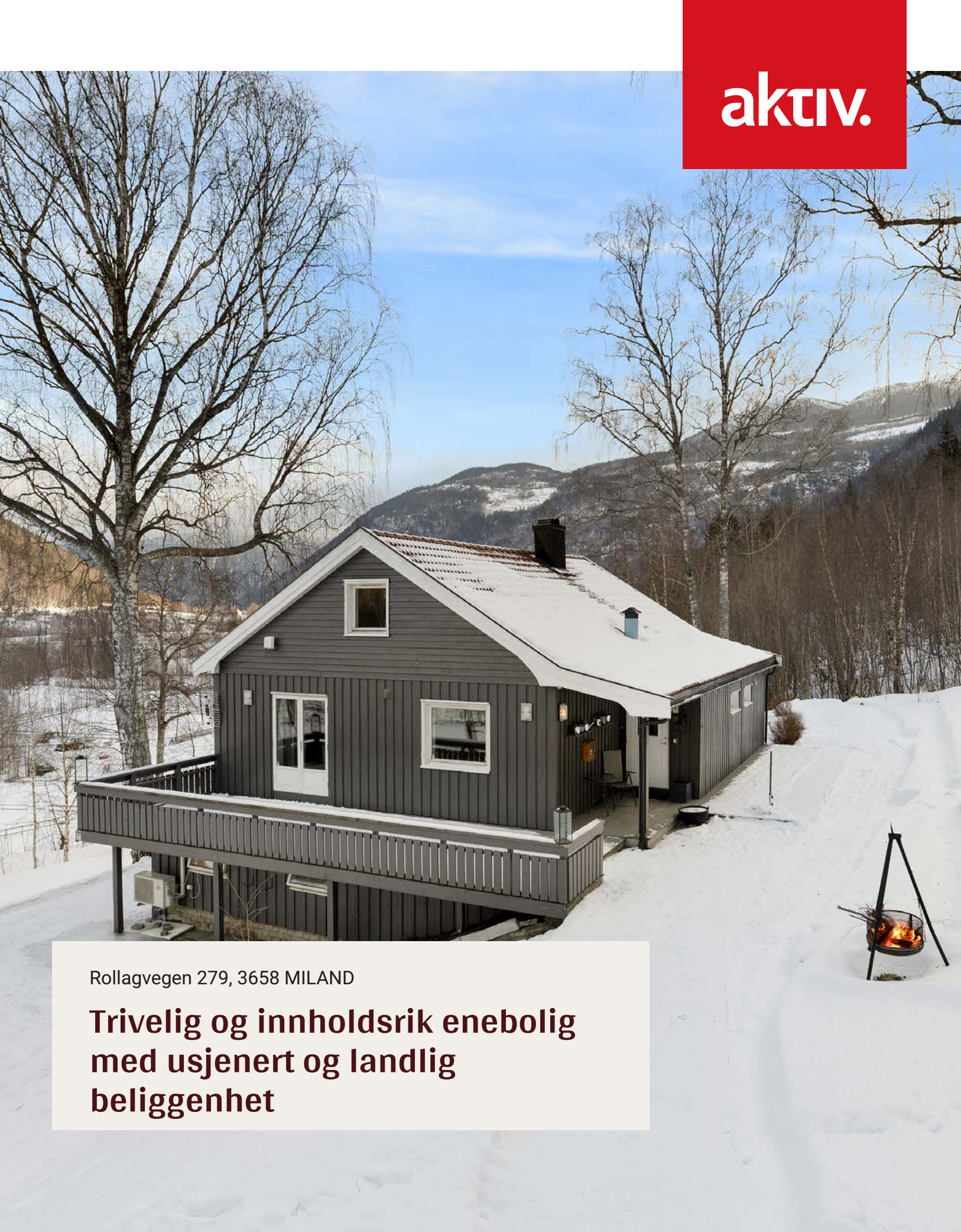




aktiv.

Rollagvegen 279, 3658 MILAND

**Trivelig og innholdsrik enebolig
med usjenert og landlig
beliggenhet**



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 1 490 000,-
Omkostn.: Kr 38 600,-
Total ink omk.: Kr 1 528 600,-
Årlig festeavgift: Kr 1 300,-
Selger: Helen Tjønn
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 198/198 kvm
Tomtstr.: 1005.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1307250005

Trivelig og innholdsrik
enebolig med usjenert og
landlig beliggenhet

Innholdsrik enebolig som går over tre plan. Det er gjort en del oppgradering av boligen i perioden 2011-2018 med bl.a. nytt bad og ny taktekking, samt at mye av de innvendige overflatene ble skiftet/ pusset opp. Boligen fremstår derfor pen og innbydende. Noe oppgradering og utbedring må imidlertid påregnes.

Eiendommen har en flott beliggenhet på Miland, ca. 13 km øst for verdensarvbyen Rjukan. Beliggenheten oppleves usjenert og landlig, uten naboer tett innpå. På Miland finner man bl.a. golfbane, ballbinge, tennisbane og lysløype. Det er også kort vei ned til Tinnsjøen og tettstedet Mæl, med småbåthavn, camping og kro.

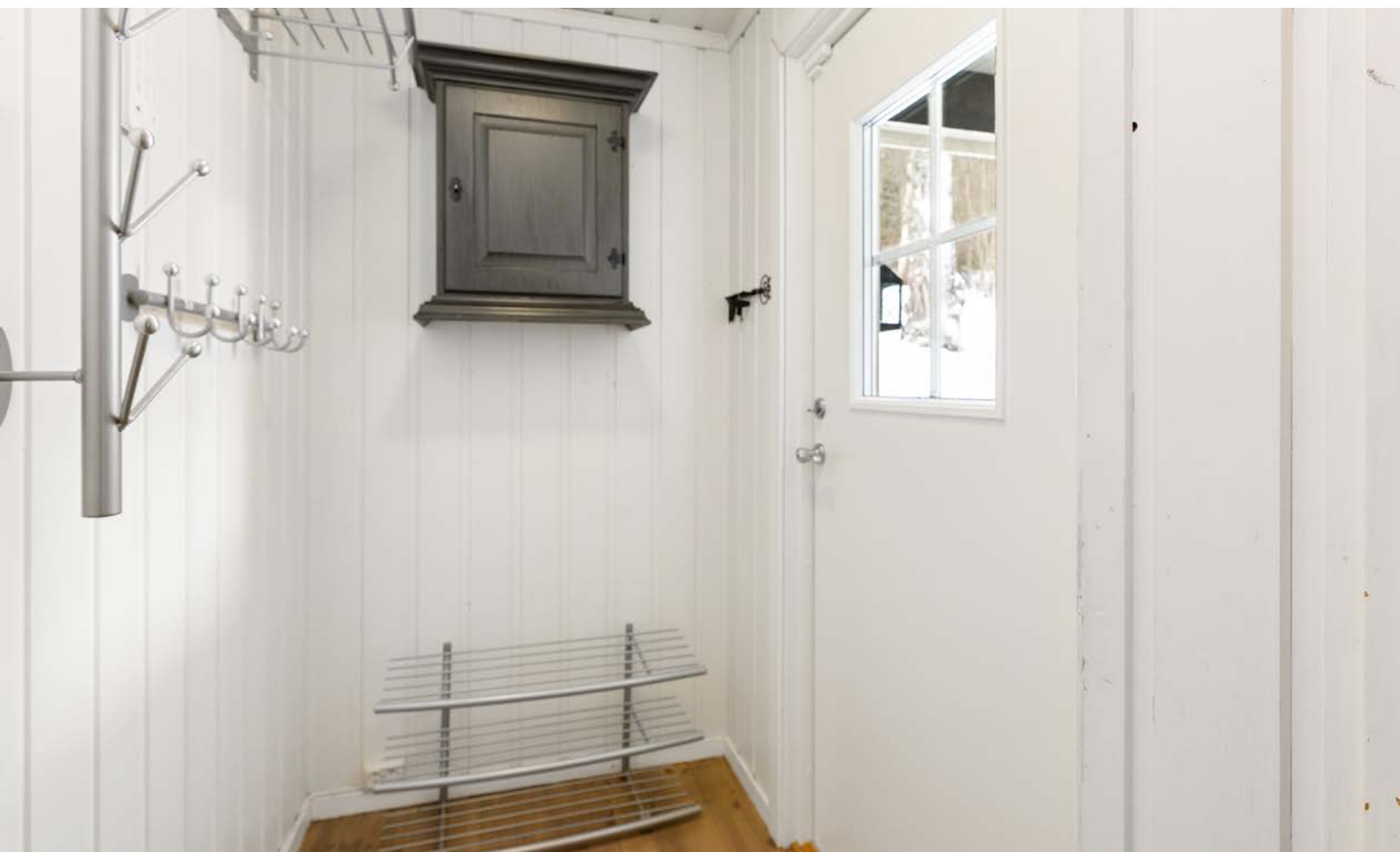
Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen18
Nabolagsprofil.....28
Tilstandsrapport31
Egenerklæring61
Forbrukerinformasjon90
Budskjema91









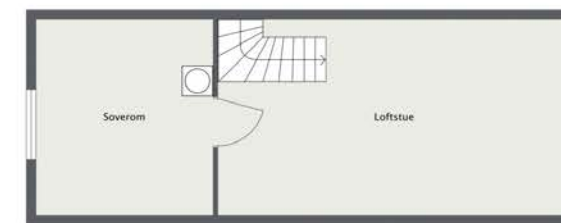




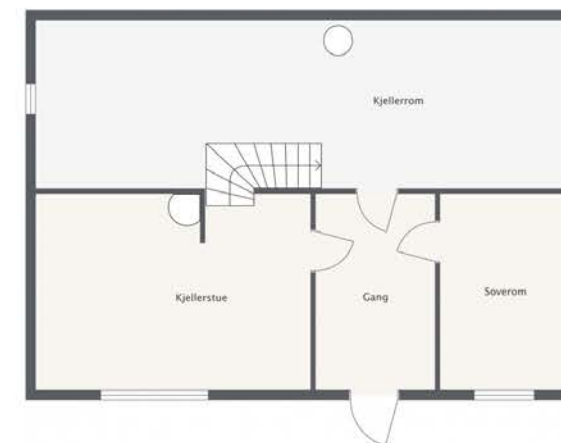
1. etasje



Loft



Kjeller



aktiv.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 198 m²
BRA totalt: 198 m²
TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 76 m²
1. etasje: BRA-i: 93 m²
Loft: BRA-i: 29 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 31 m²

Ikke målbare arealer

12 m² i loftsetasjen er ifølge tilstandsrapporten ikke måleverdig areal.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1005.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger i skrånende terreng.

Årlig festeavgift

Kr 1 300

Festekontrakt datert

15.02.1955

Festetid

75 år

Regulering av festeavgift

Neste regulering vil ifølge bortfester bli ved utløp/forlengelse av festeforholdet.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefesteloven § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet på Miland, ca. 13 km øst for verdensarvbyen Rjukan. Beliggenheten oppleves usjenert og landlig, uten naboer tett innpå. På Miland finner man bl.a. golfbane, ballbinge, tennisbane og lysløype, samt at Rjukan med alle sine fasiliteter kun er en 15 minutters kjøretur unna. Veien er heller ikke lang til skianleggene i Gaustaområdet (ca. 20 minutters kjøring), og liker man mer urørt natur er Hardangervidda og høyfjellet også innenfor ca. 30 minutters kjøring fra eiendommen. Foretrekker man bading, fiske eller båtliv er den flotte Tinnsjøen kun et par kilometer unna. Ved Tinnsjøen finner man også det idylliske lille tettstedet Mæl, med småbåthavn, camping og kro.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Mindre konsentrert boligområde med variert bebyggelse av eneboliger og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Arnt Ivar Hvammen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen har ifølge tilstandsrapporten yttervegger med trepanel. Taktekkingen er av betongtakstein. De innvendige overflatene består i hovedsak av gulver med laminat, furu og belegg. Vegger med i hovedsak trepanel og malte plater. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

Verditakst

Kr 1 500 000

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder følgende rom: Kjeller: Gang, trapperom, soverom og kjellerstue. 1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad og 2 soverom. Loft: TV-stue og soverom.

Det er også verdt å merke seg at det er etablert fine uteområder og terrasse.

Standard

Innholdsrik enebolig som går over tre plan. Det er gjort en del oppgradering av boligen i perioden 2011-2018 med bl.a. nytt bad og ny taktekking, samt at mye av de innvendige overflatene ble skiftet/pusset opp. Boligen fremstår derfor pen og innbydende. Noe oppgradering og utbedring må imidlertid påregnes (se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave), bl.a. av drenering og ventilering.

Boligen har et romslig kjøkken som har godt med

skap- og benkeplass. Innredning har integrert komfyr og platetopp, og benkeplate av laminat.

Boligen inneholder tre stuer. Kjellerstuen er utstyrt med både peis og varmepumpe. Stuen i 1. etasje er lys og romslig, men god plass til både sittegruppe og spise­stue, samt utstyrt med peisovn og direkte utgang til terrassen. Det er også en trivelig TV-stue i loftsetasjen.

Det er kombinert bad og vaskerom som ble oppgradert i 2011 og fremstår pent og tiltalende. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, stor innredning med servant og høyskap, en romslig dusjn­isje med glassbyggerstein, samt opplegg for vaskemaskin. Badet har flislagte vegger, flislagt gulv med varmekabler, spotter i himling og elektrisk styrt vifte.

Boligen inneholder fire soverom - ett i kjelleretasjen, to i 1. etasje og ett i loftsetasjen (se plantegning). Soverommet i kjelleretasjen har ikke innlagt strøm. Rom i loftsetasjen innfrir ifølge tilstandsrapporten ikke krav for rom til varig opphold da vinduene ikke ivaretar krav som godkjent rømningsvei (rømningsvindu må ha fri åpning på minst 0,5m i bredde og 0,6m i høyde når det er i åpen stilling).

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

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Utvendige trapper
- Det er ikke montert rekkverk.

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Rom Under Terreng

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Nedløp og beslag

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Takkonstruksjon/Loft

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Vinduer

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

- Vindu i gavl mangler foring og list mot kledning.

Innvendige overflater

- Det er påvist skader på overflater.

- Gulv i gang på kjeller bør repareres

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.

- Det er påvist andre avvik:

- Det er manglende diffusjon sperre mot grunnen i kjeller.

Radon

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

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

Pipe og ildsted

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

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

Innvendige trapper

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendige dører

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

Vannledninger

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Fuktsikring og drenering

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

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

Grunnmur og fundamenter

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Overflater vegger og himling (bad)

- Det er påvist avvik i fuger.

- Det er mangler rundt bryterpanel

Sluk, membran og tettesjik (bad)

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

Sanitærutstyr og innredning (bad)

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Ventilasjon (bad)

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

TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Elektrisk anlegg

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Septiktank

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

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:

- Hvitevarer på kjøkkenet.

- Vaskemaskin og tørketrommel.

- TV i loftstue.

- Seng på soverom i loftsetasjen.

Når hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse. Det gjøres oppmerksomt på at det er en sprekk i døra på innsiden av kjøleskapet. TV i loftstue har aldri vært brukt av selger så tilstand på denne er ukjent.

Parkering

På egen tomt/gårdsplass.

Solforhold

Området er solløst deler av høst/vinter.

Forsikringsselskap

Frende

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

Diverse

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

Eiendommen ligger innenfor en skredfaresone, ref. vedlagt kart.

Kryploft vil ikke bli tømt/ryddet og overtas som det er.

Det gjøres oppmerksomt på at en av glassplatene på gulvet fremfor ovnen i 1. etasje/hovedetasjen har blitt knust (etter fotografering) og er derfor fjernet.

Energi

Oppvarming

Vedfyring og varmepumpe.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 490 000

Kommunale avgifter

Kr 8 431

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjon, septiktømming samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 520 562

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 082 247

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 1, festenummer 1 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:

4026/106/1/1:
01.03.1955 - Dokumentnr: 202 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1965 - Dokumentnr: 124 - Bestemmelse om vannledn.
Gjelder feste
Vegvesenets betingelser vedtatt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1337097 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0826 Gnr:106 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 590497 -

Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3818 Gnr:106 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Foreligger ikke. Bolig/fritidsbygg bygd før 1997 har ifølge Tinn kommune ikke ferdigattest da dette ikke var påkrevd.

Kommunen har ingen byggesaksmappe på denne eiendommen så det foreligger ingen bygningstegninger. Megler har derfor begrenset kunnskap om bygningsmassen og hva som er godkjent bruk/innredning av boligen. Interessenter oppfordres derfor til å undersøke eiendommen ekstra nøye.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløp. Eiendommen har egen septiktank som tømmes av kommunen. Eiendommen har vann fra felles brønn som ligger på hovedeiendommen (Gnr. 106 Bnr. 1). Norsk Hydro leverer vann, uten kostnad. Det er ikke tinglyst vannrett, men forholdet/vannretten er beskrevet i gammel rettsbok fra 1963 (vedlagt salgsoppgaven).

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og

brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Selv innkjørselen/adkomsten fra Rollagvegen er privat. Deler av denne går over grunneiendommen (Gnr. 106 Bnr. 1). Det er ikke tinglyst vei-/adkomstrett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger ifølge Kommunedelplan Vestfjorddalen (PlanID 3200) i et LNF-område. Kart og bestemmelser følger vedlagt prospekt. Se for øvrig Kommuneplanens arealdel (PlanID 0002). Kart og bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler eller Tinn kommune.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen

ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

38 600 (Omkostninger totalt)

54 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

57 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 528 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 544 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 547 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 600

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

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

Oppdragsansvarlig

Sindre Tjønn

Eiendomsmegler

sindre.tjonn@aktiv.no

Tlf: 948 06 422

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

Salgsoppgavedato

22.04.2025

Nabolagsprofil

Rollagvegen 279 - Nabolaget Miland - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



Offentlig transport

Rollagvegen Linje 209	7 min 0.5 km
--------------------------	-----------------

Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.) 175 elever, 13 klasser	13 min 11 km
Atrå barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 182 elever, 13 klasser	14 min 13.9 km
Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) 116 elever, 8 klasser	11 min 10 km
Rjukan videregående skole 215 elever, 15 klasser	17 min 13.1 km
Notodden videregående skole 515 elever	56 min 62.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

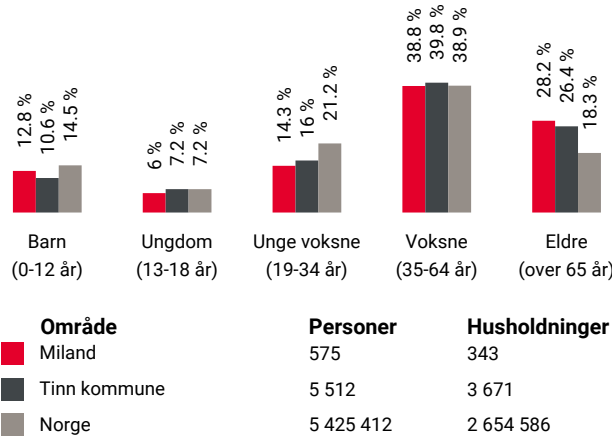
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Øverland barnehage (1-5 år) 32 barn	10 min 8.9 km
Dale Bakhus barnehage (1-5 år) 25 barn	10 min 9.2 km
Skibakkesletta barnehage (1-5 år) 47 barn	12 min 10.6 km

Dagligvare

Kiwi Rjukan PostNord, søndagsåpent	10 min 9.6 km
Spar Rjukan	11 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



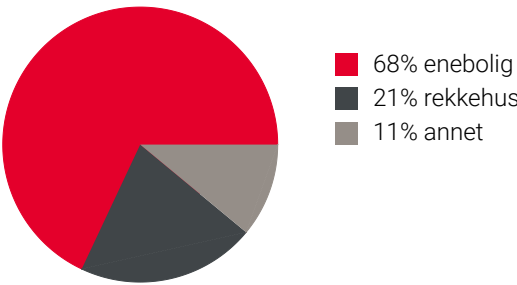
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

Miland aktivitetsområde Ballspill, fotball	12 min 0.9 km
Roll aktivitetsområde - Fotballbane Fotball	4 min 2.2 km
Rjukanbadet/Trimrom	13 min

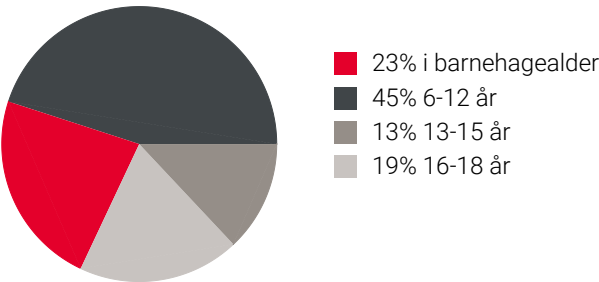
Boligmasse



Varer/Tjenester

Handelshuset Rjukan	15 min
Vitusapotek Rjukan	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

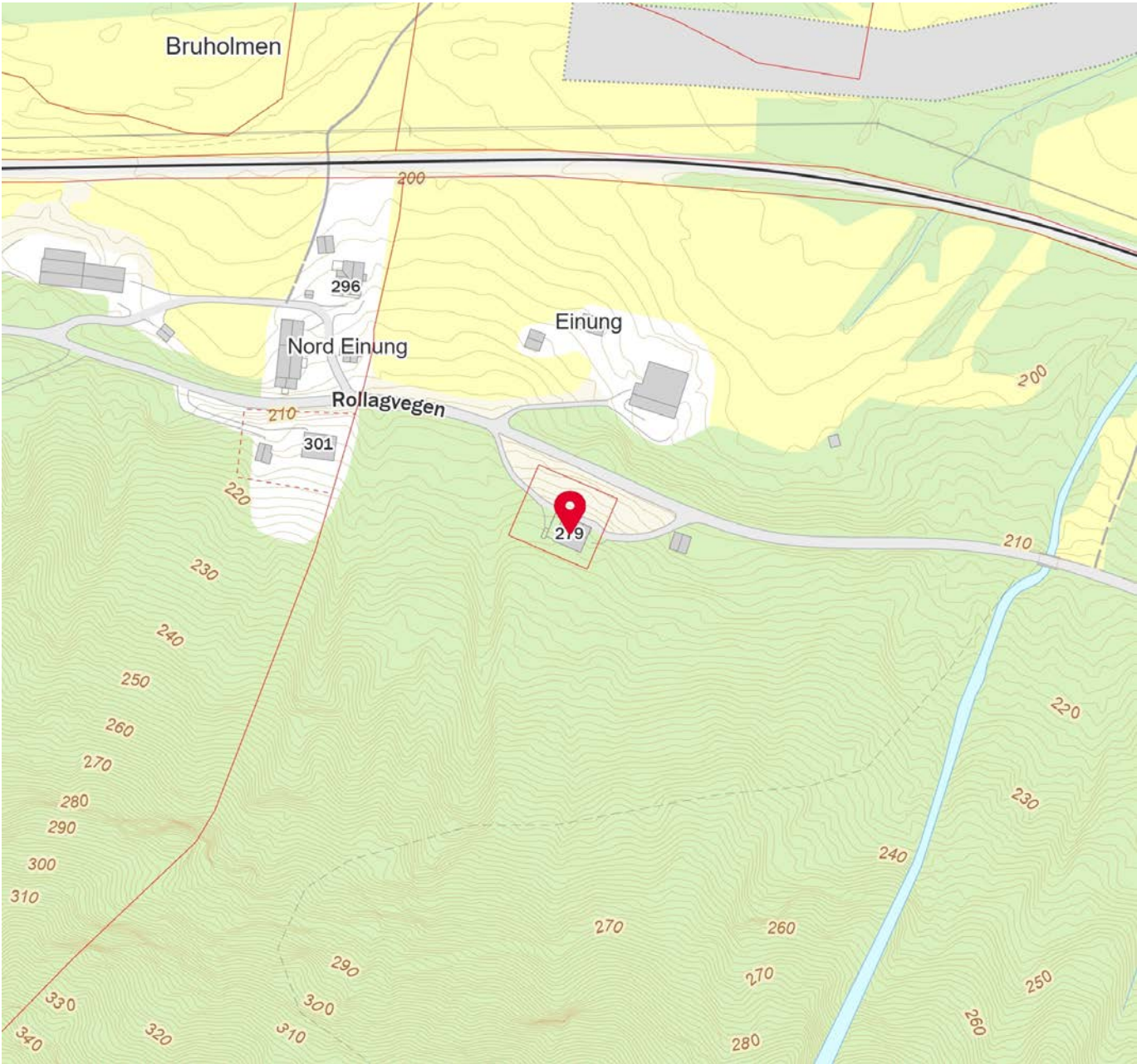


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Rollagvegen 279, 3658 MILAND
 TINN kommune
 gnr. 106, bnr. 1, fnr. 1

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 12.02.2025

Rapportdato: 06.04.2025

Oppdragsnr.: 20330-1506

Referansenummer: NU1471

Autorisert foretak: Prosjektform AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen

Vår ref:







Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

31

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har begrenset med opplysninger og rapporten er dels basert på årstall gitt i tidligere salgsprospekt. Boligen er fra 1954 og har normalt ett stort avvik fra dagens krav til bygninger på konstruksjon, radon sikring og bærekonstruksjoner. Det er ikke funnet tegninger eller ferdigattest i kommunens arkiver. Festeavtale er ikke fremvist. Opplyst inngått 1956 og utløper i år 2031. Vann er opplyst levert av Norsk Hydro etter avtale, avtale er ikke fremvist.

Frittliggende enebolig oppført i 1954, bygningen er oppført i blokkmurt ytong med pussede flater. Det er i senere tid lektet og kledd ytterveggene med trepanel. Det er i 2018 lagt nytt tak med renner og nedløp. Det er anmerket at takstige er for kort i tidligere salgsprospekt. Taket var tildekket med snø på befaringsdagen. Bad er opplyst renoverert i 2012 med nye overflater, membran og innredninger. Det er opplyst større investeringer på bygningen i perioden 2011 - 2018.

Observasjoner:
- Bygningen har mangelfull/ sviktende drenering rundt grunnmurene.
- Det er manglende diffusjonssperre mot terreng i kjeller. Eldre råteskade/borebiller har skadet gulv på gang i kjeller.
- Det er svak/ikke tilstrekkelig lufting av kryploft.
- Det er påvist råteskader i utvendig kledning på gesimskasse.

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

Det vises til rapportens beskrivelse for detaljert informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er etablert stor terrasse med adkomst fra stue og terreng. Denne inngår som en del av inngangspartiet.

Verandaen har bod som vedskjul. Det er opplyst montert plater i tak for avrenning av vann. Det er etablert betongstøpt trapp mot terreng.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og MDF panelplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongstøpt gulv i kjeller. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Dette i peisstue og stue. Gulvet er av betong og er av furu. Veggene har panel. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte finerdører og fyllingsdører .

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i vegg på arbeidsrom mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1954. Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Terreng et arrondert rundt bolig med beplantning og gress. Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1954. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn. Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1954.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	198 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	198 m²
Totalpris	1 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 750 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

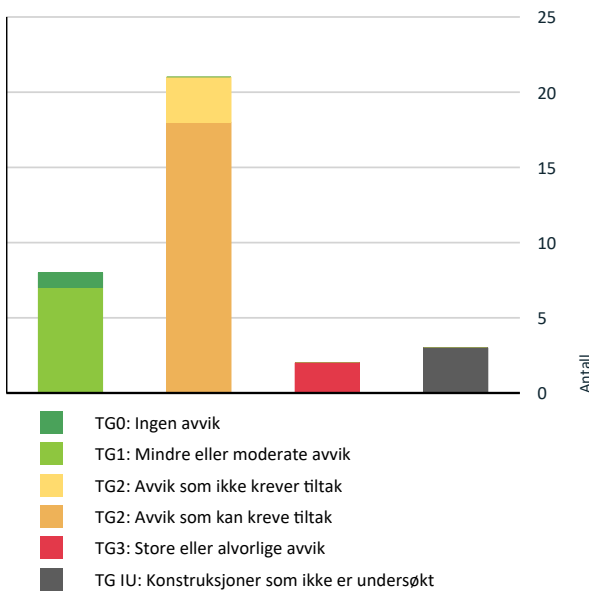
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

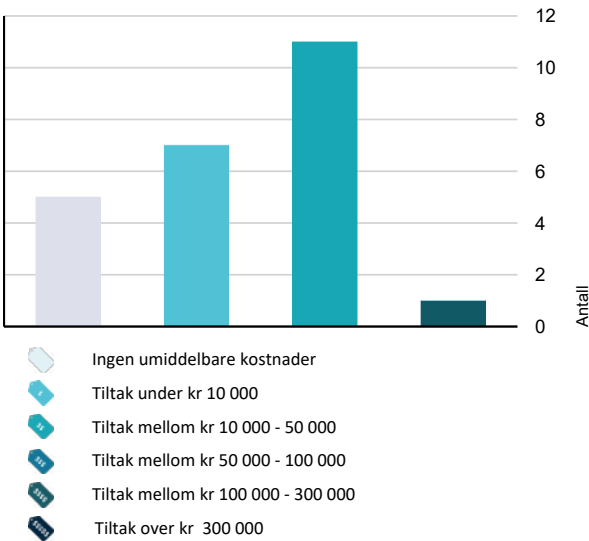
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Våtrom > 1.etg. Hovedplan > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.etg. Hovedplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.etg. Hovedplan > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.etg. Hovedplan > Bad > Ventilasjon	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK		
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2024	Modernisering	Nytt laminatgulv
2018	Modernisering	Nytt tak og takrenner
2014	Modernisering	Varmepumpe
	Modernisering	Det er gjennomført moderniseringer av boligen i perioden 2011 - 2018
2007	Modernisering	Ny togfløyet verandadør

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1978 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vindu i gavl mangler foring og list mot kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert stor terrasse med adkomst fra stue og terreng. Denne inngår som en del av inngangspartiet. Verandaen har bod som vedskjul. Det er opplyst montert plater i tak for avrenning av vann

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert betongstøpt trapp mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og MDF panelplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Gulv i gang på kjeller bør repareres

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Gulver og tak ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Dette i peisstue og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Ildsted med sprekk må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongstøpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er manglende diffusjon sperre mot grunnen i kjeller.

Konsekvens/tiltak

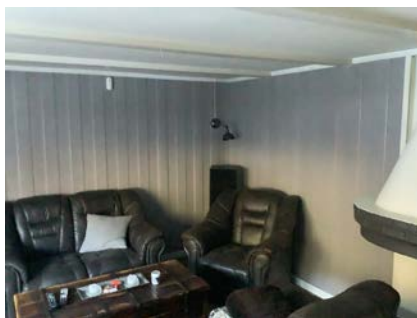
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Gulv på gang i kjeller bør skiftes/repareres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og er av furu. Veggene har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Gang i kjeller har eldre råteskader i gulvbord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte finerdører og fyllingsdører .

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

Generell

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

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

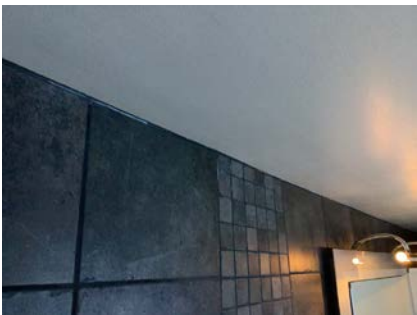
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er mangler rundt bryterpanel

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

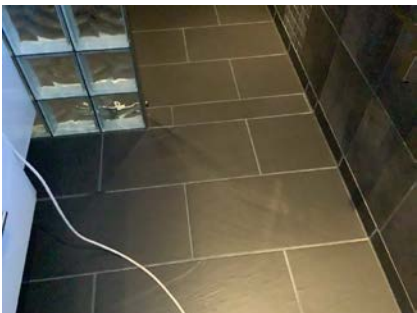


1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

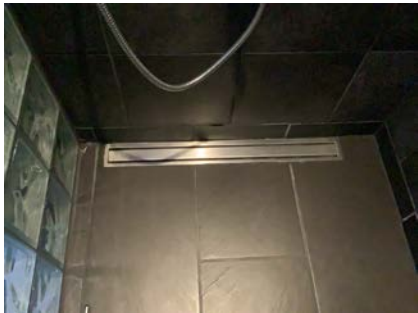
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

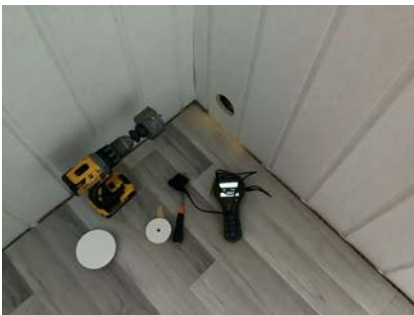
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



1.ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Andre installasjoner

Boligen har installert varmepumpe i stue.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og åpen og skjult elektrisk forlegning i/på vegg.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Oppgradert bad og montert varmepumpe
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

Tilstandsrapport

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1954.
Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG IU Terrengforhold

Terrenget er arrondert rundt bolig med beplantning og gress.

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 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1954. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1954.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 198 m²/198 m² Enebolig: 3 Gang, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Bad, TV-stue, Kjellerstue, Trapperom Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 1 500 000 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 markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.						
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 750 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	<table><tr><td>Markedsverdi uten fradrag</td><td>1 550 000</td></tr><tr><td>Fradrag for festet tomt</td><td>- 30 000</td></tr><tr><td>Konklusjon markedsverdi</td><td>1 500 000</td></tr></table>	Markedsverdi uten fradrag	1 550 000	Fradrag for festet tomt	- 30 000	Konklusjon markedsverdi	1 500 000
Markedsverdi uten fradrag	1 550 000						
Fradrag for festet tomt	- 30 000						
Konklusjon markedsverdi	1 500 000						

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 1 300	26.02.2025	Kr. 1 300	Kr. 30 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg									
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rollagvegen 9 ,3658 MILAND	101 m²	1910	3 sov	02-07-2023	1 590 000	1 500 000	1 500 000	14 851
2	Rollagvegen 66 ,3658 MILAND	86 m²	1920	3 sov	16-07-2023	1 150 000	1 225 000	1 225 000	14 244
3	Granvegen 2 ,3658 MILAND	161 m²	1982	2 sov	12-09-2024	1 990 000	2 200 000	2 200 000	13 665
4	Briskevegen 15 ,3658 MILAND	142 m²	1981	2 sov	03-01-2023	1 700 000	1 800 000	1 800 000	12 676
5	Orevegen 9 ,3658 MILAND	288 m²	1982	3 sov	12-06-2024	2 800 000	3 200 000	3 200 000	11 111
6	Bjørkevegen 5 ,3658 MILAND	138 m²	1920	3 sov	07-03-2024	1 400 000	1 350 000	1 350 000	9 783
7	Granvegen 12 ,3658 MILAND	228 m²	1981	2 sov	29-01-2025	1 600 000	1 400 000	1 400 000	6 140

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Stipulerte kommunale utgifter og vedlikehold	Kr.	33 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	33 500
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 450 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 450 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 750 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

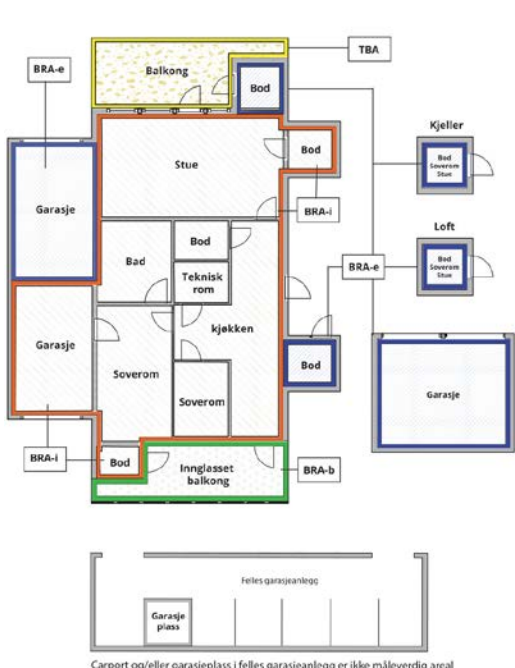
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etg. Hovedplan	93			93	31		93
Loft	29			29		12	41
Kjeller	76			76			76
SUM	198				31	12	210
SUM BRA	198						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg. Hovedplan	Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, 2 stk soverom, Bad		
Loft	TV-stue, 1 stk s overom		
Kjeller	Gang, 1 stk soverom, Kjellerstue, Trapperom		

Kommentar

35 m2 er sekundærrom

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt laminatgulv på arbeidsrom.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduer på hems ivaretar ikke krav som godkjent rømningsvei. Rømningsvindu må ha fri åpning på minst 0,5m i bredde og 0,6m i høyde, når det er i åpen stilling

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)
Enebolig	163	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2025	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør
	Helen Tjønn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
4026 TINN	106	1	1	0	1005.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Rollagvegen 279									
Hjemmelshaver									
Tjønn Helen									

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Rollagveien på Miland, har en fin og usjenert beliggenhet i et rolig og barnevennlig område. Fra boligen er det ca. 2 km til barneskole og 1 km til off. kommunikasjon. Rjukan sentrum og det populære Gaustaområdet ligger kun en 20 min kjøretur unna

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 290 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter						
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring				Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.02.2025	
2	12.02.2025	
3	06.03.2025	
4	06.04.2025	
5	06.04.2025	
6	06.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
 - i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
 - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
 - v) **Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
 - Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- ### PRESISERINGER
- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
 - i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)
 - ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
 - For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
 - Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
 - Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
 - Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NU1471>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1307250005	
Selger 1 navn	
Helen Tjønn	
Gateadresse	
Rollagvegen 279	
Poststed	Postnr
MILAND	3658
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	frende
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: HT

1

Document reference: 1307250005

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1307250005

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1307250005

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1307250005

Initialer selger: HT

4

64

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helen Tjønn	eb3d27a74e25dd4c43398761d072460200750489	10.02.2025 10:36:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Document reference: 1307250005

nets

65

Tusk
m. 1

21/1 Avskrift av dagbok nr. 124 1965.
Vedlegg til
Tinn og Heddal sorenskriverembede



STATENS VEGVESEN
VEGSJEFEN I TELEMAR FYLKE

POSTBOKS 56 - SENTRALBORD 21560, 21563, 21564 - POSTGIROKONTO 4070

J. nr. 3087/60, 1014/64

SKIEN

Ark 774 —Ti
GH/BK

Vann- og kloakkledninger o. l. samt renner
av alle slag ved riksveg

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

ERKLÆRING

Undertegnede John T. Ørnes, Miland søker herved om til-
latelse til å legge vannledning/kloakkledning (stikkrenne¹⁾) under/lange komm.
veg Miland - Mæl st. ved (min) eiendom(men¹) søndre Einung
g. nr. 106 br. nr. 1 i Tinn kommune
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 hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avspærres forsvarlig og forsynes med lytter, varselkilter m. v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet — etter forutgående varsel — utføre for eierens/brukerens regning.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg et hvert ansvar for slik skade.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — 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 igang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avspærret og varslet som foreskrevet i pkt. 1.

) Stryk det som ikke passer.

VEGSJEFEN I TELEMAR FYLKE
20 JAN 1965

Arkiv nr.

8.

Toralf Füscher
Willy Berg

Miland

den 17/1 - 1965

John Ørnes
(søkerens navn)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen²⁾.

Miland

den 17/1 - 1965

John Ørnes
(Søkerens navn)

Sendes vegsjefen i Telemark fylke, Skien, under henvisning til omstående.

Miland

den 17/1 - 1965

John Ørnes
(Søkerens navn)

Herr John T. Ørnes, J. nr. 3087/60, 1014/64 Arkiv nr. 774 —Ti
Miland

Etter Deres søknad av ~~stikk~~ gir en herved tillatelse til å legge
vannledning

under/lange komm. veg Miland - Mæl st.

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen bes i datert og underskrevet stand innlevert til statens vegvesen i Telemark fylke, Skien, som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Kr. 10,— til dekning av tinglysingsgebyr bes sendt over postgirokonto 4070. Ven vennlig
og nye vedlagte blankett.

Vegsjefen i Telemark Skien, den 14. januar 1965

Sendes
idet det meldes at Deres erklæring er godtatt og tinglyst. Tillatelsen trer i kraft
pr. dags dato.

Vegsjefen i Telemark fylke Skien, den

Sendes oppsynsmann
som bes påse at vilkårene for tillatelsen blir overholdt.
Vegsjefen i Telemark Skien, den

²⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Gjenpart:
Hovedkasserer
Oppsynsmann



m. 1

Sløyfemerke kr. 25.-

1/3 avskrift av dagbok nr. 202 1955.
Leiekontrakt.

Underskrivne Tov Ørnes, som eier av gården Vinung,
g.nr. 106, b.nr. 1 i Tinn leier bort en tomt - ett mål -
til John Ørnes.

Tomten er en rektangulær firkant beliggende i 33.5 m.
lengde langs veien Miland-Mål i en avstand av 75 m. fra
nabodelet mot vest og går mot syd til en avstand av 30 m.
fra denne vei.

Leietiden er 75 år og avgiften kr. 100.-ethundrekroner -
betsles pr. 1/1 hvert år, første gang 1/1 1956.

Miland, 15. febr. 1955.

Tov Ørnes

Vi bekrefter, at Tov Ørnes, som er over 21 år - her
underskrevet dette dokument i vort nærvær.

Borghild Ørnes Berg

Edit Thorud

Rettkopi bekreftes



Arkeiv.

TAR
38.11a 1.1
Til akt. 10/8 1963

UTSKRIFT

AV

RETTSBOK

for Tinn og Heddal Herredsrett

Overskjønn vedrørende erstatninger for innløsning av vass-
dragsrettigheter mellom Rjukan III og Tinnsjøen, —
ekspropriasjon av grunn og rettigheter for utbygging
av Rjukan IV og for tørlegging av Måna
etter håndgivelser av 1948 og 1954.

Trykk: Oluf Rasmussen, Skien

Takst nr. 6: Einung Søndre, gnr. 106, bnr. 1 i Tinn.

Eier: Tov H. Ørnes, gårdbruker og handlende, Ørnes i Tinn.

Prosessfullmektig:

Høyesterettsadvokat Bjørn Dalan, Oslo.

Spesiell forutsetning:

Det eksproprieres rett til anlegg av brønn på nærmere anvist sted i nærheten av Måna eller i bekken Mjonå etter eksproprietens valg. Brønnen skal tjene som tilleggsvannforsyning til denne eiendom, — eiendommen gnr. 106, bnr. 2, — samt Hølje Svalestuens eiendom gnr. 106, bnr. 5. Fra brønnen legges hovedledning frem til Nils K. Klonteigs vannledningsnett, hvor de nevnte beboelsessteder også kan tilknyttes ledningen. I tilfelle brønnen blir lagt i nærheten av Måna installeres hydroforanlegg, hvis drift og vedlikehold bekostes av eksproprietanten.

Saksøkte, Tov Ørnes, frafaller krav om erstatning for anlegg av ovennevnte brønn under forutsetning av at det skaffes tilstrekkelig og godt vann til de nevnte eiendommer, herunder huset til John Ørnes med nåværende og fremtidig bebyggelse på Einung. Disse vilkår er akseptert av eksproprietanten.

Saksøkte Tov Ørnes hevder at han forstår den spesielle forutsetning (som er den samme som ved Underskjønnet) slik at eksproprietanten plikter å legge vannledning frem til John Ørnes' hus på Einung fra hovedledningen.

Retten forstår den spesielle forutsetning som partene har vært enige om slik at det eksproprietanten har påtatt seg er å legge hovedledning fra brønnen frem til Nils K. Klonteigs vannledningsnett hvor sideledninger kan tilknyttes uten at eksproprietanten plikter å bekoste vannledning til John Ørnes' hus fra hovedledningen.

Saksøkte påstår erstatning for

1. Tap av fiske (5 fiskedammer tilliggende fisket ved fastlandet, Storøya, Bruholmen og Gråhus), — 2. Fall (derunder et mer konsentrert fall på 1,40 m) 3. Tørkeskader på øyene (ca. 19 mål), — 4. Erstatning for anlegg av vannledning til John Ørnes' hus, subsidiært ulemper ved vannhenting i anleggstiden.

Erstatning — årlig avgift:

Fall, fiske og ulemper, herunder tørkeskader kr. 1.720,—
Engangserstatning kr. 500,—
Uten avløpsvannet fra Mår Kraftverk: kr. 1.640,—

Takst nr. 6 a: — gnr. 106, bnr. 5 i Tinn.

Eier: Hølje Svalestuen, skiftarbeider, Einung i Tinn.

Prosessfullmektig:

Høyesterettsadvokat Bjørn Dalan, Oslo.

Saksøkte påstår erstatning for Ulemper i forbindelse med vannforsyning og vannhenting i anleggsårene.
Engangserstatning kr. 350,—

Takst nr. 7: Bøle, gnr. 103, bnr. 1 i Tinn.

Eier: Øystein H. Gaustad, snekker og gårdbruker, Bøle i Tinn.

Prosessfullmektig:

Høyesterettsadvokat Bjørn Dalan, Oslo.

Spesielle forutsetninger:

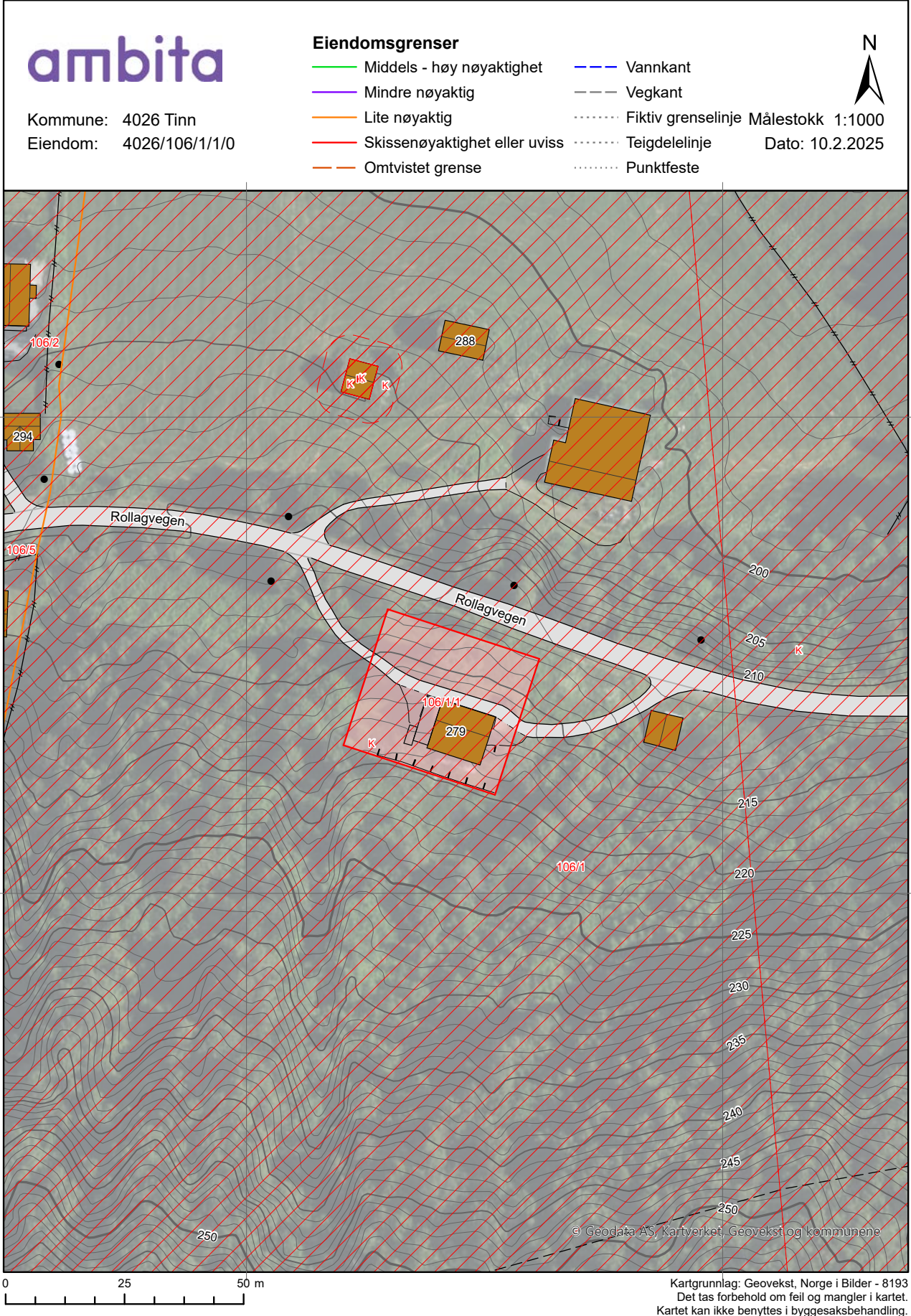
1. Det eksproprieres 6,66 da. grunn til innslag til fordelingsbasseng på denne eiendom. 2. Grunneieren plikter å varsle eksproprietanten når han skal hugge tømmer som ved transport kan skade kanal, kabler m.v. i kraftstasjonsinnslaget. Eksproprietanten vil i så fall sørge for nedtransport av dette tømmer uten utgift for grunneieren.

3. Eksproprietanten forplikter seg til å overta for full pris det tømmer som måtte bli skadet ved renning ned i innslaget til hovedtunnelen. Grunneier kan levere sitt tømmer på området foran innslaget til hovedtunnelen hvorfra eksproprietanten transporterer tømmeret til Tinnsjø. Grunneieren har adkomst til nevnte område. 4. Eksproprietanten har gjerdeplikt og vedlikehold av gjerde rundt innslag til fordelingsbasseng. 5. Eierne får rett til bruk av vei på østsiden av innslaget. 6. Eksproprietanten anordner adkomstvei for beitedyr ovenfor skråningen ned til øvre innslag.

Saksøkte påstår erstatning for

1. Fiske (2 fiskedammer på fastlandet og 1 fiskedam på Storøya), — 2. Tørkeskader på fastlandet og på øyene, — 3. Ekspropriert areal (forutsetningenes punkt 1), — 4. Ulem-





Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K

Kulturminne - punkt
- N

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



TINN KOMMUNE
Enhet for brann

10.02.2025

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/106/1/1/0
Adresse: Rollagvegen 279, 3658 Miland

Merknader til ordre nr: 8299167

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

Siste skorsteinsfeieing: 27.04.2022

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen
Magne Gunleiksrud
Brannforebygger



Kommunale avgifter for eiendom gnr. 106 bnr. 1, festenr. 1, Rollagvegen 279, 3658 Miland. Faktura tilsendes 4 ganger per år.
Det er mulig å få tilsendt faktura oftere, ved å ta kontakt med Servicetorget på tlf 35082600

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2025:

KLOAKKAVGIFT:

Septiktømming m/tømming hvert år Kr. 3.710,-

FEIEAVGIFT:

Tilsyn pipe/ildsted kr. 106,-
Feieavgift kr. 309,-

RENOVASJON:

Full renovasjon kr. 4.306,- , -

Årlige kommunale avgifter inkl. mva for 2025 er kr: 8.431,-

Hilsen Servicetorget



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 11.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 106 Bruksnr.: 1 Festenr.: 1
Adresse: Rollagvegen 279, 3658 MILAND
Referanse: 1307250005

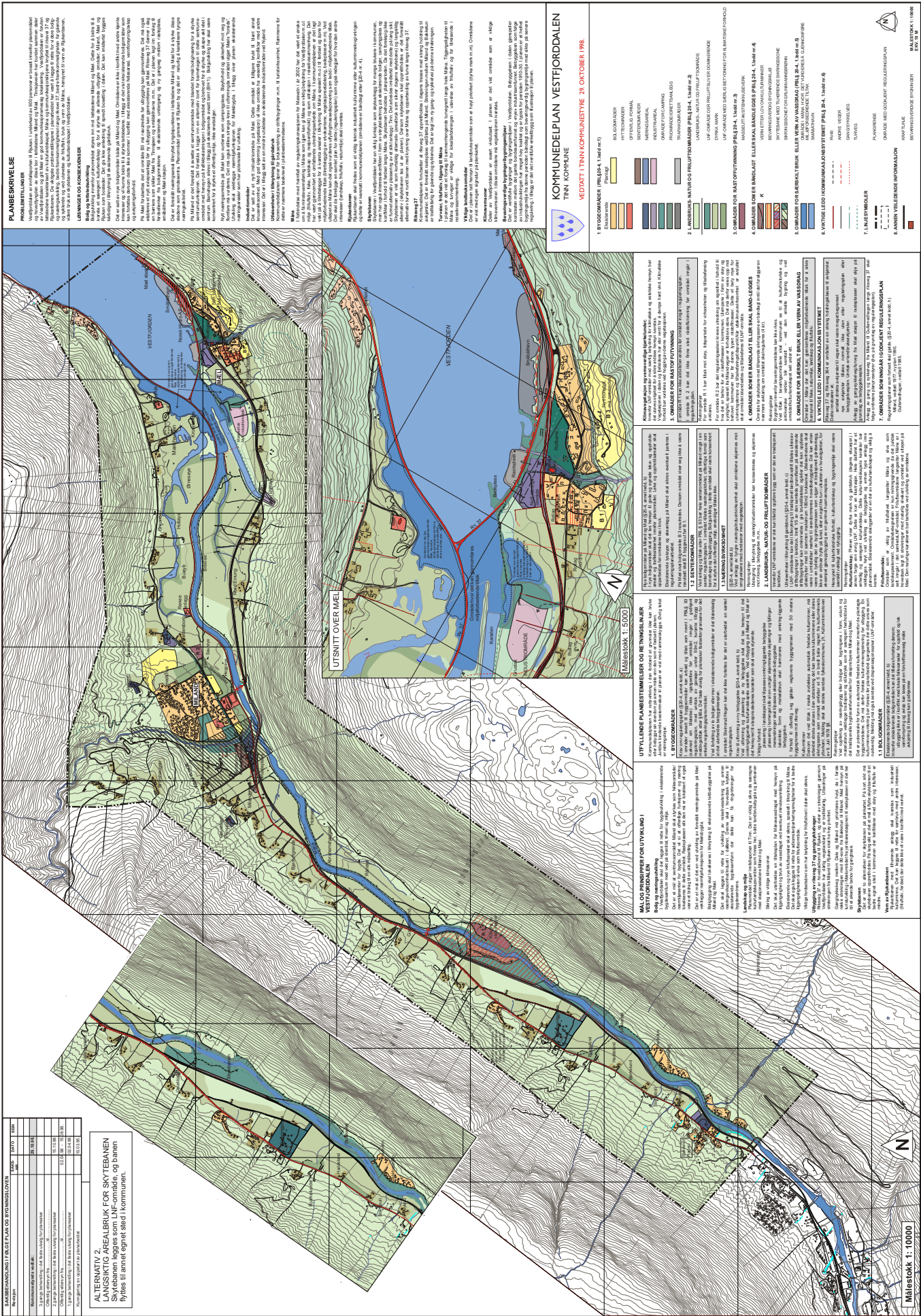
Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Tilknytningsforhold ikke vurdert.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



UTFYLLENDE PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommunedelplanen har rettsvirkning i den forstand at grunneier ikke kan bruke eller bebygge sin eiendom på annen måte enn den som er fastsatt i planen. Juridisk bindende bestemmelser til planen er vist med ramme/skygge. Øvrig tekst er retningslinjer.

1. BYGGEOMRÅDER

Krav om reguleringsplan (§20-4, annet ledd, a)

I områder avsatt til byggeområder kan arbeid og tiltak som nevnt i PBL§ 93 (søknad om tillatelse) ikke igangsettes før området inngår i godkjent reguleringsplan, med unntak av garasjer under 50m2, kurante tilbygg og meldingstiltak etter §86a. Det faste utvalg for plansaker fastsetter grensene for det enkelte reguleringsplanområdet.

Ved fortetting av to boliger eller mer i eksisterende boligområder er det tilstrekkelig at det utarbeides bebyggelsesplan.

I området Steinsrud/Hagen kan det ikke fortettes før det er utarbeidet en samlet reguleringsplan.

Krav til utforming av ny bebyggelse §20-4, annet ledd, b)

Ved utforming og plassering av ny bebyggelse skal det tas hensyn til det omkringliggende kulturlandskapets særtrekk. Ved utbygging på Miland og Mæl er det hensynet til stasjonsstedenes karakter som skal være styrende.

Viktige forhold:

- plassering i landskapet skal tilpasses omkringliggende bebyggelse
- plassering i terrenget slik at en unngår skjemmende skjæringer og fyllinger
- møneretninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- takvinkler, form og materialbruk skal harmonere med omkring-liggende bebyggelse.

I forhold til offentlig veg gjelder veglovens byggegrenser med 50 meters

byggegrense mot riksveg.

Kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka avdekkes automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone som normalt omfatter et 5 m bredt belte regnet fra kulturminnets ytterkant. Melding skal da straks sendes fylkeskommunen, jfr, Kulturminnneloven av 9. Juli 1978 §8.

Retningslinjer

Ved oppføring av næringsbygg eller boliger bør bygningene i form, volum og materialbruk vektlegge tradisjoner og stiluttrykk som er særegent henholdsvis for det tradisjonelle bygdesamfunnet eller for stasjonsbyene Miland og Mæl. Det er potensiale for funn av automatisk fredede kulturminner innenfor de planlagte byggeområdene. Det må derfor foretas kulturminneregistrering før utbygging. En kulturminneevaluering bør foretas før planarbeidet igangsettes der dette anses som nødvendig. Melding må også sendes ved dispensasjonssaker i LNF-områder.

1.1 BOLIGOMRÅDER

Eksisterende boligområde (§20-4, annet ledd, b)

Innenfor eksisterende boligområder kan det tillates fortetting dersom;

- utbygging ikke er i konflikt med lokale fellesarealer for opphold og lek
- vannforsyning og avløp kan løses på en forskriftsmessig måte
- avkjøring til riksveg kan godkjennes

I nye boligområder skal det tas hensyn til gode og egnede leke- og oppholdsarealer og trafiksikkerhet innefor planområdet. Leke og oppholdsarealer skal opparbeides før områdene tas i bruk. Eksisterende lysløype og akeanlegg på Miland skal sikres eventue It justeres i reguleringsplanarbeidet. På Mæl skal boligområde B 3 rasutredes. Dersom området viser seg ikke å være rasutsatt skal B 3 bygges ut før B 1.

1.2 SENTEROMRÅDER

Ved anlegg og tiltak etter PBL § 93 bør hele senterområdet på Miland inngå i en samlet reguleringsplan. I området tillates næringsaktivitet, offentlige formål som barnehage og boligutbygging. Boligutvikling i dette området skal være konsentrert for å styrke det offentlige miljø, eneboliger tillates ikke.

1.3 NÆRINGSVIRKSOMHET

(§20-4, annet ledd,b)

Ved anlegg av tyngre nærings/industrivirksomhet skal områdene skjermes mot omgivelsene med randsoner med vegetasjon.

Retningslinjer

Utelagring i tilknytning til næring/industriområder bør konsentreres og skjermes mot riksveg, bebyggelse m.m..

2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

Innenfor LNF-områdene er det kun tillatt å oppføre bygg som er del av tradisjonelt landbruk.

Utleieenheter i tilknytning til gardsbruk (§20-4, annet ledd, c)

I LNF- områdene kan det i tilknytning til tradisjonell landbruksdrift tillates utleie av driftsbygninger i landbruk. Inntil 1/5 av den samlede grunnflaten på eksisterende driftsbygninger kan ominnredes (gis brukstillatelse) og/eller det kan oppføres utleiehytter med til sammen maksimum 180m2 bruksareal. Utleieenheterne skal være i umiddelbar nærhet til eiendommenes hovedbebyggelse. Det kan enten være en tydelig del av bygningsmassen som utgjør et tradisjonelt gårdsanlegg, ikke en ordinær hytte på tunet, eller et eget lite tun i utkanten av hovedgården, for eksempel gjenoppbygging av en gammel husmannsplass. Hensynet til kulturhistoriske forhold, kulturlandskap og bygningsmiljø skal være særskilt vektlagt ved nybygging.

Retningslinjer

Kulturlandskap; Planen viser dyrka mark og gårdsbruk (dagens situasjon) i annen farge enn øvrig LNF. Dette er kun en illustrasjon. Hele dalføret har et enhetlig og særegent kulturlandskap. Dette kultur-landskapets karakter bør vektlegges høyt ved utvikling av bebyggelse og annen type anlegg inne planområdet. Eksisterende steingjerder er en del av kulturlandskapet og viktig å ivareta.

Friluftsområde;

Områder som er viktig av friluftslivet langsetter Måna og elva som landskapselement. Områdebetegnelsen er kun retningsgivende da det juridisk sett inngår i det samledeLNF-området. Friluftsområdene langsetter Måna er i hovedsak lagt til strekninger med naturlig elvekant og områder ved utløpet på Mæl. Den naturlige karakteren bør beholdes ved utvikling av områdene.

Klima vegetasjon og verneverdige bjørkelunder;

Innenfor LNF-områder med særlig betydning for klimatiske og estetiske hensyn bør det utøves skjøtsel for å sikre at disse hensyn ivaretas. Vegetasjonen i dalen og fjellsidene har stor verdi for å dempe hard vind. Klimatiske forhold bør vurderes ved hogging av denne vegetasjonen.

3. OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

I område R 1 kan ikke aktiviteten endres før området inngår i reguleringsplan. I område R 2 kan det ikke finne sted råstoffutvinning før området inngår i reguleringsplan.

Retningslinjer

For område R 1 bør tiltak mot støy, tidsperiode for virksonheten og tilbakeføring avklares.

For område R 2 bør det reguleringssaken kreves utredning om egnethet i forhold til hva det er behov for av råstoffmasser i kommunen. Ulempene i form av støy og synlighet, spesielt fra Milandvegen er forholdsvis store. Det må derfor veies opp mot behovet kommunen har for denne typen råstoffmasser. Dette vil bety mye for

utvinningstempe og tilbakeføringstidspunkt.Når uttak/knusevirksomhet er avsluttet skal området istandsettes og tilbakeføres til LNF-område.

4. OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅND-LEGGES

Område for skytebane med tilhørende sikringssone er båndlagt inntil det foreligger en nærmere avklaring om området skal reguleres (4 år).

Retningslinjer

Bygninger innenfor bevaringsområdene bør ikke rives.

Ved tiltak i bevaringsområdene skal kommunen se til at kulturhistoriske og antikvariske verdier blir ivaretatt – ved den enkelte bygning og ved området/kulturlandskapet sett under ett.

5. OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV VASSDRAG

Områder i Måna der det kan gjennomføres miljøforbedrende tiltak for å sikre hensynet til fiske, naturmiljø, landskap og friluftsliv.

6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

Riksveg 37 og Riksveg 364 er omfattet av en streng holdningsklasse til avkjørsler. Dette innebærer at;

- antallet direkte avkjørsler til vegen skal være meget begrenset
- nye avkjørsler tillates normalt ikke uten etter reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Unntak er landbruksavkjørsler.

Anlegg av gang-sykkelveg/turveg fra Mæl stasjon til rasteplassen skal skje på grunnlag av bebyggelsesplan.

Anlegg av gang og sykkelveg fra Miland til Gullsmedhagen langs riksveg 37 skal følge ordinære planprosedyrer (dvs. på grunnlag av reguleringsplan).

7. OMRÅDER SOM INNGÅR I GODKJENT REGULERINGSPLAN

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. (§20-4, annet ledd, h)

- Miland, vedtatt 1977, ny plan 1990.
- Gullsmedhagen, vedtatt 1985.

Nye boligområder på Miland og Mæl (§20-4, annet ledd, b)

PLANBESKRIVELSE

PROBLEMSTILLINGER

Vestfjorddalen er innfallsporten til Rjukan. I underkant av 900 personer er bosatt innenfor planområdet og hovedtyngden av disse bor i tettstedene Miland og Mæl. Tinnsjøveien har bundet sammen deler av Vestfjorddalen og gitt Mæl en god kommunikasjonsmessig lokalisering. Vestfjorddalen er foruten tettstedene karakterisert av kulturlandskapet, Måna og kommunikasjonslinjene knyttet til riksvei 37 og Rjukanbanen. De viktigste problemstillingene i planarbeidet har vært å legge til rette for videre boligog næringsutvikling, bedre framkommeligheten langs riksvei 37, bedre framkommeligheten for gående og syklende og ved utøvelse av friluftsliv, bruk og vern av Måna, hensynet til vern av Rjukanbanen, videre bruk av skytebanen og kulturlandskapet i Vestfjorddalen.

LØSNINGER OG KONSEKVENSER

Bolig og tettstedsutvikling

Boligutvikling innenfor planområdet styres inn mot tettstedene Miland og Mæl. Dette for å bidra til å ivareta et særegent kulturlandskap og for å styrke de allerede utbygde områder; Miland, Mæl og Rjukan som bosteder. Det gis ikke anledning til spredt bosetting i dalen. Det kan imidlertid bygges kårboliger i tilknytning til eksisterende gårdsbruk. Det er satt av nye boligområder både på Miland og Mæl. Områdene er ikke i konflikt med andre kjente interesser og vil kunne bidra til å styrke tettstedene. I tillegg er det vist eksisterende boligområder som kan fortettes dersom dette ikke kommer i konflikt med eksisterende fellesareal, vannforsyning/avløp og avkjøringsforhold.

På Mæl forutsettes det at område B3 må rasutredes før utbygging kan gjennomføres. Det må også

etableres et nytt avløpsanlegg før ny utbygging kan gjennomføres på Mæl. Riksveg 37 danner i dag en barriere som skiller Mæl fra Tinnsjøen og småbåthavna m.m.. Det er i planen lagt inn forslag til ferdssellenker fra boligområdene til eksisterende undergang og ny gangveg mellom rasteplass, småbåthavn og Mæl stasjon. Det er foreslått næringsareal tilknyttet tyngdepunktene i tettstedene Miland og Mæl for å styrke disse stedene som grendesentra. Planområdet grenser til Rjukan by og det er naturlig å kanalisere tyngre næringsaktivitet.

På Miland er det foreslått å avsette et sentrumsområde med blandet formål bolig/næring for å styrke sentrumsfunksjonen. Det foreslås å legge inn en alternativ tomt for barnehagen til dette sentrumsområdet med hensyn på trafikkbelastningen i boligområdet og behovet for å styrke og skape aktivitet i sentrum. Barnehagen sikres i tillegg på eksisterende avsatt tomt (BH 1). Boligutvikling her skal være konsentrert for å styrke et offentlig miljø, ikke eneboliger.

Nytt næringsområde på ;Mæl kan vurderes som campingplass. Støyforhold og sikkerhet mot veg og flomfare må vurderes. Det må også stilles strenge krav til utformingda området utgjør Mæls ”forside”. Utvikling skal vektlegge nærmiljøfunksjonen for Mælsbygda. I tillegg viser planen eksisterende næringsarealer som har potensiale for utvikling.

Industriområder

Det er satt av et nytt industriområde på Mæl. Dette området er tidligere brukt til blant annet knusevirksomhet. Med god skjerming (vegetasjon) vil ikke område ha vesentlig konflikter med andre interesser. Det er i tillegg satt av en mindre utvidelse av eksisterende industriområde ved Nyland.

Utleieenheter i tilknytning til gårdsbruk

Kommunedelplanen åpner for bruksendring av driftsbygninger m.m. til turistvirksomhet. Rammene for dette er nærmere beskrevet i planbestemmelsene.

Måna

I forbindelse med heimfall av reguleringskonsesjonen for Møsvatn i år 2002 har det vært et ønske om å få minstevannsføring i Måna som igjen kan gi Måna en viktig betydning for Vestfjorddalen m.o.t miljø (friluftsliv, fiske, landskap og resipientforhold) og som attraksjon i reiselivssammenheng. Det har vært gjennomført et omfattende utredningsarbeide om Måna. I kommunedelplanen er det lagt vekt på å tilrettelegge for å ivareta arealer i tilknytning til Måna spesielt m.o.t til ferdsel og åpne for miljøforbedrende tiltak (tilrettelegging av elvekantene, vegetasjonsetablering, badeplasser m.m). Ved utløpet av Måna kan det også vurderes utfylling/massedeponering som ledd i miljøforbedrende tiltak. Det skal da foreligge en samlet plan for dette (reguleringsplan) som også redegjør for hvordan andre interesser (landskap, friluftsliv, naturmiljø) skal ivaretas.

Rjukanbanen

Rjukanbanen skal fredes som et viktig teknisk industrielt kulturminne etter kulturminnelovgivningen og dette er ivaretatt i kommunedelplanen (områdene er båndlagt etter §20-4 nr. 4).

Skytebanen

Skytebanen i Vestfjorddalen har en viktig funksjon som skyteanlegg for mange brukere i kommunen, men har også interessekonflikter i form av støybelastning på eksisterende boliger, campingplass og konflikter i forhold til ferdsel langs Måna. Skytebanen beholdes i planperioden. Da det foreløpig ikke er funnet alternativ plassering av et slikt anlegg i Tinn. Det arbeides imidlertid med dette på lang sikt. Skytebanen er vist som kortsiktig alternativ (arealbruk som sikrer dagens skytebane) og langsiktig alternativ (skytebanen tas ut av planen). Dersom skytebanen skal opprettholdes er det foreslått alternativ turvei rundt banen med krysning over Måna og opparbeiding av turvei langs riksveg 37.

Riksveg 37

Kommunedelplanen forutsetter at riksveg 37 opprettholdes i dagens trasee med streng holdning til avkjørsler. Det er foreslått rasteplass vedStøtta på Miland. Strekningen mellom Miland og Bakketun er trafikkfarlig for gående og syklende. Det er lagt inn ny gang- og sykkelvei på denne strekningen.

Turveier, friluftsliv, tilgang til Måna

I planen er det vist et forslag til sammenhengende turvegnett langs hele Måna. Tilgjengeligheten til Måna og turveger er viktige for lokalbefolkningen i utøvelse av friluftsliv og for tilreisende i reiselivssammenheng.

Viktige landbruksområder

Det er i planen tatt hensyn til landbruksområder som er høyt prioritert (dyrka mark m.m). Områdene er vist med egen signatur på plankartet.

Klimavernsoner

Deler av Vestfjorddalen er svært vindutsatt. I planen er det vist områder som er viktige klimavernsoner. I disse områdene må vegetasjonen ivaretas.

Bevaringsverdige bygninger/bygningsmiljøer

Det er verdifulle bygninger og bygningsmiljøer i Vestfjorddalen. Bebyggelsen i dalen gjenspeiler kontrasten mellom det gamle bondesamfunnet og «nye» industrisamfunnet. Bebyggelsen som følge av industriutviklingen har meget høy kvalitet og er typisk for perioden 1910-30. I planen er et helhet bygningsmiljø fra denne perioden båndlagt som bevaringsverdig bygningsmiljø med sikte på senere regulering. I tillegg er det vist verdifulle enkeltbygg som illustrasjon til planen.



Opplysningene er gitt ut fra de dokumenter som finnes i våre arkiver med direkte betydning for eiendommen, og opplysningene gir ingen garanti med hensyn til kommunens eventuelle fremtidige planer/vedtak.

Bolig/fritidsbygg bygd før 1997 har ikke ferdigattest da dette ikke var påkrevd.

Vi har ingen byggesaksmappe på denne eiendommen så det foreligger ingen bygningstegninger.

Servicetorget, Tone Marit Sauro



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Rollagvegen 279
3658 MILAND

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre