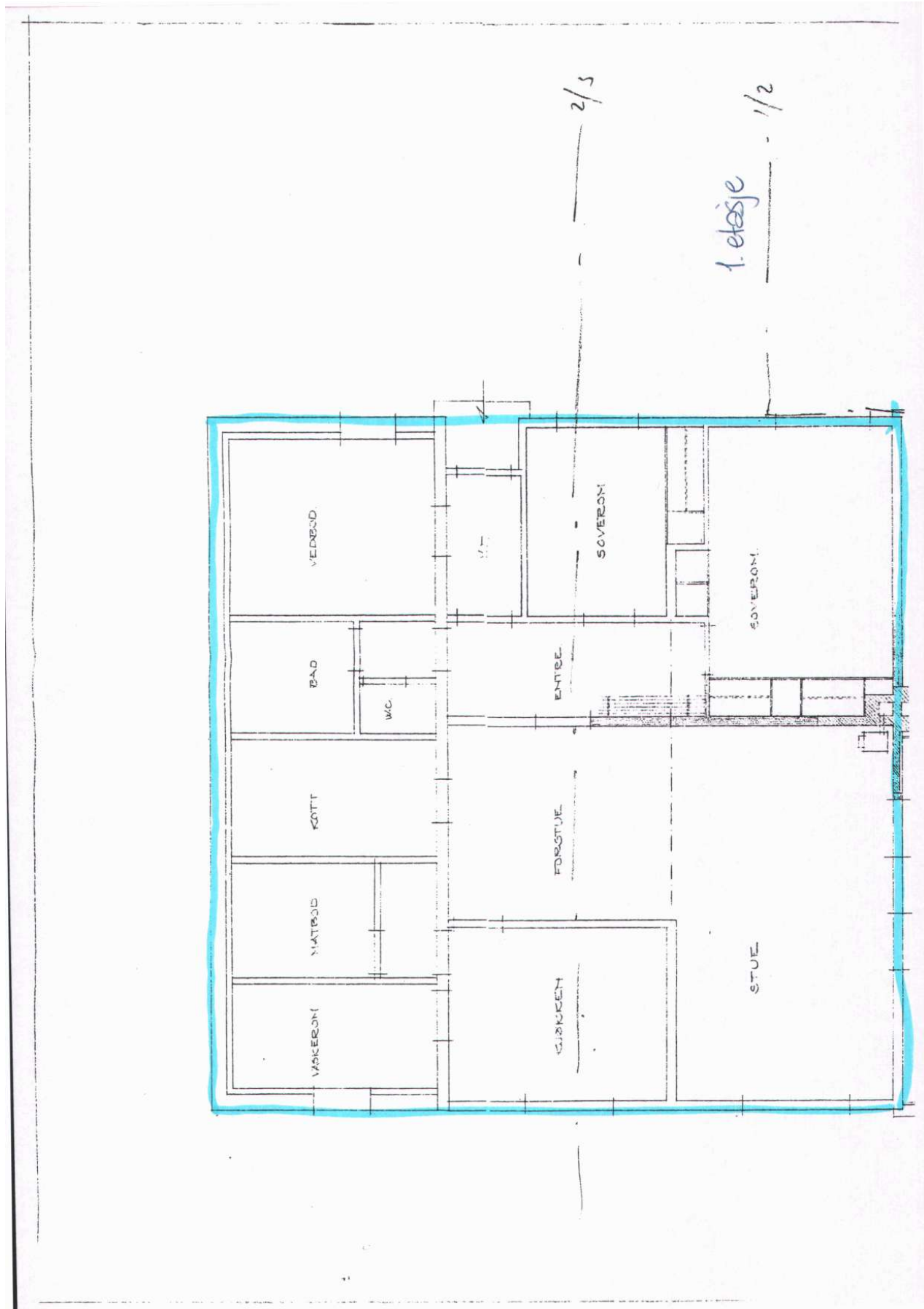
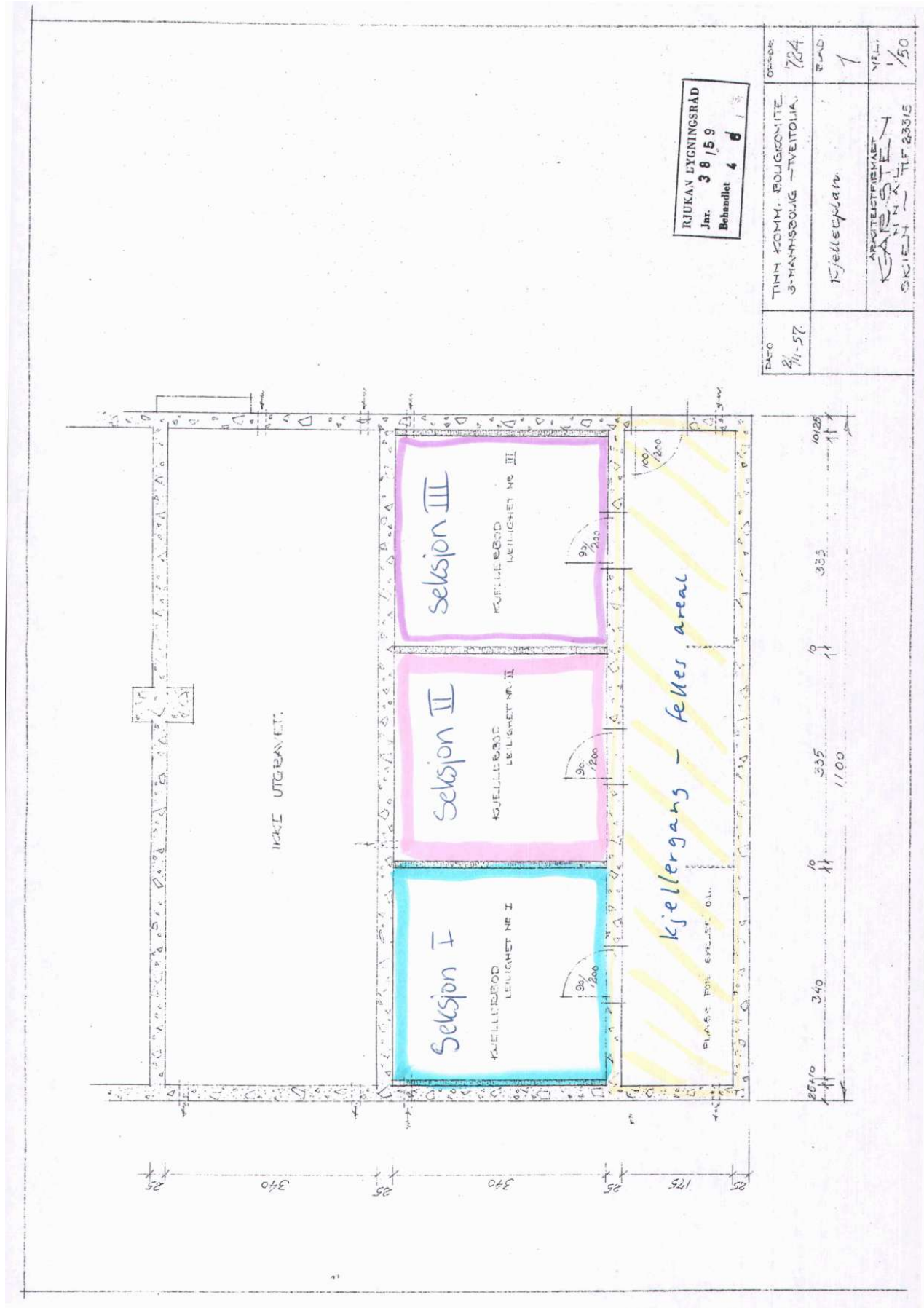
Noter:

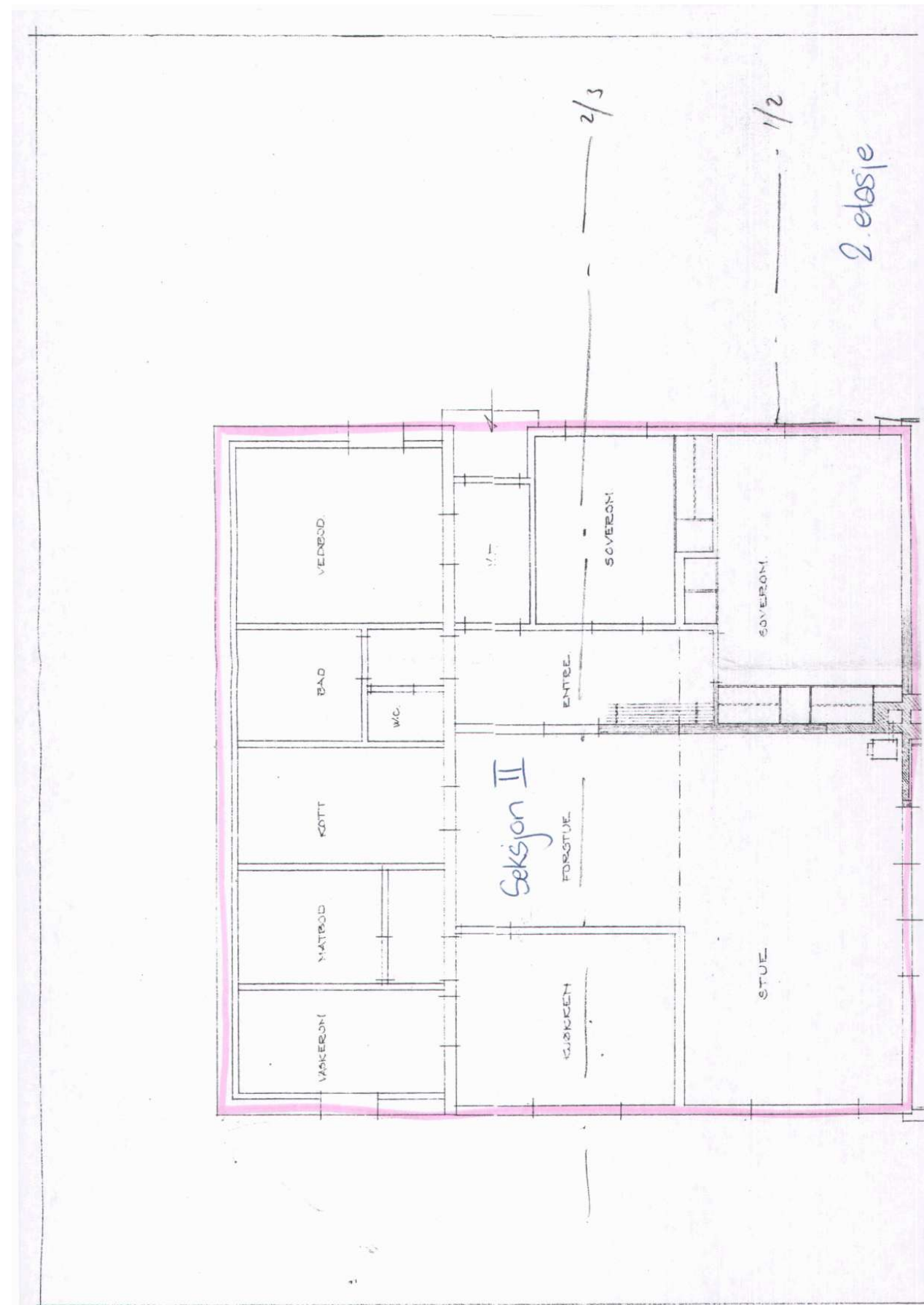
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameielemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenen.

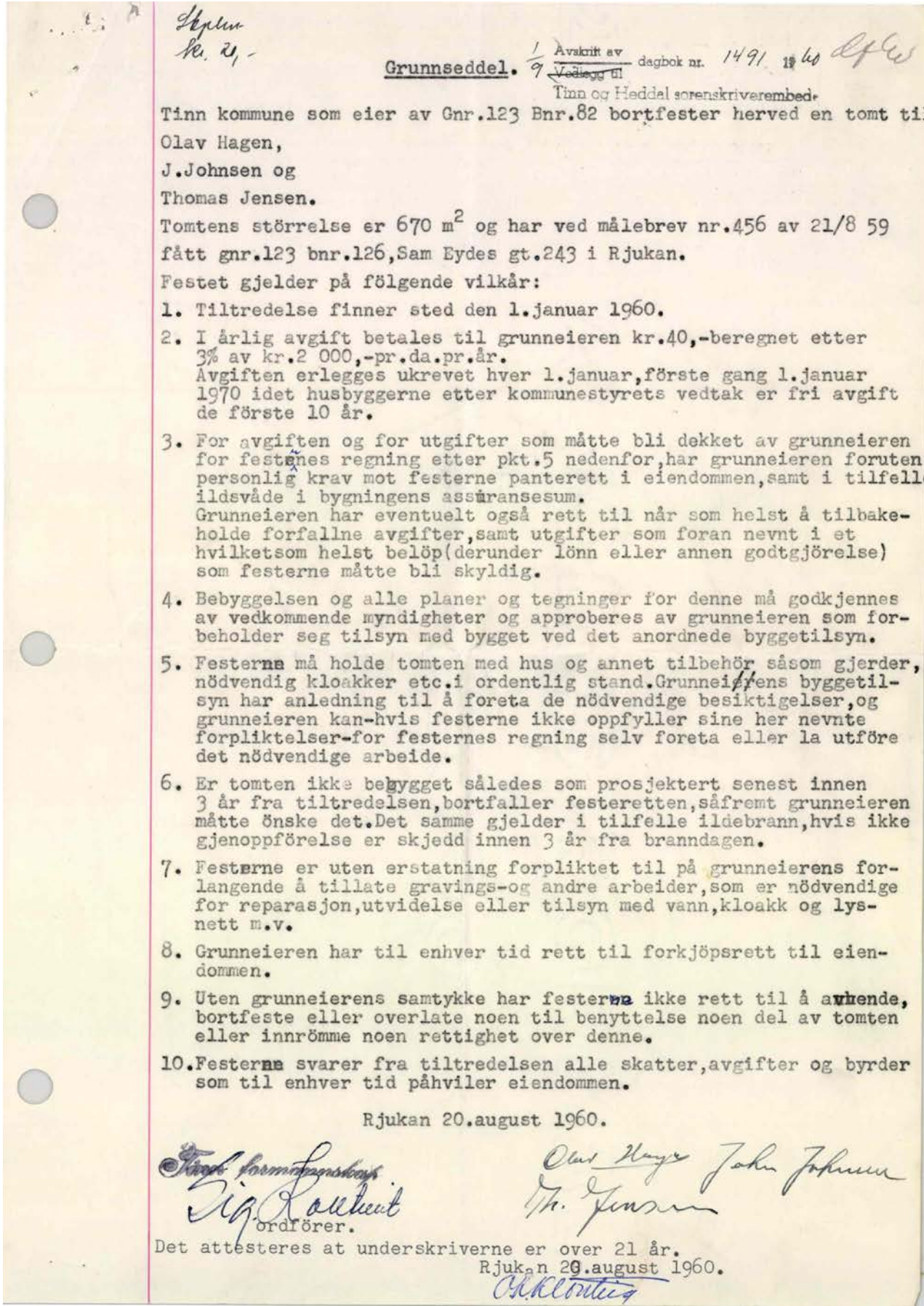
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
30/6-09	Anne Grete Thansen
Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF	
Side 3 av 3	









10/10
Kjukkav
Bergst. 1473 59
Tinn og Heddal sørenskriveres kontor

Skjema nr. 66
Statens Vegvesen

Vann- og kloakkledninger
samt stikkrenner ved offentlig veg.

J.nr. 3000/59
RS

(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

ERKLÆRING
v/tømmermester

Undertegnede Rjukan Boligbyggelag, Olav Hagen søker herved om til-
latelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne gjennom/langs med
riks - veg 350, Sam Eydesgate ved (min) eiendom (nærmest)
243 gnr. 123 bnr. 126 i Tinn herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere
og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller
unødig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og
varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbe-
dringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte på-
føres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med led-
ningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig,
idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens¹⁾ kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, med-
mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen
omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.²⁾

Rjukan den 6/10 - 59
* T. Bergan

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som
heftelse på eiendommen.³⁾

Rjukan den 31/9 - 59
* Jr. Tinnas bygget
Olav Hagen

Som eier av tomten samtykker vi i tinglysningen.
Tinn formannskap, 1/10 1959.

T. Bergan

1) Stryk det som ikke passer.
2) Plass for ytterligere vilkår.
3) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Oversendes herr vegsjefen i _____
under henvisning til omst ende. Til dekning av tinglysningsgebyr og porto vedlegges
kr. _____, samt kr. _____, jfr. erkl ringens pkt. _____ (garantibel p).

Ryghan den *6. okt 1959*

Olav Høyen
(S kerens navn)

J-nr. _____ Arkiv nr. _____

Oversendes herr sorenskriveren i _____
Tillatelse som ovenfor nevnt er gitt herfra, hvorfor erkl ringen bes tinglyst. Til dekning
av tinglysningsgebyr og returporto vedlegges kr. _____

Vegsjefen i _____
_____ den _____

for tinglysing n kr. _____
F rt inn i dagboken ved
Tinn og H ddal sorenskriveremb de
som nr. _____ den _____ 19____
F rt inn i grb. _____ bl. _____
personregistret
Heftelser anmerkes mot kr. 2.-
Anmerkes:

Oversendes herr vegtilsynsmann _____
herr vegoppsynsmann _____
s keren, herr _____
under henvisning til ovenst ende, idet arbeidet kan settes igang s  snart vegoppsynsmannen
er varslet og har gitt veiledning om arbeidets utf relse.

d. s.

Rett kopi bekreftefjes:
 G. Kierndalen



DAGBOKFØRT

08 SEP 85 03003

 SORLICKTIVAREN I
 TINN OG HEDDAL
ERKLÆRING

I henhold til tinglyst klausul om forkjøpsrett i grunnseddel
 - tinglyst 1/9-60 - , samt klausul om salg, bortleie eller
 avhendelse i pantobligasjoner (2 stk. a kr. 15.000,-)
 - tinglyst 11/6-63 - frafaller Tinn kommune med dette for-
 kjøpsretten i hele Sam.Eydesgt. 243, gnr. 123, bnr. 126 i
 Tinn.

Tinn kommune den 6. september 1985.

Einar Haatvedt
 Einar Haatvedt
 Ordfører

Dokument fra pantebok.

Bestillingsnr. 559581

Rekvirent:

 Tinn kommune
 Postboks 14

3660 RJUKAN

Saksbehandler: Øivind Rogne Olsen

Online::2009EDR2M/T10001

 Telefonnummer: 0
 Mailadresse:

Kopi av dokument fra pantebok.

Kopi av dokument fra STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Dato: 01. februar 2008

 Dagboknummer: 901714 Tinglyst: 1981-05-14 HJF
 Kommune: 0826 TINN
 Gnr: 123 Bnr: 126 Fnr: 0 Snr: 0

☐ Vedlagt følger bekreftet kopi fra pantebok av ovennevnte dokument.

0000000

Dokumentet kan ikke leveres.

☐ Dokumentet er oversendt til Statsarkivet.
 Bestilling må skje til Statsarkivet med henvisning til pantebok

☒ Dokumentet finnes ikke..

Beskjed er sendt Norsk Eiendomsinformasjon as om kreditering av offentlig gebyr.

STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

3507 HØNEFOSS

Sted: Hønefoss Dato: 6/2-08

G. Kierndalen
 G. Kierndalen

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET SAM EYDES GATE 243

§ 1 Navn, eierform og formål

Sameiets navn er Boligsameiet Sam Eydes gate 243.

Eiendommen, gnr. 123, bnr. 126 i Tinn kommune, ligger i sameie mellom eierne av de tre boligseksjonene som ligger i trappeformasjon fra veien til Tveitolia oppover skråningen mot nord. Seksjonene benevnes nedenfra og oppover, seksjon I, II og III og har adresse henholdsvis Sam Eydes gate 243 A, B og C.

For de tre eierseksjonene er det fastsatt en sameiebrøk i henhold til begjæringen om seksjonering datert ...7.2009.

Formålet med Boligsameiet Sam Eydes gate 243 er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg samt ivareta andre saker av felles interesse for sameierne.

§ 2 Styret

Sameiets styre er sameiermøtet som består av eierne av seksjonene I, II og III.

Seksjonseierne bytter på å ivareta de daglige administrative oppgavene for perioder på 2 år.

§ 3 Styrets kompetanse

Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og egne vedtak.

Alle saker søkes løst ved enighet mellom eierne av seksjon I, II og III. Dersom det oppstår forhold som ikke kan løses ved enighet, avgjøres forholdet ved alminnelig flertall.

Dersom det finnes påkrevd, og styret beslutter det, skal det innhentes forhåndsuttalelse/ anbefaling fra bygningskyndig eller advokat i følgende tilfeller:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter eierforholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse, anses som vesentlige.
2. Tilføyelse eller endring av vedtektene.

Styret kan ved enighet eller alminnelig flertall fastsette alminnelige ordensregler, herunder systemer for daglig renhold og vedlikehold av fellesarealer.

§ 4 Innkalling til styremøte

Hver enkelt seksjonseier kan innkalle til styremøte ved behov. Det skal i forkant angis tid og sted for møtet samt sak/ saker som skal behandles. Det skal finne sted minst ett styremøte pr. år, jf. § 5.

§ 5 Styremøtet

Styremøtet er sameiets øverste organ.

Styremøtet skal ledes av den som pr. dato har ansvaret for sameies daglige administrative oppgaver. Sistnevnte skal føre protokoll over forhandlingene. Protokollen underskrives av styremedlemmene. Protokollen skal være alminnelig tilgjengelig for begge sameierne.

Det skal holdes minst ett styremøte pr. år, årsmøtet, som skal avholdes i april måned. Den seksjonseieren som har ansvaret for sameiets daglige administrative gjøremål, innkaller til møtet i god tid i forkant. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag om saker som skal behandles på årsmøtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Til årsmøtet innkalles alltid det ekstra oppnevnte styremedlemmet.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet skal fremlegges for styreleder senest 10. mars.

På ordinært årsmøte behandles:

1. Konstituering
2. Årsrapporten
3. Årsoppgjør og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse og overskudd eller dekning av tap
4. Budsjett
5. Behandle saker som nevnt i innkalling
6. Fastsettelse av godtgjørelse for revisor og ekstra styremedlem

§ 6 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsberetning. Regnskapet skal revideres av en person som oppnevnes av sameierne i fellesskap.

§ 7

Vedlikehold, forandringer, ansvar

Vedlikeholdet av den enkelte eierseksjon med særskilte tilleggsdeler påhviler den enkelte sameier. Dersom en seksjonseier unnlater å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge skader eller ulemper, kan styret, etter på forhånd å ha innhentet sakkyndig uttalelse, jf. § 3 tredje ledd, beslutte vedlikehold for vedkommendes regning.

Fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade som skyldes den enkelte seksjonseier, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Oppsetting av markiser, antenner og lignende, skal skje etter skriftlig godkjenning av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold utføres så ofte det er påkrevd for eiendommens bevaring og utseende.

§ 8

Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, fordeles likt mellom sameierne. I tvilstilfeller bestemmer styret hva som skal regnes som fellesutgifter.

Seksjonseierne plikter å innbetale til sameiet månedlige eller kvartalsvise bidrag etter nærmere bestemmelse av styret, til dekning av kostnader vedrørende fellesanleggene samt vedlikehold og drift av vegarealet ut mot veien til Tveitolia samt felles trappeatkomst. Dersom en seksjonseier driver virksomhet, eller iverksetter tiltak som medfører særlig forhøyede fellesutgifter, kan styret vedta at den aktuelle seksjonseieren skal bære den aktuelle forhøyelse. Dersom styret finner det påkrevd, innhentes sakkyndig forhåndsuttalelse, jf. § 3 tredje ledd.

Unnlatelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 9

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsetting, med den begrensning som gis i det etterfølgende. Salg eller bortleie av eierseksjon skal i god tid, og med minst 14 dagers varsel varsles skriftlig til den andre seksjonseieren. Gyldig salg/ bortleie krever skriftlig godkjenning av de andre seksjonseierne. Slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Gyldig salg forutsetter at kjøper tiltrer de sameievedtekter og eventuelle ordensregler som til enhver tid måtte foreligge.

§ 10

Mislighold

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og sameieforholdet for øvrig har sameiet pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 (eierseksjonsloven).

Dersom en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonsloven § 26.

Dersom en seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til vesentlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonsloven § 28.

§ 11

Særlige bestemmelser

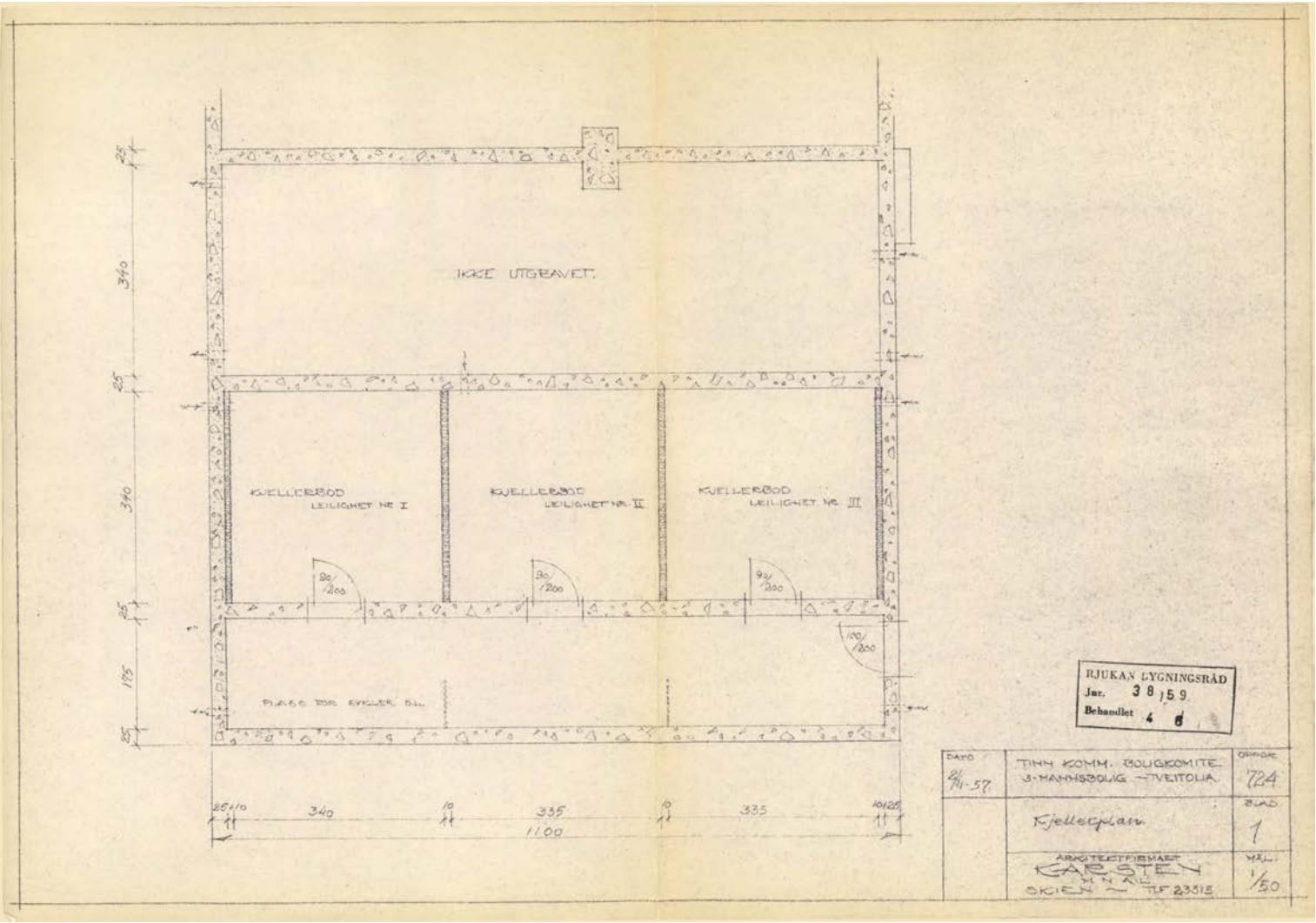
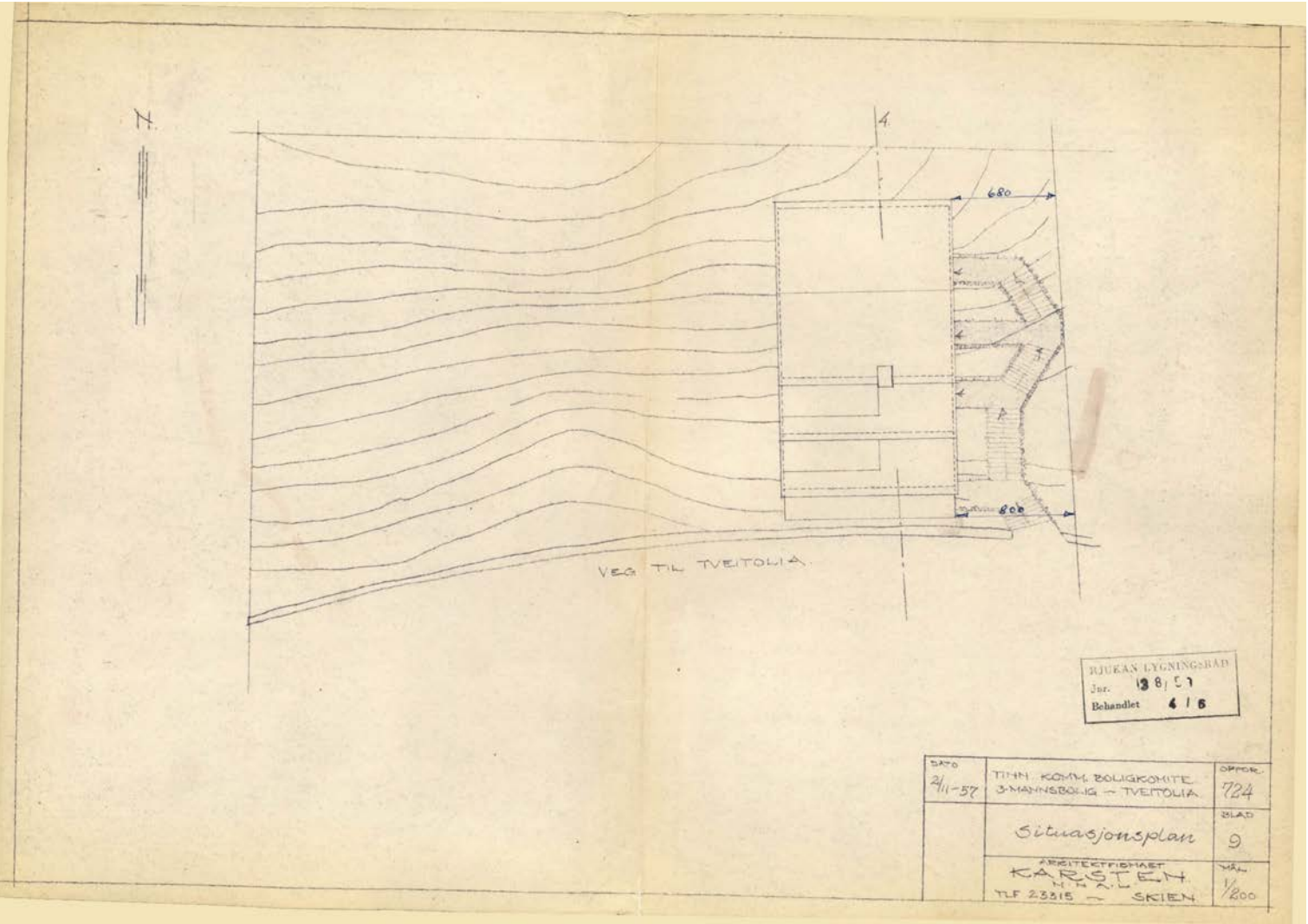
Det er ikke tillatt å selge eller å leie ut bod og/eller biloppstillingsplass til noen som ikke er seksjonseier.

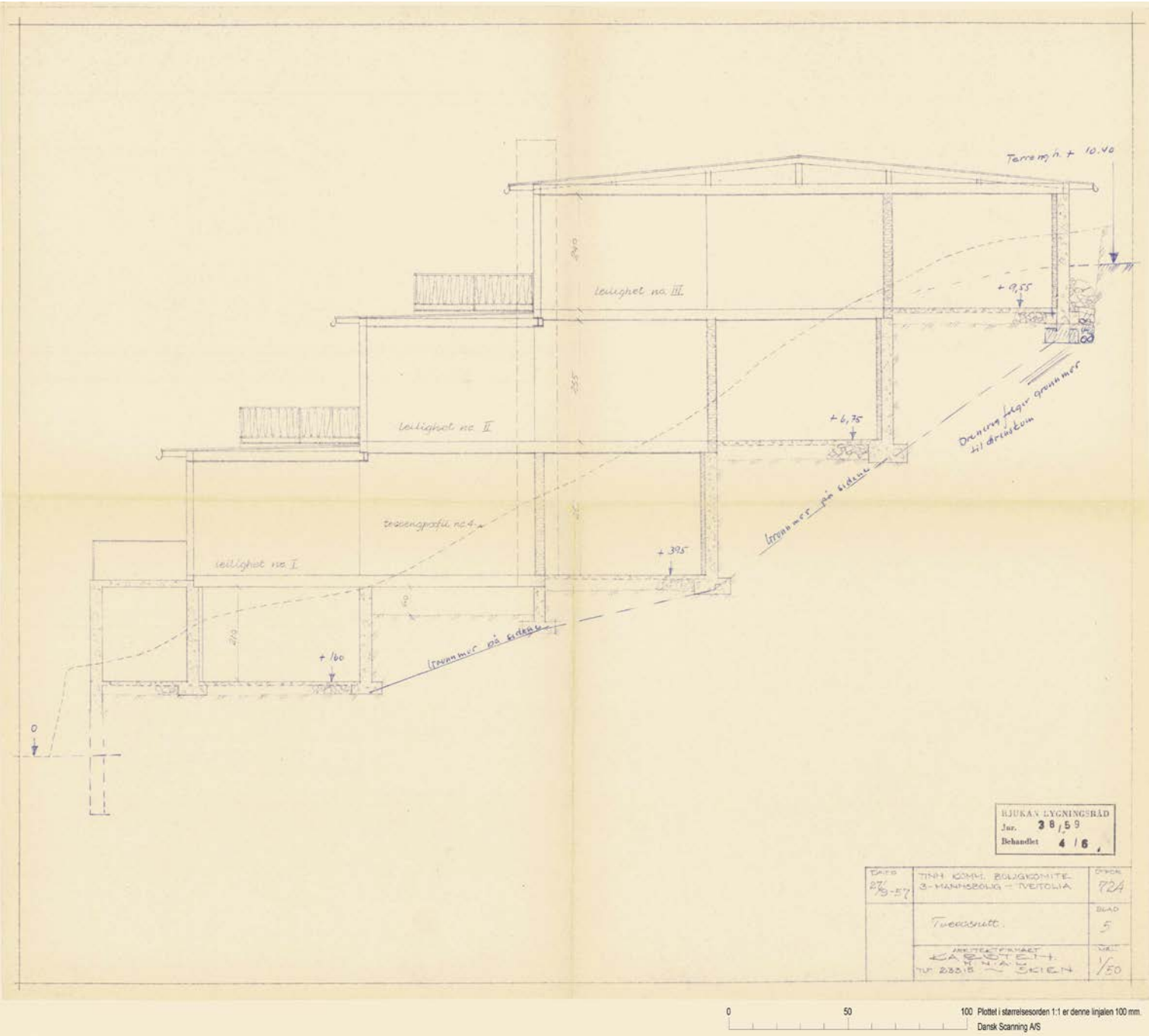
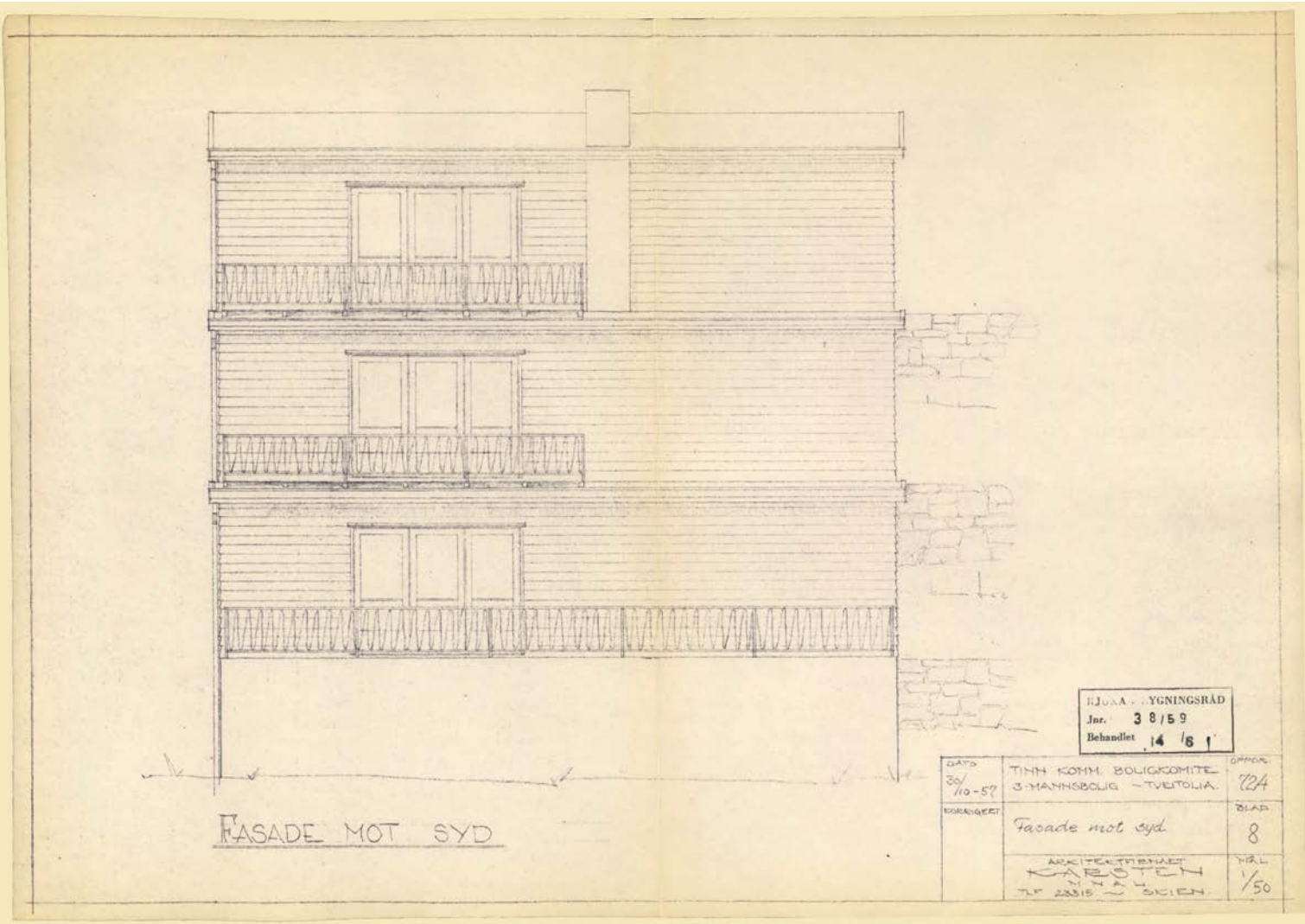
Den enkelte seksjonseier har plikt til å delta i de felles aktiviteter som styret måtte foreslå, eller bidra til at fellestiltak lar seg gjennomføre, herunder ivareta vedlikehold av utvendige fellesareal, vei, trappeatkomst, postkassestativ m.v.

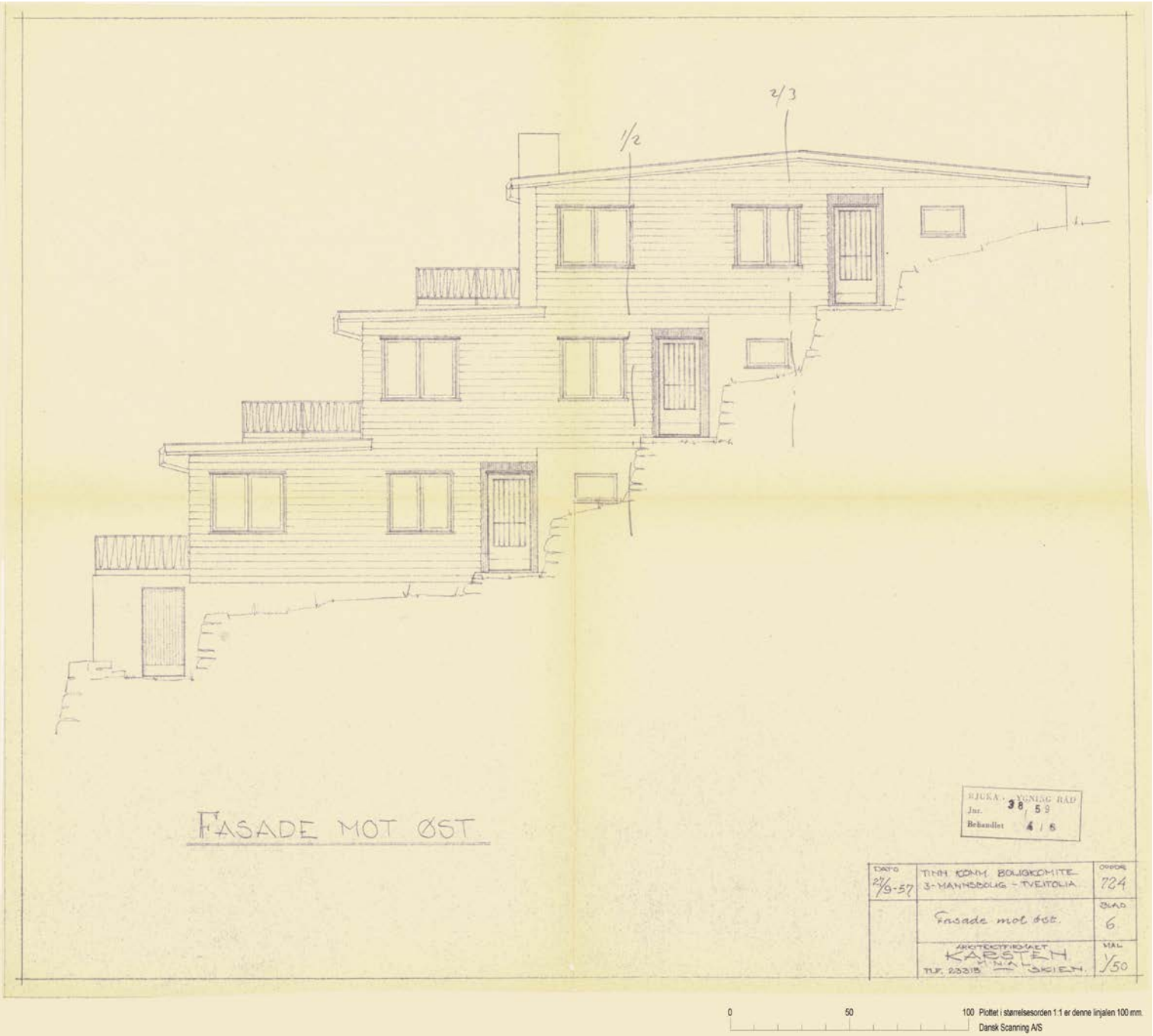
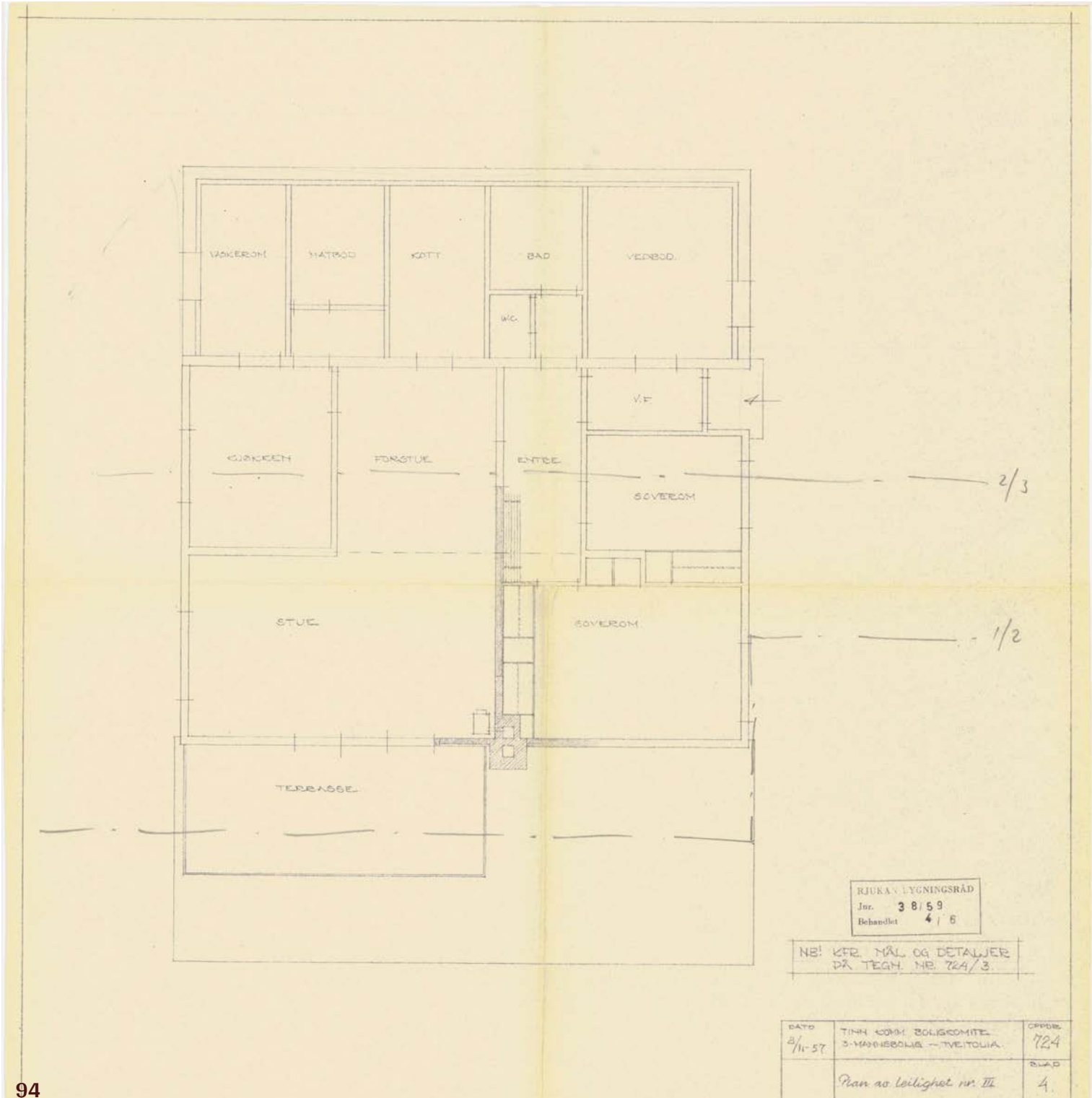
§ 12

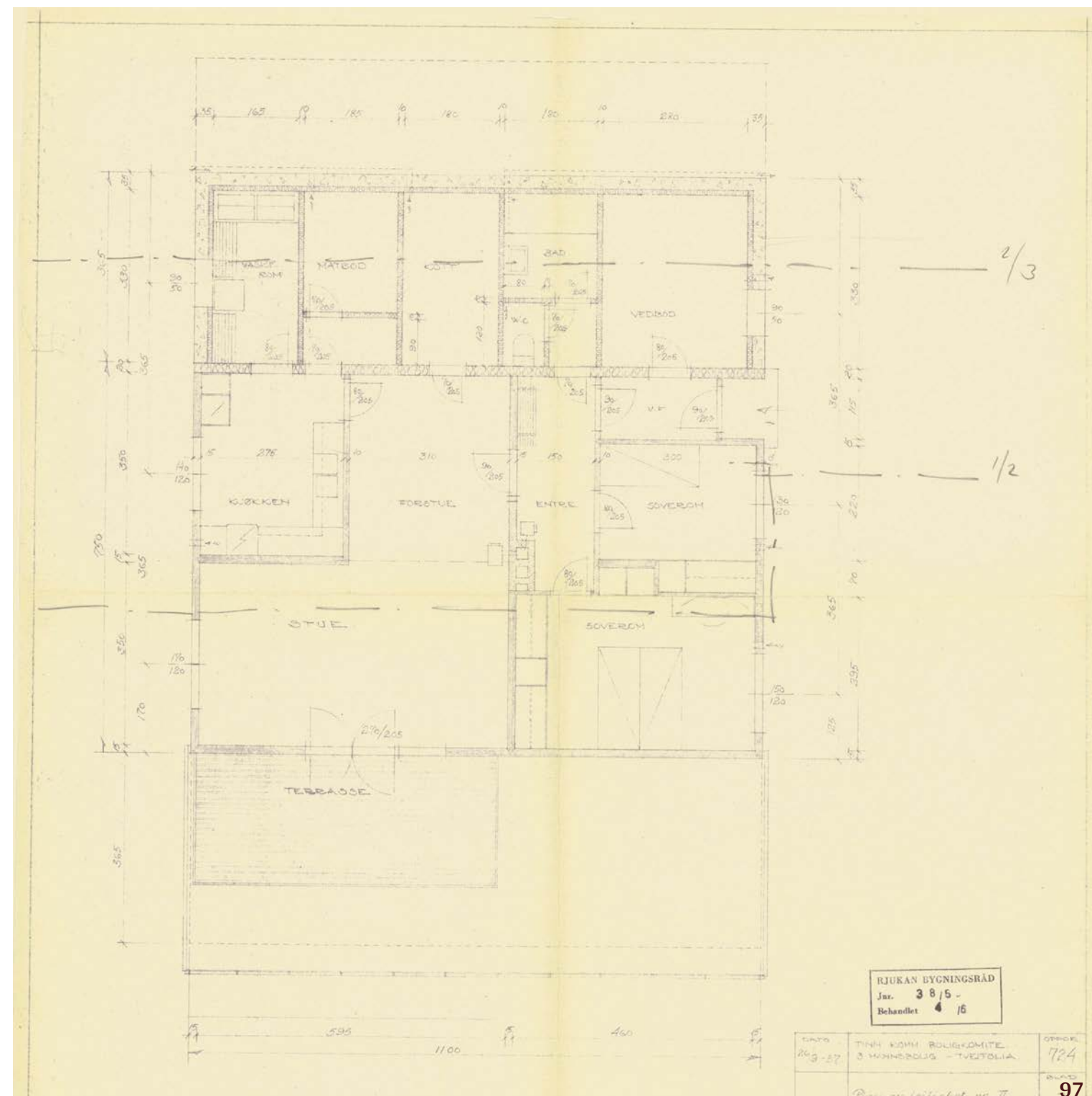
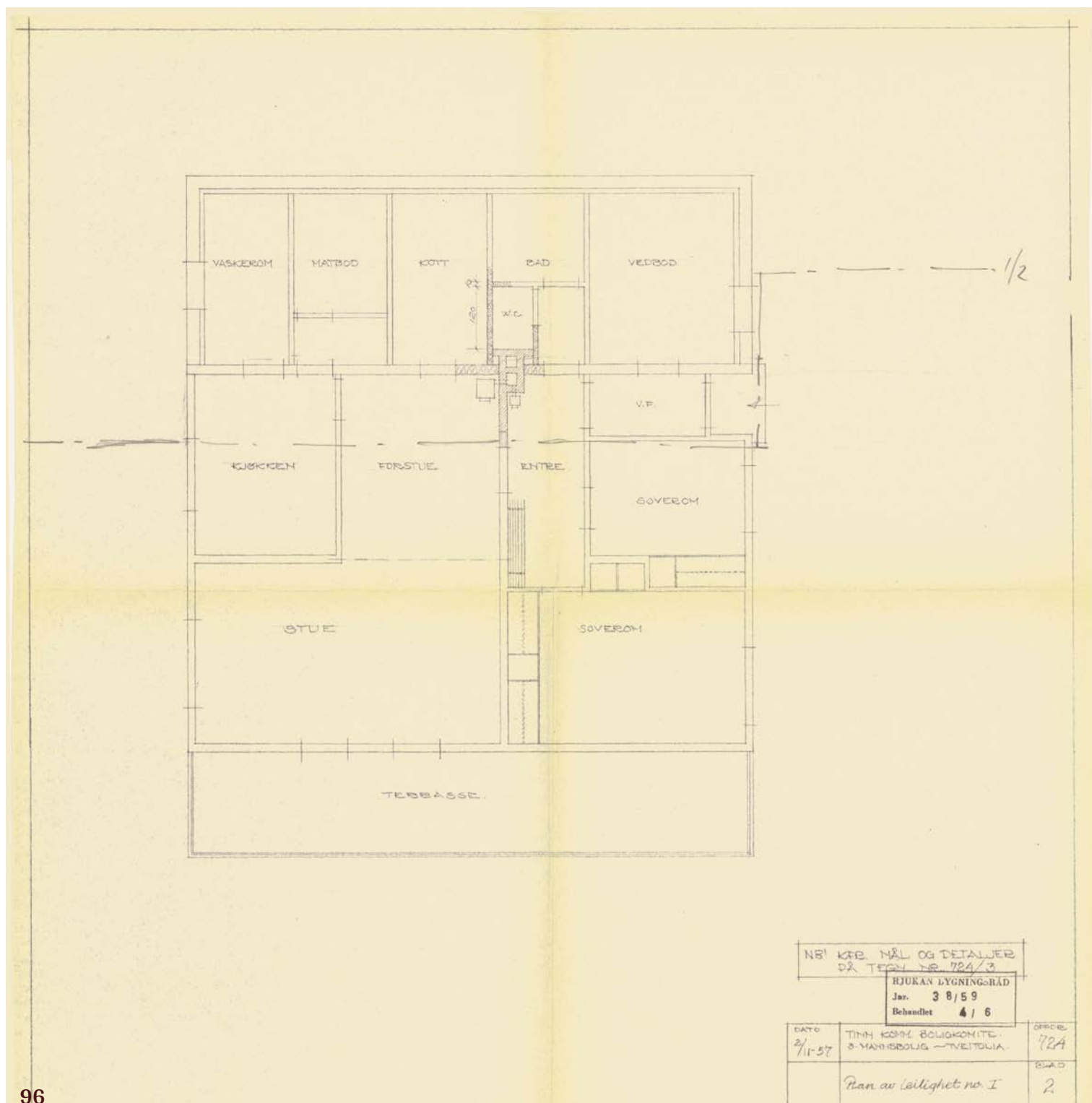
Husordensregler

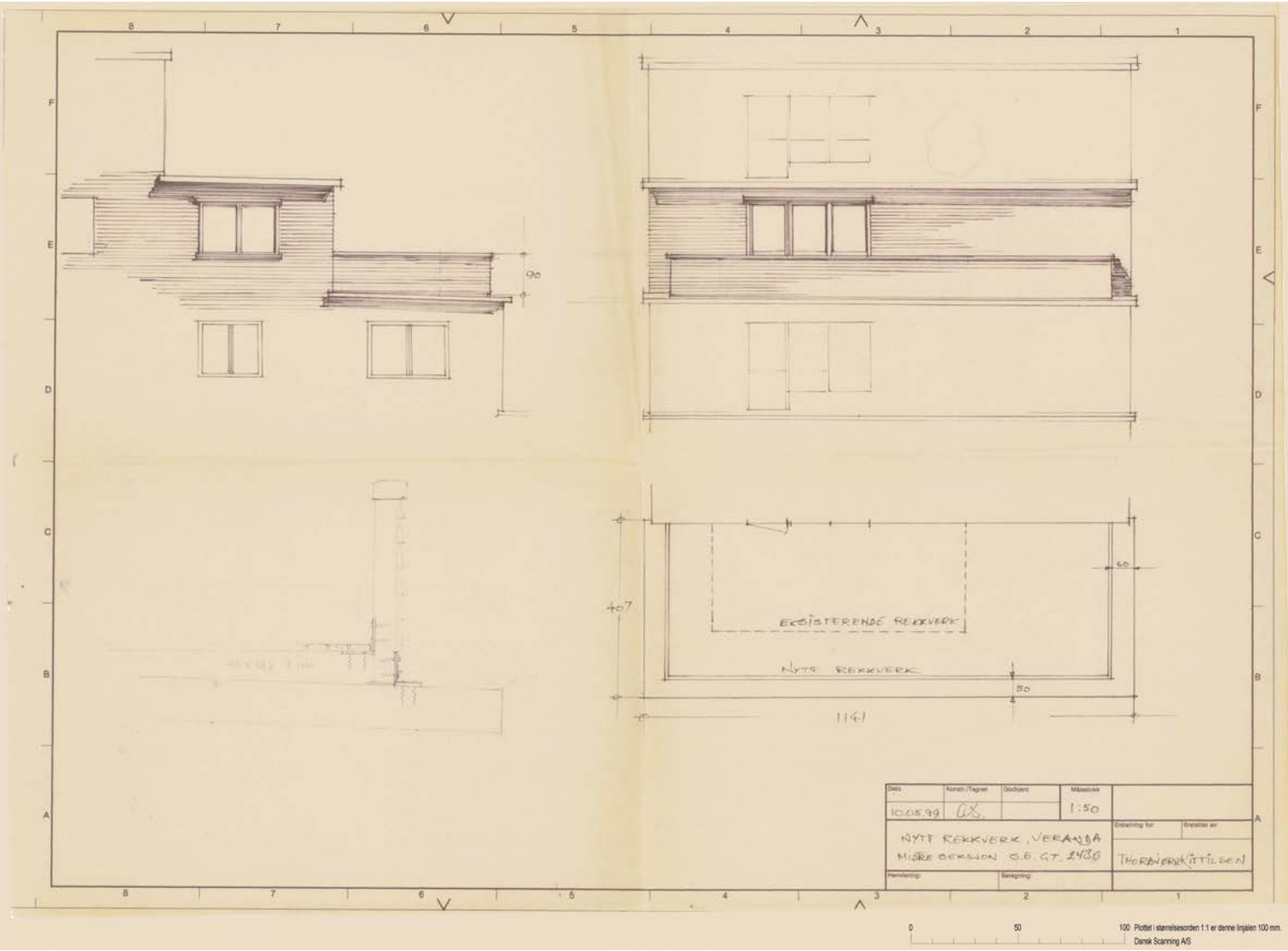
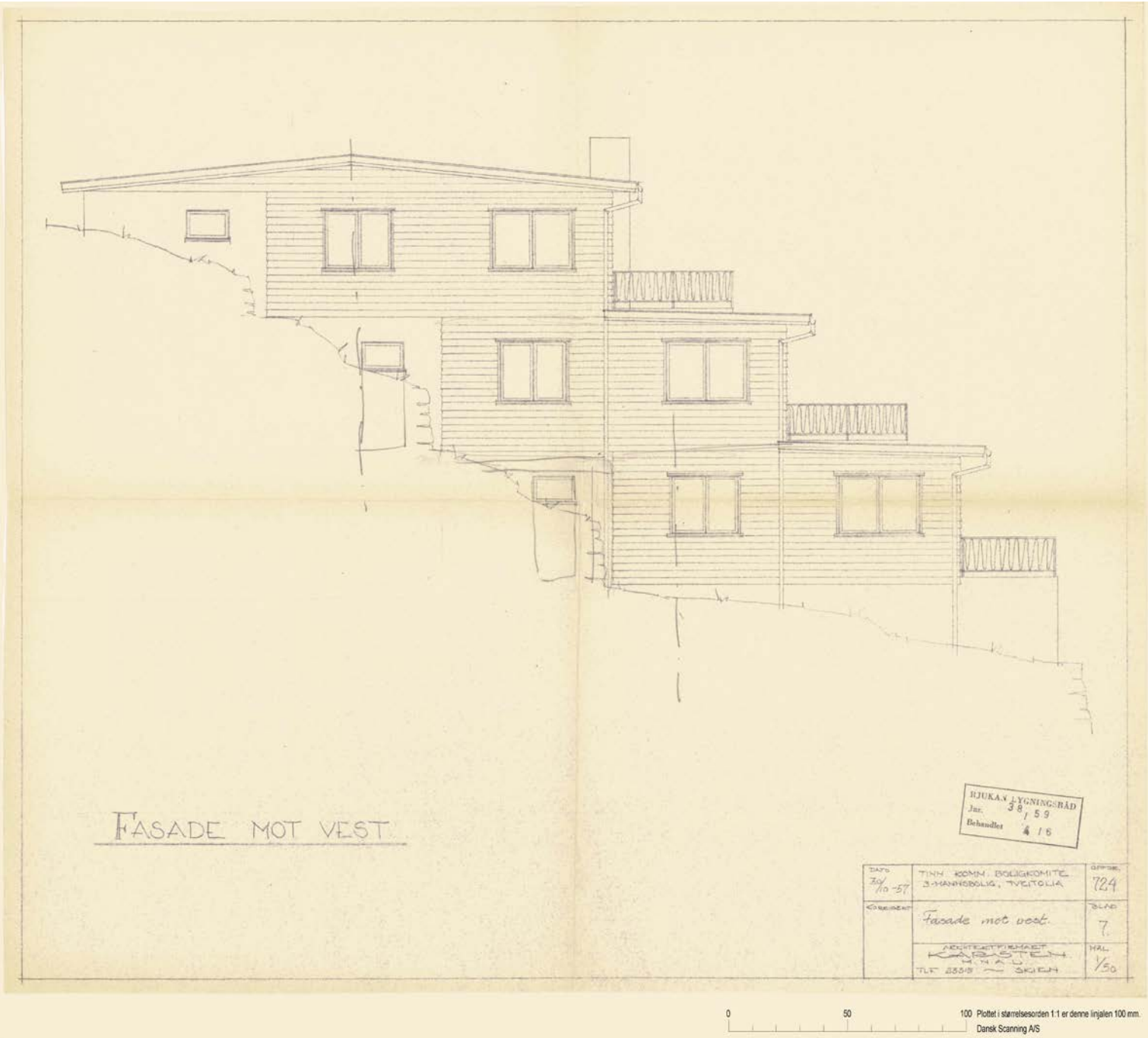
Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet. Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om husordensreglene og vedtektene for sameiet.













Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 27.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Kilde: Tinn kommune
---------	--	---------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 123 Bruksnr.: 126 Seksjonsnr.: 2

Adresse: Sam Eydes gate 243B, 3660 RJUKAN

Referanse: 1307260007

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 123, Bruksnr 126, Seksjonsnr 2			Kommune:	4026 Tinn
Adresse:	Sam Eydes gate 243 B, gatenr 3150 3660 Rjukan 01.01.2024			Grunnkrets:	305 Tveito
Veiadresse:				Valgkrets:	6 Rjukan
(fra bruksenhet)				Kirkesogn:	5140401 Rjukan
Oppdatert:				Tettsted:	3102 Rjukan

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	25.08.2009	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/3
Arealkilde:				Areal felles tomt:	861,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

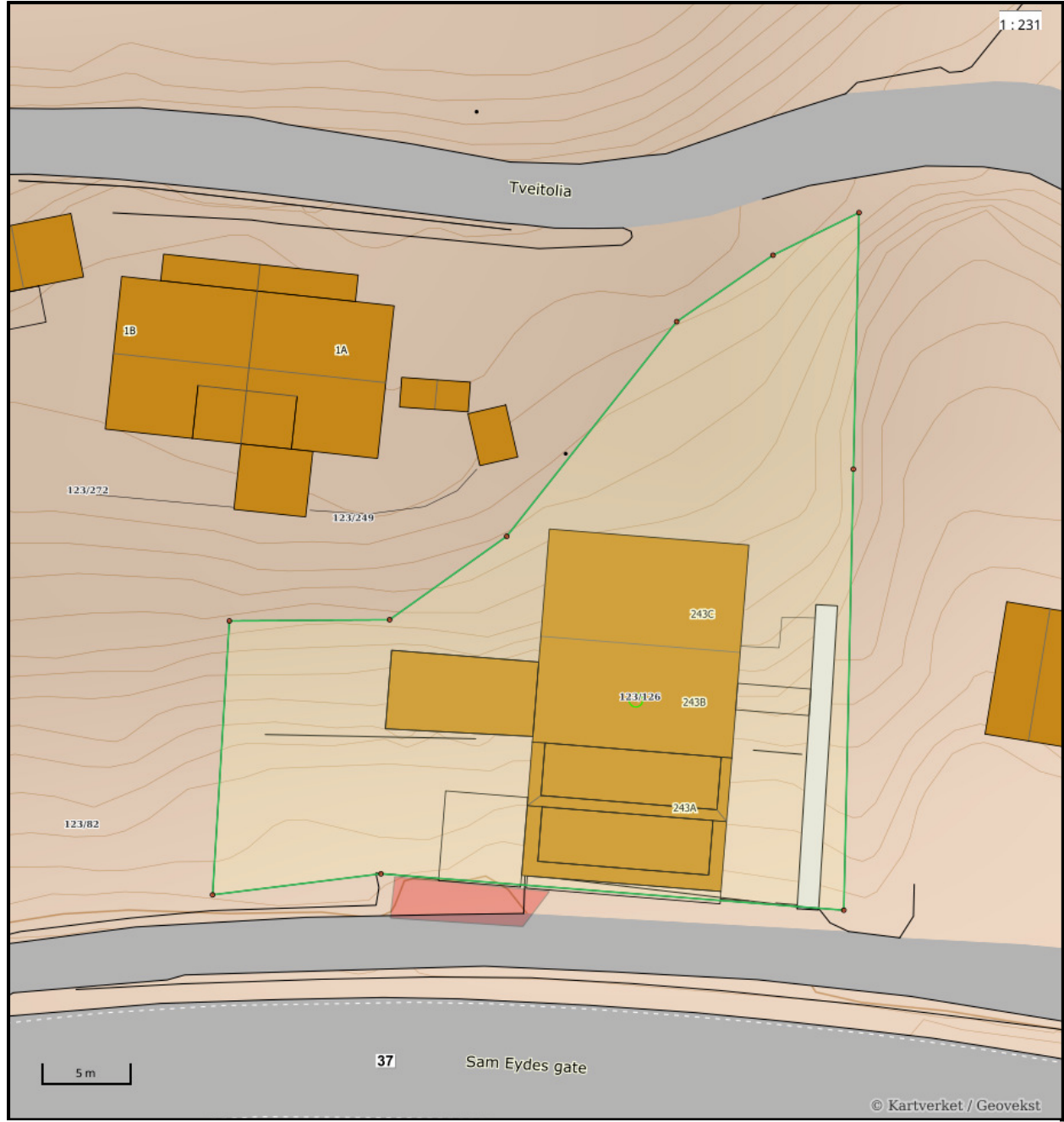
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4026/123/126	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	4026/123/126/0/1	0,0
			Mottaker	4026/123/126/0/2	0,0
			Mottaker	4026/123/126/0/3	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4026/123/126	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4026/123/126/0/1	0,0
			Mottaker	4026/123/126/0/2	0,0
			Mottaker	4026/123/126/0/3	0,0
Seksjonering	Forretning:	30.06.2009	Avgiver	4026/123/126	0,0
	Matrikkelført:	25.08.2009	Mottaker	4026/123/126/0/1	0,0
			Mottaker	4026/123/126/0/2	0,0
			Mottaker	4026/123/126/0/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Terrassehus (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom		Bad	WC	
Sam Eydes gate 243 B		Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:		Tatt i bruk	BRA bolig:		lgangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:		Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:			
Bygningsnr:		165854632				Antall etasjer:			
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02	1								
H03	1								

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



- Nøyaktighet (standardavvik)

 - 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
- Hjelpelinjer

 - Vannkant
 - Veikant
- Symboler

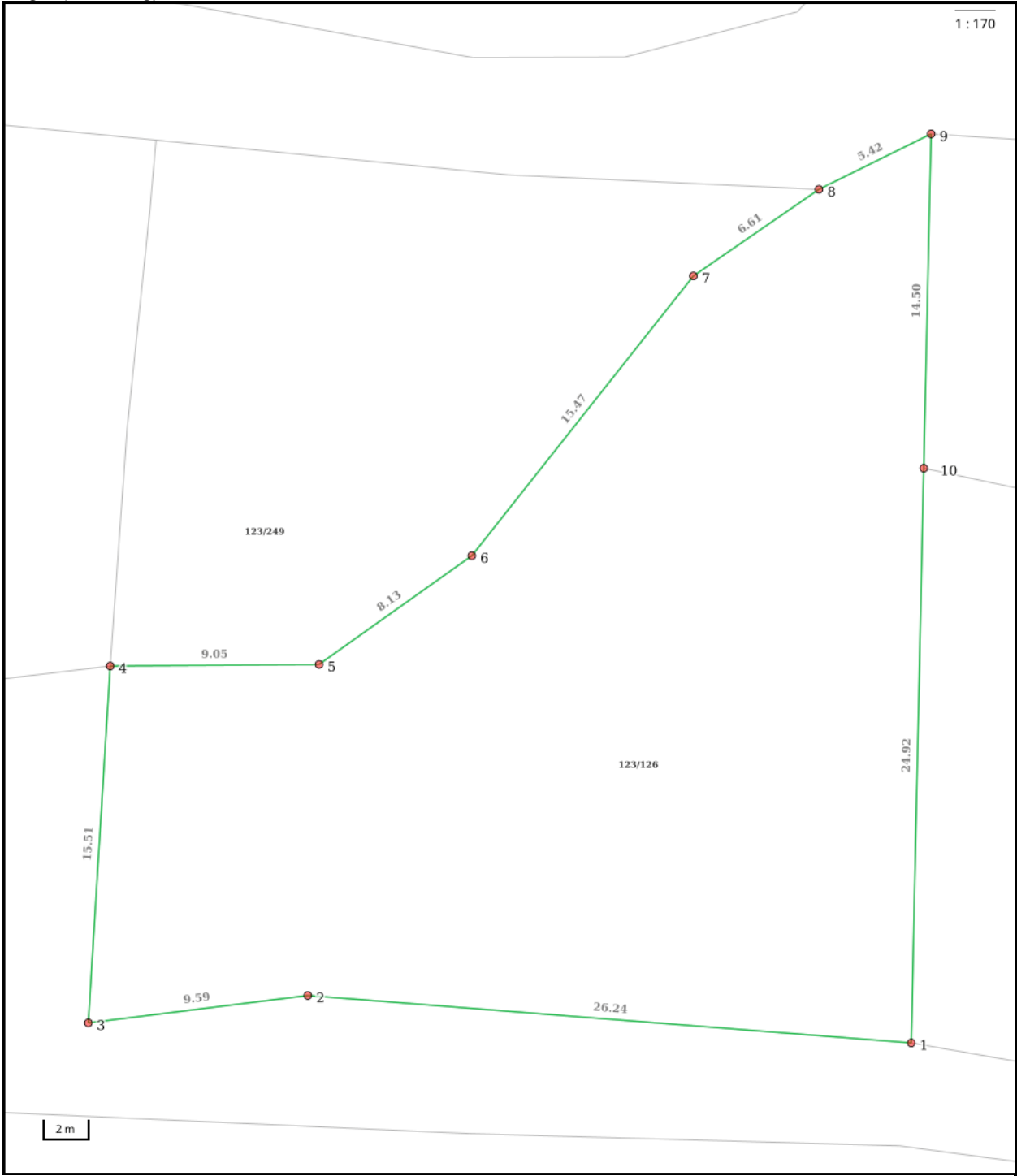
 - Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- 201 - 500 cm

Over 500 cm

Ikke angitt
- Fiktiv / Teigdeler

Punktfeste
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



- Nøyaktighet (standardavvik)

 - 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
- Hjelpelinjer

 - Vannkant
 - Veikant
- Symboler

 - Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- 201 - 500 cm

Over 500 cm

Ikke angitt
- Fiktiv / Teigdeler

Punktfeste
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 861,30m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 638 223,25	479 414,78	26,24m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 638 222,92	479 388,54	9,59m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
3	6 638 220,88	479 379,17	15,51m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Rør
4	6 638 236,38	479 378,71	9,05m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Rør
5	6 638 237,27	479 387,72	8,13m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Rør
6	6 638 242,56	479 393,89	15,47m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Rør
7	6 638 255,51	479 402,36	6,61m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Rør
8	6 638 259,74	479 407,44	5,42m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 638 262,58	479 412,06	14,50m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Rør
10	6 638 248,11	479 413,06	24,92m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhangte 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 nettkrenkelser
- 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. Les mer på help.no.

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

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

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

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sam Eydes gate 243B
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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre