



aktiv.

Ekornveien 17, 3660 RJUKAN

Sjarmerende eldre enebolig med leilighet i underetg. - Garasje og carport - Høyt og fritt med fine uteområder!



Eiendomsmegler

Sindre Tjønn

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 890 000,-
Omkostn.: Kr 48 600,-
Total ink omk.: Kr 1 938 600,-
Selger: Lena Engell Ødegården
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 203/232 kvm
Tomtstr.: 1229 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 124, bnr. 193
Gnr. 124, bnr. 236
Oppdragsnr.: 1307250025

Sjarmerende enebolig med flott beliggenhet!

Ekornveien 17 er en innholdsrik og svært sjarmerende enebolig. Boligen går over tre plan, og i underetasjen er det en egen leilighet som leies ut.

Eiendommen har en fin beliggenhet i et attraktivt boligområde ca. 1,5 km øst for Rjukan sentrum. Til tross for sin sentrale beliggenhet oppleves området som rolig og barnevennlig. Boligen ligger høyt og fritt i terrenget, samt usjenert til ved enden av en blindvei. Her er det opparbeidet fine uteområder på ulike nivåer. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage og barneskole, offentlig kommunikasjon og sentrums fasiliteter.

På etasjeplanet/1. etasje er det gjort en rekke oppgraderinger gjennom de senere årene, bl.a. av bad og kjøkken. Leiligheten i underetasjen holder en enklere standard.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen24
Nabolagsprofil.....36
Tilstandsrapport40
Egenerklæring73
Forbrukerinformasjon 112
Budskjema 113





1. etasje

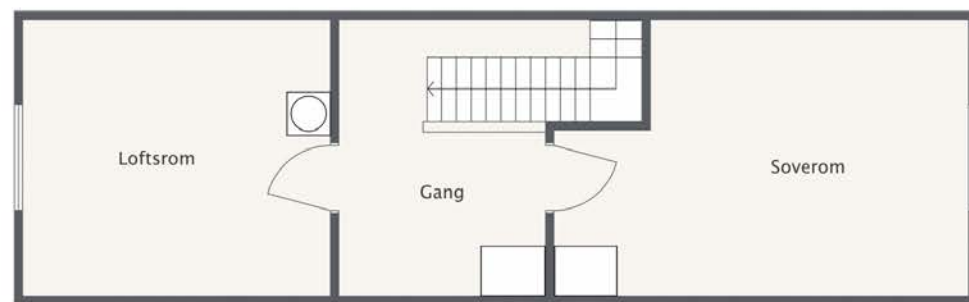








2. etasje



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: 203 m²
BRA - e: 29 m²
BRA totalt: 232 m²
TBA: 25 m²

Boligen

Bruksareal fordelt på etasje:
Kjeller: BRA-i: 74 m²
1. etasje: BRA-i: 97 m²
Loftsetasje: BRA-i: 32 m²

TBA fordelt på etasje:
1. etasje: 23 m²

Garasje

BRA-e: 22 m²

Anneks/tømmerbu

BRA-e: 7 m²
TBA: 2 m²

Ikke målbare arealer

Carport og utvendig bod har ifølge tilstandsrapporten ikke måleverdig areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1229 m²

Tomtebeskrivelse

Salget omfatter 2 tomter:
Gnr. 124, bnr. 193: 766 m²
Tilleggstomt gnr. 124, bnr. 236: 463 m²

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i et attraktivt boligområde ca. 1,5 km øst for Rjukan sentrum. Til tross for sin sentrale beliggenhet oppleves området som rolig og barnevennlig. Boligen ligger høyt og fritt i terrenget, samt usjenert til ved enden av en blindvei. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage og barneskole, offentlig kommunikasjon og sentrums fasiliteter. Den populære turstien "Kjælighetsstien" går rett ved boligen og til Skriugata i sentrum av Rjukan. Velger man å gå denne er det under 1 kilometer til sentrum av byen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.
Det er noe smal innkjørsel/adkomst det siste stykket inn til boligen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og tomannsboliger.

Bygningssakkyndig

Øyvind Reinertsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen har ifølge tilstandsrapporten fasade med stående bordkledning. Taktekingen er av stål/ aluminiumsplater. De innvendige overflatene består i hovedsak av gulver med laminat, furu, fliser og betong, samt vegger med i hovedsak panel, plater

og malt puss. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

Verditakst

Kr 1 850 000

Innhold

Innholdsrik enebolig som inneholder følgende rom: U.etg./Kjeller og leilighet: vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, bad, vaskerom, ett soverom og tre boder.
1.etg. Hovedplan: vindfang, gang, trapperom, bad/ vaskerom, kjøkken, stue og to soverom
Loftsetasje: gang, bod og ett soverom.

I tillegg til selve boligen inneholder eiendommen også en enkel garasje, en carport, et anneks/ tømmerbu og en liten redskapsbod.

Standard

Ekornveien 17 er en innholdsrik og svært sjarmerende enebolig med flott beliggenhet. Boligen går over tre plan, og i underetasjen er det en egen leilighet som leies ut.

På etasjeplanet/1. etasje er det gjort en rekke oppgraderinger gjennom de senere årene, bl.a. av bad og kjøkken. Det er også montert nyere peisovn og varmpumpe i stuen. Stuen er lys og romslig med flotte utsiktsforhold utover dalen. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken, og kjøkkenet har en fin innredning med integrerte hvitevarer. Fra kjøkkendelen er det utgang til en usjenert og fin veranda på ca. 20 m², og fra stuen er det egen utgang en liten lufteveranda.

Det er kombinert bad/vaskerom på etasjeplanet som ble oppgradert i 2024 og er utstyrt med

veggmontert toalett, dusj på vegg med dusjvegger, samt opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulvet.

Det er forøvrig 2 soverom på etasjeplanet, og det er også et ekstra soverom i loftsetasjen.

I underetasjen er det boder, samt en leilighet som leies ut. Leiligheten inneholder vindfang, en trivelig og romslig stue, ett soverom, vaskerom, samt et enkelt kjøkken og bad. Leiligheten har egen utgangsdør på nedsiden av huset. Det er også tilgang mellom etasjene, men med dører som kan låses av (se plantegning).

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport (vedlagt prospekt). Det er viktig å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten. Siden boligen er over 60 år må det påregnes en del vedlikehold og oppgradering. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3 i tilstandsrapporten:

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Forstøtningsmurer
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er sprekker i støttemur i betong mot veien.

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

Sluk, membran og tettesjikt (bad i underetasje)
- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

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

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

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
- Det skal undersøkes radon hvor det er utleiebolig i underetasjen.

Avløpsrør

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

TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Taktekking

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

Nedløp og beslag

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Kledning har normal slitasje med noe sprekkdannesle.

Takkonstruksjon/Loft

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Vinduer

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dører

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Pakning på ytterdør til etasjeplan må skiftes. Det er ikke pakning på dør til underetasjen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger-2 (lufteveranda)

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i

dagens forskrifter.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendige overflater

- Laminatgulv i underetasjen er ikke lagt i henhold til leggeanvisning. Skjøter er for nærme hverandre og det er noe fuktsvelling i skjøter. Gulv er lagt som egeninnsats av en tidligere leieboer. Det er bom på fliser i vindfang - fliser ikke tilfredsstillende festet til underlaget. Det er noe knirk og slitasje på furugulv. Det er noe sprekker i himlinger med malte plater.

Pipe og ildsted

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Gammel ovn i gang er ikke i bruk. Denne må sjekkes før den eventuelt brukes.

Rom Under Terreng

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Krypkjeller

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.
- På befaringstidspunkt ble det målt 54,5% relativ fuktighet ved 18,6°. Dette gir et duggpunkt på 9,3°. Dette er å regne som akseptabelt.

Innvendige trapper

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

- Breddegangbane 66cm.

Innvendige dører

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

Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er gammelt opplegg på vannrør i underetasjen.

Ventilasjon

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Elektrisk anlegg

- På grunn av manglende opplysninger/dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll fra det lokale EL-tilsyn. Dersom det blir avdekket avvik, vil det komme ekstra kostnader til utbedring av feil.

Fuktsikring og drenering

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

Grunnmur og fundamenter

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Terrengforhold

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

Overflater Gulv (bad/vaskerom)
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Overflater og innredning (kjøkken underetasje)
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Avtrekk (kjøkken underetasje)
- Mer enn halvparten av forventet levetid er overskerdet.

Overflater vegger og himling (bad underetasje)
- Det er sprekk i vegg mellom yttervegg og delevegg.

Overflater Gulv (bad underetasje)
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Ventilasjon (bad underetasje)
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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 alle

hvitevarene på begge kjøkken.
Følgende innbo i kjellerleiligheten medfølger også:
- Sofa og sofabord
- Spisestue
- TV-benk
- Seng
- Kommode på kjøkken
- Vaskemaskin

Når hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd
Det er innlagt fiber fra Tinn Energi.

Parkering
Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje og carport. Garasjen er lav/liten og det er montert benker inne i garasjen som gjør at man p.t. ikke får plass til en bil. Carporten ligger noe høyere opp i terrenget for boligen.

Eiendommen har for øvrig bruksrett til én biloppstillingsplass ved siden av carporten ifølge særutskrift fra Teknisk etat den 07.01.1993 (vedlagt prospekt). Bruksretten er ikke tinglyst.

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

Forsikringsselskap
Jernbanepersonalets bank og forsikring

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter)

i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

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.

Ifølge tilstandsrapporten er det avvik i forhold til rømningsvei fra loftsetasjen, og den innfrir således ikke krav for rom til varig opphold. Det er løs brannstige som vil komme for nærme vinduer i underliggende etasje i forhold til dagens forskrift.

Det gjøres oppmerksomt på at det er 1 felles varmtvannstank i boligen (som går til både hoveddelen og leiligheten). Det er også kun 1 strømmåler. Strøm og vann er inkludert i leieavtalen på leiligheten (se forøvrig vedlagt leiekontrakt).

Leiligheten i underetasjen vil ikke vaskes eller ryddes til overtagelse siden denne overtas med eksisterende leieforhold.

Energi
Oppvarming
Varmepumpe og vedfyring.

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 1 890 000

Kommunale avgifter
Kr 20 806

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme endringer av gebyrer/avgifter, og siden eiendommen har vannmåler vil kommunale avgifter variere i forhold til forbruk.

Formuesverdi primær
Kr 411 132

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 644 527

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 193 i Tinn kommune. Gårdsnummer 124, bruksnummer 236 i Tinn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4026/124/193:
24.03.2020 - Dokumentnr: 2261362 - Jordskifte
Sak: 17-027794RFA-JKVI NH Ingulsland Vest
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1980 - Dokumentnr: 3602 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

30.10.1979 - Dokumentnr: 3928 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4026 Gnr:124 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 1144986 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0826 Gnr:124 Bnr:236

01.01.2024 - Dokumentnr: 608046 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3818 Gnr:124 Bnr:236

19.03.1981 - Dokumentnr: 1043 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

24.03.2020 - Dokumentnr: 2261362 - Jordskifte
Sak: 17-027794RFA-JKVI NH Ingulsland Vest
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1957 - Dokumentnr: 1672 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4026 Gnr:124 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 1547188 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0826 Gnr:124 Bnr:193

01.01.2024 - Dokumentnr: 608769 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3818 Gnr:124 Bnr:193

4026/124/236:
24.03.2020 - Dokumentnr: 2261362 - Jordskifte
Sak: 17-027794RFA-JKVI NH Ingulsland Vest
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1980 - Dokumentnr: 3602 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

30.10.1979 - Dokumentnr: 3928 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4026 Gnr:124 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 1144986 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0826 Gnr:124 Bnr:236

01.01.2024 - Dokumentnr: 608046 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3818 Gnr:124 Bnr:236

19.03.1981 - Dokumentnr: 1043 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

24.03.2020 - Dokumentnr: 2261362 - Jordskifte
Sak: 17-027794RFA-JKVI NH Ingulsland Vest
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1957 - Dokumentnr: 1672 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4026 Gnr:124 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 1547188 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0826 Gnr:124 Bnr:193

01.01.2024 - Dokumentnr: 608769 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3818 Gnr:124 Bnr:193

Ferdigattest/brukstillatelse

Ifølge kommunen foreligger det ikke ferdigattester/ midlertidig brukstillatelser på eiendommen.

Gamle byggetegninger mottatt fra kommunen av boligen, tømmerbu, garasje og carport følger vedlagt. Disse er av varierende kvalitet og dels mangelfulle.
Det foreligger ikke tegninger/dokumentasjon på hagebod eller om denne er omsøkt/godkjent.

Det foreligger flere tegninger/alternative planløsninger for kjelleretasjen, og kommunen har ikke kunnet svar på hvilken av disse som er gjeldende/omsøkt. Uansett så er det noen avvik fra disse tegningene til de faktiske forhold i dag og det er ikke dokumentasjon på at endring er omsøkt eller godkjent av kommunen (tilsynelatende er det alternativ C som er riktig, men at stuen har blitt utvidet på bekostning av et soverom). Det foreligger ikke plantegning av loftsetasjen og det foreligger således heller ikke dokumentasjon på at innredning av denne etasjen er omsøkt/godkjent. Det er også endret noe vindu/dører samt bygget noe veranda som ikke er dokumentert eller fremgår av tegninger.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og

avløp.
Eiendommen har vannmåler.

Det foreligger planer om utskiftning av ledningsanlegget i Ekornveien i 2027/2028 og det må i den forbindelse tas høyde for at det kan påløpe kostnader til utbedringer/oppgraderinger. Se vedlagt brev fra Tinn kommune og ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Ingen egen reguleringsplan. Eiendommen ligger ifølge Kommunedelplan Rjukan i et område til boliger med tilhørende anlegg. Bestemmelser til Kommunedelplan Rjukan og Arealdelen til Kommunedelplan Rjukan kan fås ved henvendelse til Tinn kommune eller megler.

Adgang til utleie

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

Leiligheten i underetasjen er utleid og boligen selges/overtas med dette leieforhold. Leiekontrakten følger vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksomt på at det ikke er stilt sikkerhet/depositum, selv om det står i kontrakten at det skal stilles (selger/utleier har allikevel ikke krevd dette).

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.

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

1 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

47 250 (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))

48 600 (Omkostninger totalt)

64 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

67 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 938 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 954 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 957 300 (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 48 600

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

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

28.05.2025

Nabolagsprofil

Ekornveien 17 - Nabolaget Ingolfsland/Rjukan kirke - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Ingolfsland 8 min
Linje 185, 209 0.7 km

Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.) 8 min
182 elever, 14 klasser 0.8 km

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) 18 min
101 elever, 6 klasser 1.7 km

Rjukan videregående skole 5 min
215 elever, 15 klasser 2.5 km

Ladepunkt for el-bil

Rjukan Hytteby Kro 11 min

Rjukan Supercharger 15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

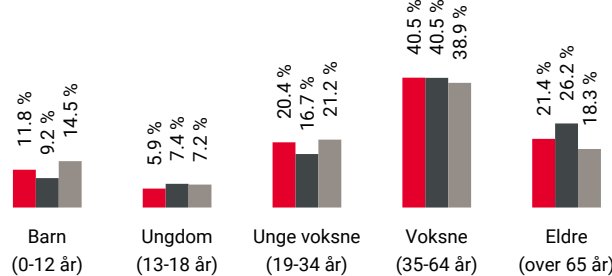
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skibakkesletta barnehage (1-5 år) 13 min
47 barn 1.2 km

Øverland barnehage (1-5 år) 5 min
32 barn 2.9 km

Dale Bakhus barnehage (1-5 år) 8 min
25 barn 6 km

Dagligvare

Kiwi Rjukan Sentrum 4 min
Søndagsåpent 2 km

Kiwi Rjukan 4 min
PostNord, søndagsåpent 2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Gateparkering

Lett 85/100

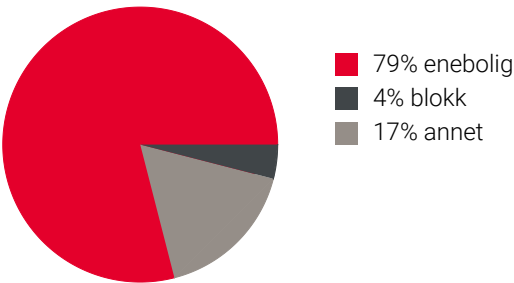
Sport

Rjukan barneskole 8 min
Ballspill, fotball 0.8 km

Rjukanhallen 10 min
Aktivitetshall 0.9 km

Rjukanbadet/Trimrom 14 min

Boligmasse

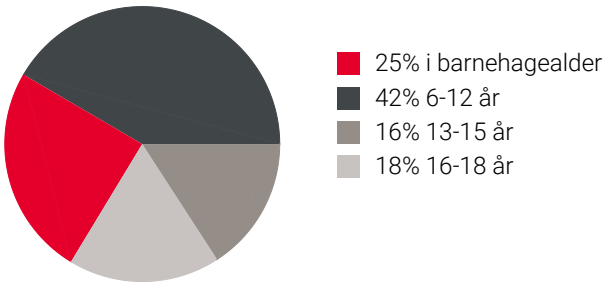


Varer/Tjenester

Handelshuset Rjukan 21 min

Vitusapotek Rjukan 21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

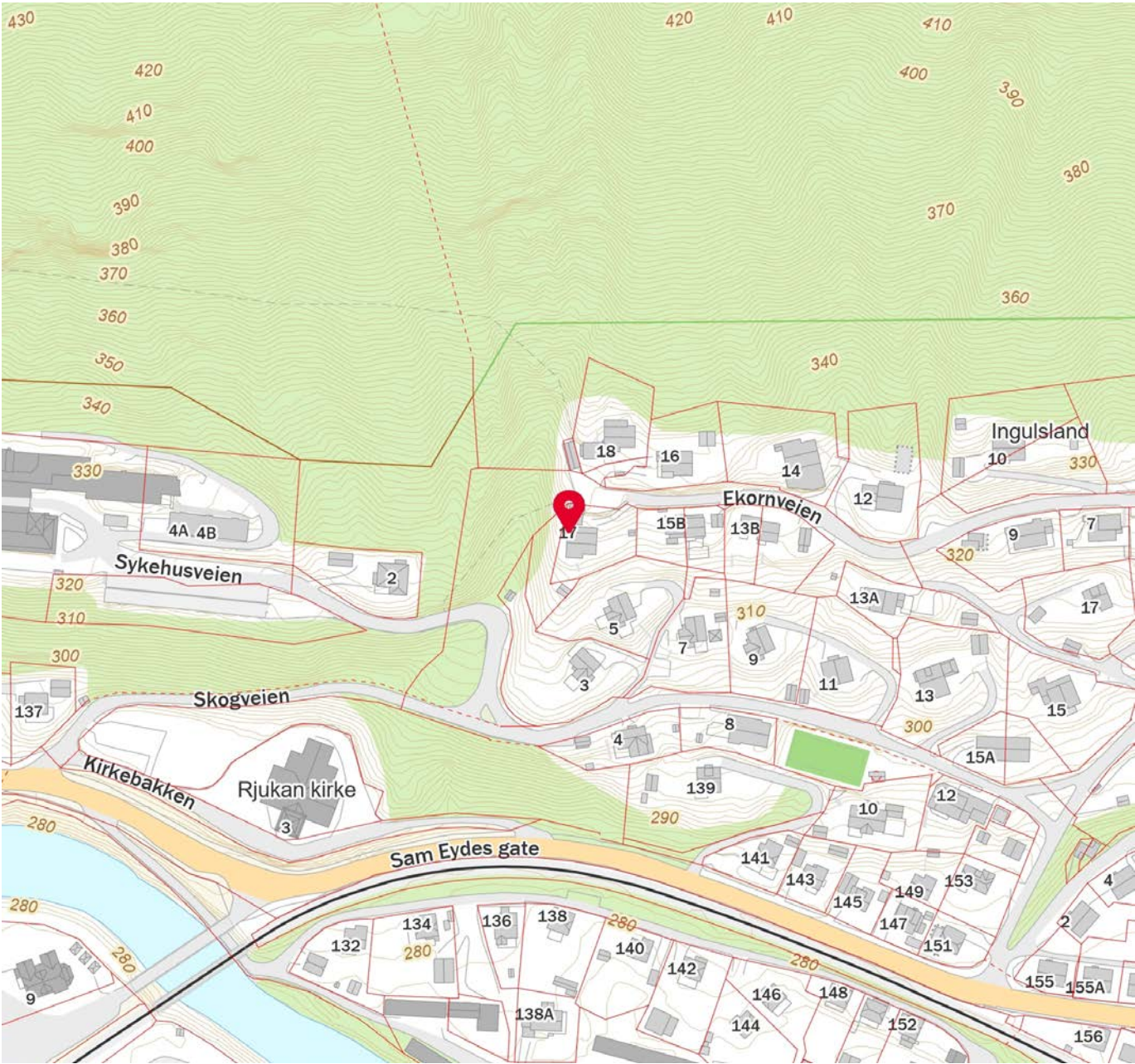
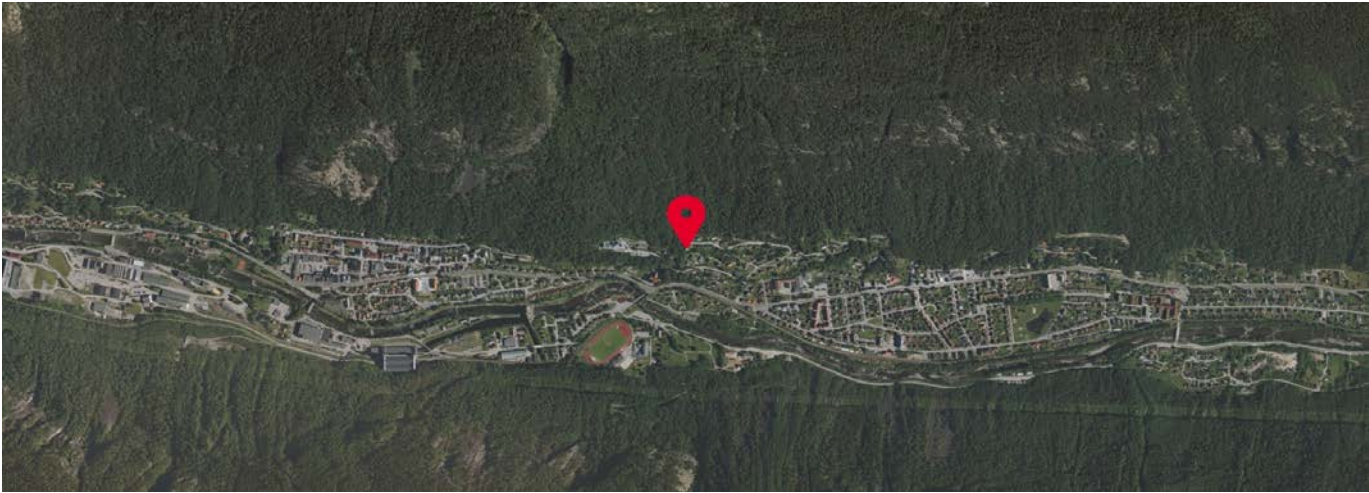


0% 52%

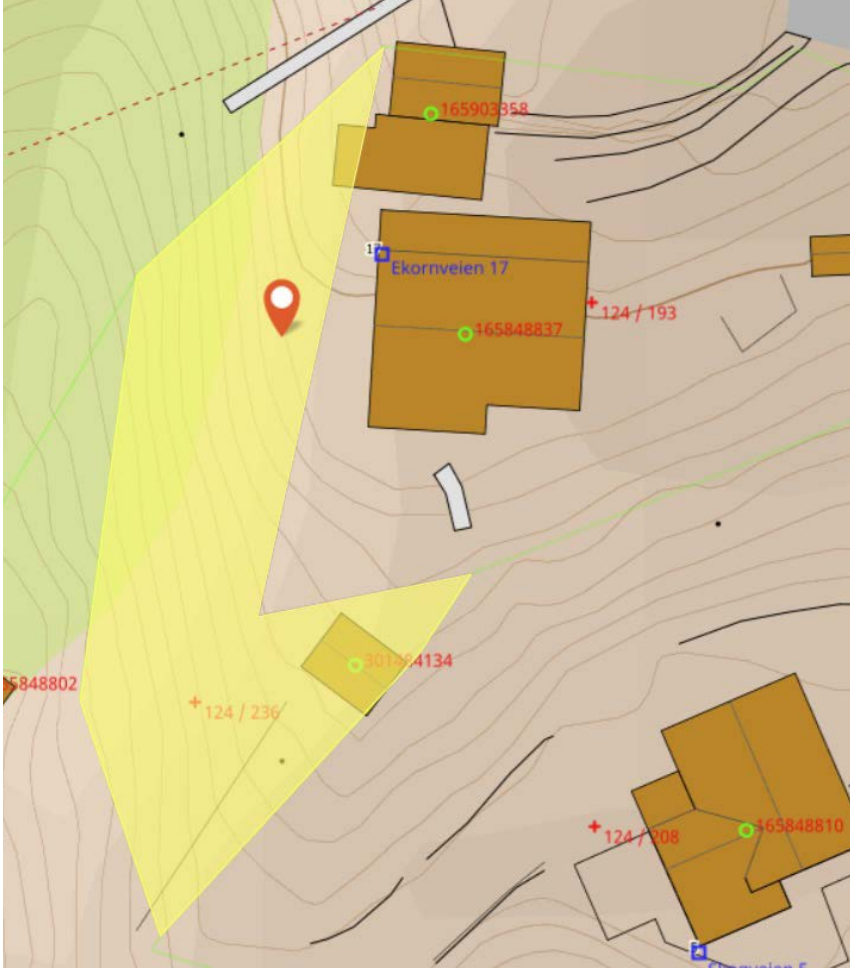
Ingolfsland/Rjukan kirke
Rjukan
Norge

Sivilstand

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



Salget omfatter 2 tomter:
- Gnr. 124, bnr. 193: 766 m² (bilde under)
- Tilleggstomt gnr. 124, bnr. 236: 463 m² (bilde til høyre)





Tilstandsrapport

Enebolig
E Kornveien 17, 3660 RJUKAN
TINN kommune
gnr. 124,124, bnr. 193,236, snr. 0,0

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 25.04.2025 Rapportdato: 20.05.2025 Oppdragsnr.: 19974-1553 Referansenummer: KJ2540
Autorisert foretak: Din Taksering AS Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no
979 64 266





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

Enebolig med 3 etasjer.

Det er en utleiedel i deler av kjelleren.

Det er adkomst i underetasjen til utleiedele og på etasjeplan et hoveddelen.

Deler av underetasje ligger under terreng.

Boligen har vært omsatt flere ganger siden byggeår og det er foretatt oppgraderinger gjennom tidene. Det foreligger lite dokumentasjon på når dette er gjort.

Boligen er i brukbar stand med oppgradert bad og kjøkken på etasjeplan. Det er skiftet sikringer/en del elektrisk opplegg. Siden dette er en bygning som er over 60år, må det regnes med en del oppgradering/vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikttet fra bakkenivå.

Det er tallerkener og nedløpsrør i plast.

Det er bunnbeslag på pipe og beslag på vindskier. Det er beslag over og under de fleste vinduer.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i de fleste rommene. De fleste er produsert i 1978.

Vindu på vaskerom og boder er gamle inn/ut vinduer med 2 enkle glass. Disse er fra byggeår.

Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår i underetasjen, malt hovedytterdør med glass fra 2012 på etasjeplan og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2018.

Det er bygget er veranda med adkomst fra kjøkken og utvendig adkomst på ca 20m². Denne har rekkverkshøyde på 90-106cm. Over del av underetasjen er det en lufteveranda på ca 3m². Denne har rekkverk som er for lavt og med for store åpninger i forhold til dagens forskrift.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje.

Gulv: Det er laminat i vindfang, kjøkken, stue og soverom, fliser på bad og malt betong i vaskerom.

Vegg: Malt panel i vindfang og stue, malt plater i kjøkken, panel på soverom, malt puss på vaskerom og malt puss/malt plater på bad. Tak: Malt panel i vindfang, malt plater i kjøkken, bad og vaskerom og himlingsplater på soverom.

Etasjeplan.

Gulv: Det er fliser i vindfang, våtromsbelegg på bad og furugulv i gang, kjøkken, stue og 2 soverom.

Vegg: Malt panel i vindfang og gang, våtromsplater på bad, malt plater på kjøkken og 2 soverom og malt plater/malt panel i stuen. Tak: Malt panel.

Loft.

Gulv: Det er laminat i gang og innredet rom og tregulv i bod. Vegg: Malt panel i gang og innredet rom og panel i bod. Tak: Malt panel i gang og innredet rom og sperretak i bod.

Det er etasjeskille i tre.

Avvik er målt med laser på 5 tilfældige punkt.

Avvik i Kjøkken: 14mm og stue: 12mm

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

Boligen har mursteinspipe,peisovn i stuen på etasjeplan, vedovn i stuen i leilighet og sotluke/feiluke i underetasje og loft.

Gulvet er av betong, laminat og belegg.

Veggene har betong/mur.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot bad - mot yttervegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%. Dette er å regne som akseptabelt.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen finèrdører/hvite dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

Faktura og bilder.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm.

Det er en oppkant på belegg ved døren, så vann vil ikke renne til gangen ved en eventuell lekkasje.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med formstøpt vask, veggmontert toalett, dusj på vegg med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%. Dette er å regne som tørt.

Bad

Bad er fra byggeår, emn noe oppgradert.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Hele kostnaden med oppgradering av bad er lagt på post» Sluk».

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Veggene har malte plater/malt puss. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 23mm.

Det er i tillegg en oppkant på fliser mot dør og vegg.

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Rommet har servant, toalett og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot delevegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%. Dette er å regne som akseptabelt.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er eldre vaskerom med støpt gulv. Det er fall til sluk.

Sluk er i støpejern av eldre årgang, mest sannsynlig fra byggeår.

Det er vegger i malt puss og tak med malt plater.

Det er naturlig lufting i vegg.

Det er delvis opplegg til vaskemaskin. Avløp går i rør over gulv til sluk. Det er en eldre sluk.

Avløp går over gulv til sluk.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har IKEA innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Garanti er utgått, men ifølge kontaktperson fungerer alt som tiltenkt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Det er benkebeslag - vask.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber i understasjen og plast - Rør i rør til bad og kjøkken på etasjeplan. Det er besikttet i rørskap. Det er nytt opplegg med vannskap til bad fra 2024 og til kjøkken i 2018.

Det er avløpsrør av støpejern. Det er nytt opplegg i plast til kjøkken og bad på etasjeplan.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er innlagt fiberkabel fra Tinn Energi.

Det er sikringsskap under trapp i underetasjen. Det er 40 A overbelastningsvern og automatsikringer med jordfeilbryter.

Det er pulverapparater og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell/steinfylling/løsmaser.

Dreneringen er fra 1960. Det er kun lokale drenerende masser rundt grunnmur under terreng.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er av betong.

Det er en asfaltert bakke ned til boligen. Det er lagt det en kum med varme i avløp.

Utvendige avløpsrør er av plast.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	232 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	203 m²
Totalpris	1 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er oversendt diverse alternativer fra kommunens arkiver og det er flyttet/fjernet noen vegger på etasjeplan i forhold til den som ligner mest.

Det foreligger ikke tegning av loftsetasje.

Det er endret noe på vindu/dører på fasadetegning og det er bygget noe veranda som ikke er på tegning. Det er krav til byggemelding/ferdigmelding til kommunen.

Garasje/Carport

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

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke oversendt fra kommunen.

Anneks

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger fra kommunen er kun av 2 fasader. Det er ikke plantegning.

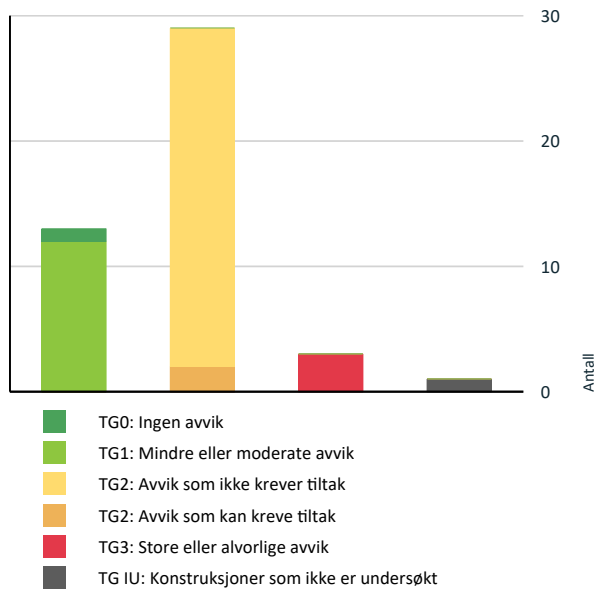
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger



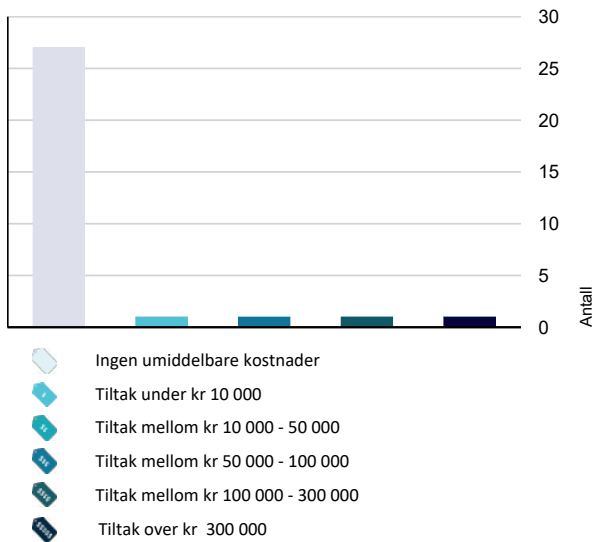
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasjeplan > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Det er noe usikkerhet om byggeår.
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2018	Modernisering	Oppgradert en del elektrisk.
2018	Ombygging	Ny bæring i kjøkken og mellom kjøkken og stue. Utført av Snersrud.
2018	Ombygging	Satt inn balkongdør på kjøkken.
2018	Modernisering	Ny peisovn i stuen.
2019	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning etasjeplan.
2019	Modernisering	Montert ny varmepumpe i stuen.
2020	Tilbygg	Bygget terrasse mot vest ved kjøkken.
2024	Modernisering	Bygget nytt bad.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikttet fra bakkenivå.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tidsmessig slitasje på takplater.



Noe bulker i takplater.

Nedløp og beslag

Det er tallerkener og nedløpsrør i plast.
Det er bunnbeslag på pipe og beslag på vindskier. Det er beslag over og under de fleste vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Tilstandsrapport

Beslag som flasser, bør males med maling tilpasset formålet. Dette vil forlenge levetiden på beslagene.
Det bør monteres snøfanger hvor mennesker og dyr beveger seg for å redusere faren for skader ved ett eventuelt takras. Det forekommet takras fra tak tekket med stålplater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Manglende nedløpsrør på veranda mot sør.



Vindusbeslag flasser i overflatebehandlingen

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Keldning har normal slitasje med noe sprekkdannesle.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Neste gang kledning skiftes, må det lages lufting bak kledning. Dette reduserer faren kor råte og kondens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav til å endre rekkverk på luftebalkong med adkomst fra stuen, men det er fare for fallskader på grunn av lavt rekkverk og store åpninger i rekkverk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lavt rekkverk på lufteveranda utenfor stuen.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Underetasje.

Gulv: Det er laminat i vindfang, kjøkken, stue og soverom, fliser på bad og malt betong i vaskerom.

Vegg: Malt panel i vindfang og stue, malt plater i kjøkken, panel på soverom, malt puss på vaskerom og malt puss/malt plater på bad.

Tak: Malt panel i vindfang, malt plater i kjøkken, bad og vaskerom og himlingsplater på soverom.

Etasjeplan.

Gulv: Det er fliser i vindfang, våtromsbelegg på bad og furugulv i gang, kjøkken, stue og 2 soverom.

Vegg: Malt panel i vindfang og gang, våtromsplater på bad, malt plater på kjøkken og 2 soverom og malt plater/malt panel i stuen.

Tak: Malt panel.

Loft.

Gulv: Det er laminat i gang og innredet rom og tregulv i bod.

Vegg: Malt panel i gang og innredet rom og panel i bod.

Tak: Malt panel i gang og innredet rom og sperretak i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulv i underetasjen er ikke lagt i henhold til leggeanvisning.

Skjøter er for nærme hverandre og det er noe fuktsvelling i skjøter. Gulv er lagt som egeninnsats av en tidligere leieboer.

Det er bom på fliser i vindfang - fliser ikke tilfredsstillende festet til underlaget.

Det er noe knirk og slitasje på furugulv.

Det er noe sprekker i himlinger med malte plater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med en del oppgradering av innvendige overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille i tre.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i Kjøkken: 14mm og stue: 12mm

TG 2 Radon

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

Det skal undersøkes radon hvor det er utleiebolig i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat er kun for Radonmåling. Dersom tiltak må iverksettes vil det påløpe ekstra kostnader.

Dersom det er høyere verdier enn hva som er anbefalt, vil det påløpe ekstra kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, peisovn i stuen på etasjeplan, vedovn i stuen i leilighet og sotluke/feieluke i underetasje og loft.

Vurdering av avvik:

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

Gammel ovn i gang er ikke i bruk. Denne må sjekkes før den eventuelt brukes.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering"

Tilstandsrapport

Gulvet er av betong, laminat og beleg.

Veggene har betong/mur.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot bad - mot yttervegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%. Dette er å regne som akseptabelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fultmåling i delevegg mellom bad og bod i underetasjen.

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- Kryp kjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

På befaringstidspunkt ble det målt 54,5% relativ fuktighet ved 18,6°.

Dette gir et duggpunkt på 9,3°.

Dette er å regne som akseptabelt.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.

Det anbefales å legge plast mot grusgulv for å redusere at fukt trekker opp gjennom grusgulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktopptrekk i ringmur i krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Breddegangbane 66cm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til loft.



Veldig smal og bratt trapp til underetasjen.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører/hvite dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Faktura og bilder.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm. Det er en oppkant på belegg ved døren, så vann vil ikke renne til gangen ved en eventuell lekkasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk i gulvet.

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med formstøpt vask, veggmontert toalett, dusj på vegg med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%. Dette er å regne som tørt.



Fuktmåling i vegg mot dusjsone.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Det er eldre vaskerom med støpt gulv. Det er fall til sluk. Sluk er i støpejern av eldre årgang, mest sannsynlig fra byggeår. Det er vegger i malt puss og tak med malt plater. Det er naturlig lufting i vegg. Det er delvis opplegg til vaskemaskin. Avløp går i rør over gulv til sluk. Det er en eldre sluk. Avløp går over gulv til sluk.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ifølge eier fungerer vaskerommet som tiltenkt, men det er av meget enkel standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad er fra byggeår, emn noe oppgradert. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Hele kostnaden med oppgradering av bad er lagt på post» Sluk».

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.



Bad med vask og badekar.



Toalett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater/malt puss. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i vegg mellom yttervegg og delevegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk bør utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk i hjørne på vegger.



Løs maling på yttervegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 23mm.

Det er i tillegg en oppkant på fliser mot dør og vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemrings. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- 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: Over 300 000

Tilstandsrapport



Sluk med rust.

[UNDERETASJE > BAD](#)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og badekar.

[UNDERETASJE > BAD](#)

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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.

Siden det er begrenset tilluft til rommet har vifte dårlig virkningsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

[UNDERETASJE > BAD](#)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot delevegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%. Dette er å regne som akseptabelt.



Fuktmåling i konstruksjonen.

[KJØKKEN](#)

[ETASJEPLAN > KJØKKEN](#)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har IKEA innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Garanti er utgått, men ifølge kontaktperson fungerer alt som tiltenkt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Kjøkkeninnredning.

[ETASJEPLAN > KJØKKEN](#)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

[UNDERETASJE > KJØKKEN](#)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er benkebeslag - vask.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken leilighet.

[UNDERETASJE > KJØKKEN](#)

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskerdet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig å skifte ventilator før den går i stykker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre kjøkkenventilator.

[TEKNISKE INSTALLASJONER](#)

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber i understasjen og plast - Rør i rør til bad og kjøkken på etasjeplan. Det er besiktiget i rørskap. Det er nytt opplegg med vannskap til bad fra 2024 og til kjøkken i 2018.

Vurdering av avvik:

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

Det er gammelt opplegg på vannrør i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Tiltak:

Alt opplegg fungerte på betalingstidspunkt, men det er gammelt opplegg fra kum i hagen og inn i krypkjelleren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Det er nytt opplegg i plast til kjøkken og bad på etasjeplan.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Fra kum i hagen er det avløpsrør i plast. Det er gammelt opplegg i støpejern i kjellergulv. Det er ukjent om dette går til utvendig grunnmur.



Gamlet avløp i grunnen i støpejern.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Det er innlagt fiberkabel fra Tinn Energi.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Det er sikringsskap under trapp i underetasjen. Det er 40 A overbelastningsvern og automatsikringer med jordfeilbryter.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1960 Det er noe gammelt opplegg, men det meste er skiftet gjennom tidene.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så lenge eier har harr boligen er alle arbeider utført av elektriker.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Nytt sikringsskap og skiftet det meste av elektrisk på etasjeplan.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- 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?
Ja På grunn av manglende opplysninger/dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll fra det lokale EL-tilsyn. Dersom det blir avdekket avvik, vil det komme ekstra kostnader til utbedring av feil.

Generell kommentar

Jordfeilbrytere fungerte på befarings tidspunkt.
Det ble ikke funnet åpenbare feil på befarings tidspunkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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 forenklete 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.

Det er pulverapparater og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell/steinfylling/løsmaser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1960. Det er kun lokale drenerende masser rundt grunnmur under terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skrårriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Grunnmur har behov for vedlikehold/maling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Løs puss på grunnmur.



Noe setningssprekker i grunnmur.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekker i støttemur i betong mot veien.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekk i støttemur mot vei..

Terrengforhold

Det er en asfaltert bakke ned til boligen. Det er lagt det en kum med varme i avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør justeres slik at det blir fall fra grunnmur.

Dette reduserer faren for fukt i kjelleren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Lokalt fall på terreng mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av jernrør.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plast på avløpsrør og vannrør i metall.

Bygninger på eiendommen

Garasje/Carport

	Anvendelse	
	Byggeår 1983	Kommentar Det er noe usikkerhet om byggeår.
	Standard Bygget har gjennomgående lav standard.	
	Vedlikehold Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.	

Beskrivelse

Det er en delvis åpen garasje/carport med asfalt og pukk på gulv. Ringmur i støpt betong og yttervegger i bindingsverk med utvendig kledning. Det er saltak tekket med singel. Takrenner er i plast.
Areal er ikke målverdig siden høyden er mindre enn 1,9 m. Innvendig høyde er cirka 1,8 m.
Innvendig mål D: 2,6m x B: 4,7m-totalt 12,6 m².
Garasje er i enkel stand og har behov for vedlikehold/oppgradering. Bygningen står på grunnen til Tinn kommune.

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

Bod

	Anvendelse	
	Byggeår 1980	Kommentar Det er noe usikkerhet om byggeår.
	Standard Bygget har gjennomgående lav standard.	
	Vedlikehold Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.	

Beskrivelse

Det er en enkel bod satt opp på provisoriske fundamenter i lettklinkerblokker.
Det er bjelkelag i tre og yttervegger i bindingsverk med utvendig kledning og innvendig panel.
Det er saltak tekket med takpapp. Areal er ikke målverdig. Høyde under mønet er 1,6 m.
Innvendig B: 1,45m x D: 1,95m-totalt 2,8 m².
Bod har tidligere vært brukt som hundehus.

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

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeår er basert på datrert tegning.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det er bygget et anneks med støpt plate.
Yttervegger er i laftet tømmer og det er sperretak på åser tekket med torv.
Innvendig er vegger kledd med panel.
Innvendig mål B: 2,45m x D: 2,5m-totalt 6,5 m².
Anneks er i normalt bra stand.
I forbindelse med anneks er det bygget terrasse i forskjellige nivåer og cirka 26 m².

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Det er en enkel garasje i forbindelse med boligen.
Det er støpt gulv og ringmur i lettklinkerblokker.
Det er yttervegger i bindingsverk kledd med utvendig kledning.
Det er skråtak tekket med takplater.
Det er en gran/furu vippeport.
Innvendig mål er ikke lett å måle.
B: 2,5m - 3,2 m x D: 7m - totalt ca 22 m².
Garasjen er i meget enkel standard.
Deler av vegg mot terreng er i betong/gassbetong.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

203 m²/203 m²

Enebolig: 3 Gang, 4 Soverom, 4 Bod, 2 Vindfang, Bad/vaskerom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 2 Trapperom, Vaskerom, Bad

Andre bygg: Garasje/Carport, Bod, Anneks, Garasje

Bruksareal andre bygg: 29 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 850 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 850 000

Konklusjon markedsverdi

1 850 000

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger undr 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	Ekornveien 5 ,3660 RJUKAN	146 m²	1958	3 sov	28-09-2023	2 490 000	2 500 000		17 123
2	Sam Eydes gate 160 ,3660 RJUKAN	133 m²	1913	3 sov	10-02-2022	1 990 000	1 950 000		14 662
3	Ekornveien 16 ,3660 RJUKAN	181 m²	1956	3 sov	13-09-2023	2 690 000	2 550 000		14 088
4	Sam Eydes gate 181 ,3660 RJUKAN	165 m²	1913	3 sov	21-08-2022	1 990 000	2 150 000		13 030
5	Mælandsgata 25 ,3660 RJUKAN	146 m²	1958	4 sov	06-12-2022	1 450 000	1 800 000		12 329
6	Sam Eydes gate 153 ,3660 RJUKAN	183 m²	1925	3 sov	31-01-2024	1 650 000	1 650 000		9 016
7	Skogveien 24 ,3660 RJUKAN	167 m²	1950	4 sov	30-08-2021	1 100 000	1 300 000		7 784

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		
Kommunale avgifter	Kr.	20 806
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 300 000
Diverse oppgraderinger	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 160 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000
Garasje/Carport		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje/Carport	Kr.	40 000
Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	10 000
Anneks		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	80 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	90 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 820 000

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.	450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 250 000
---	-----	-----------

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasjeplan						3	3
SUM						3	3
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke oversendt fra kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	
Etasjeplan		7		7	2	
SUM		7			2	
SUM BRA	7					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger fra kommunen er kun av 2 fasader. Det er ikke plantegning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasjeplan		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	176	27
Garasje/Carport	0	0
Bod	0	0
Anneks	0	0
Garasje	0	22

Kommentar	
Enebolig	Trapperom på etasjeplan til kjeller er beregnet som P-rom siden det er tilgang til resten av kjelleren som inneholder P-rom.
Garasje/Carport	
Bod	
Anneks	
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

25.4.2025

Til stede

Øyvind Reinertsen

Ingar Leirhammer

Rolle

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune

4026 TINN

gnr.

124

bnr.

193

fnr.

snr.

0

Areal

766.8 m²

Kilde

BEREGNET AREAL (Ambita)

Eieforhold

Eiet

Adresse

Ekornveien 17

Hjemmelshaver

Ødegården Lena Engell

Kommune

4026 TINN

gnr.

124

bnr.

236

fnr.

snr.

0

Areal

463 m²

Kilde

Eiendomsverdi.

Eieforhold

Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Lena Engell Ødegården

Eiendomsopplysninger
Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt til i Rjukan, ca 1,5km øst for Rjukan sentrum. Området er bebygdt med eneboliger og konsentrert bebyggelse. Området er godt etablert.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Adkomst er privat.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Området er ikke regulert, men en del av kommuneplanen avsatt til boligområde.
Om tomten
Det er asfaltert adkomst. Det er en bakke ned til boligen. Tomten skråner mot sør og det er stor høydeforskjell fra høyeste til laveste punkt på eiendommen. Uteområdet er delvis opparbeidet med plen, terrasser og plattinger. Det er en del skog i området som skygger for solen, spesielt ettermiddag/tidlig kveld. Det er plassert en åpen garasje på parkeringsområdet over boligen som eier bruker, men denne står på annen manns grunn - 4026-124/14 som tilhører Tinn kommune.
Tinglyste/andre forhold
Det er registrert en bestemmelse om vann/kloakkledning fra 1981. Det har vært Jordskifte 24.03.2020.

Siste hjemmelsovergang				
Kjøpesum	År			
1 100 000	2018			
Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Forsikring				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	20.05.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
- Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>
- Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KJ2540>
- 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.	
1307250025	
Selger 1 navn	
Lena Engell Ødegården	
Gateadresse	
Ekornveien 17	
Poststed	Postnr
RJUKAN	3660
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jernbanepersonalets bank og forsikring
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

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt skjult anlegg med alle nye kurser. Varmekabel i gulv, spotter i tak og lys i servantskap. Installert ny avtrekksvifte.

Arbeid utført av

Haukaas elektro

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Lagt nytt belegg med oppbrett. Limt og sveiset. Slipt lokalt fall til sluk i dusjsone. Arbeid utført av Rune Flatland

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

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

Beskrivelse

Vært mus under kjøkkenbenk. Tettet alle hull og ikke vært problemer etter dette.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2018/2019 - Nytt sikringsskap med alle nye kurs og lagt skjult anlegg i hele 1. etg. Komfyrvakt og installert waterflow. Ny varmepumpe i 2020 2. Etg er det trekt opp nye ledninger og lagt nye kontakter.

Arbeid utført av

Elektrokontakten og Haukaas elektro

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Usikker, men syns huske at Tinn Energi har vært på kontroll etter 2019

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

Document reference: 1307250025

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Faglært egeninnsats Bygd 3 nye plattinger. En utenfor inngangspartiet, en i hagen nedenfor huset. Ny trapp i hage + en kjøkkenveranda med trapp ned til hage. Alle i bjelkelag 2x6 og rekkverk med håndløper.

Arbeid utført av

Ingen firma

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er leieforhold i dag. Leiligheten leies ut møblert.

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Sokkel-leilighet med inngang på nedsiden av huset.

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

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

Beskrivelse

Er blitt gjort oppmerksom av takstmann at kjøkkenplattingen skulle det vært sendt nabovarsel ved bygging. Grunnet deler av plattingen er høyere enn terrenget.

Document reference: 1307250025

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 avhendigsloven § 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 overtakelse. 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

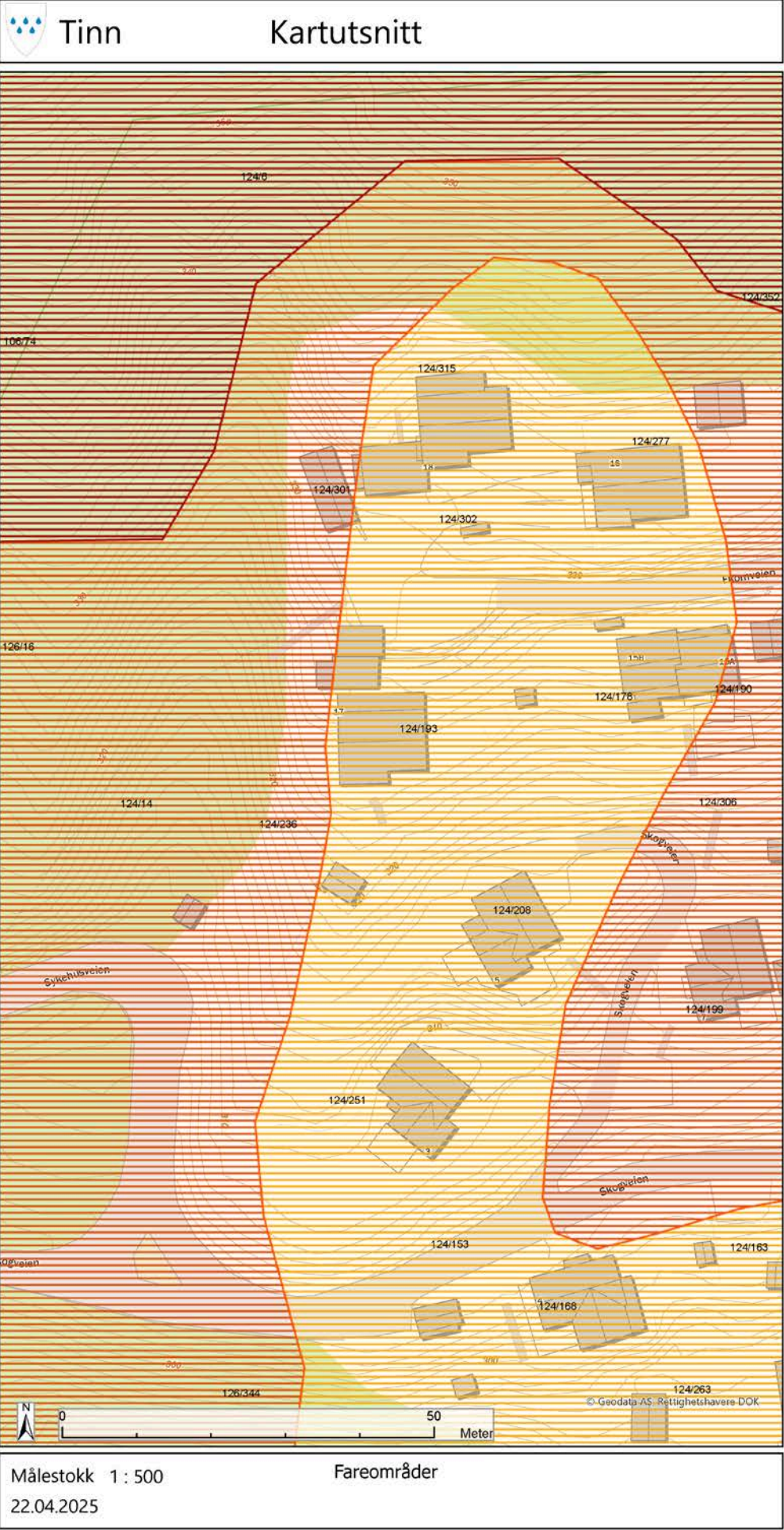
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1307250025

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lena Engell Ødegården	5c9175b167325ad625ec6a8a4c58a4e41d1addce	27.05.2025 11:40:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1307250025

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developper>



Tegnforklaring

Type, gjentakelsessannsynlighet

-  Skredfarsone gjentakelse 100 år
-  Skredfarsone gjentakelse 1000 år
-  Skredfarsone gjentakelse 5000 år



TINN KOMMUNE
Enhet for brann

05.05.2025

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/124/193/0/0
Adresse: Ekornveien 17, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 8455520

Ingen registrerte avvik på eiendommen.

Siste skorsteinsfeing: 01.11.2017

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen

Magne Gunleiksrud

Forebyggende avd. brann



Tinn kommune
Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 16.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 124 **Bruksnr.:** 193
Adresse: Ekornveien 17, 3660 RJUKAN
Referanse: 1307250025

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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



Tinn kommune

Kommunale avgifter for gnr. 124 bnr. 193, Ekornveien 17.

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

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2025:

Eiendommen har vannmåler og betaler for 153m3.

Målerleie kr. 540,- pr. år

VANNAVGIFT (inkl. mva):

Akonto vann kr. 3442,50,-
Fastandel vann kr. 2361,25,-

KLOAKKAVGIFT (inkl. mva):

Akonto kloakk kr. 5737,50,-
Fastandel kloakk kr. 2927,50,-

RENOVASJON (inkl. mva):

Full renovasjon kr. 5382,50,-

FEIEAVGIFT (mva fritak):

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

Årlige kommunale avgifter pr. dags dato er kr. 20 806,25,-

Hilsen Servicetorget

Electronic signature

Signed by
Musiime Elly, Ndahura



Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

03.12.2024 11:10:52

Date of birth

1984-02-29

Signature method

Norwegian BankID

Signed by
Ødegården, Lena Engell



Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

03.12.2024 18:02:24

Date of birth

1982-06-20

Signature method

Norwegian BankID

This document is signed electronically.
The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.



Leiekontrakt

1. Partene

Utleier

Navn	Fødselsdato
Lena Engell Ødegården	20.06.1982
Adresse	Telefon
Ekornveien 17, 3660 RJUKAN	+47 93496919
	E-post
	lenaengell@hotmail.com

Leietaker

Navn	Fødselsdato
Ndahura Musiime Elly	
Telefon	E-post
+47 91285825	mndahura@gmail.com

2. Leieobjektet

Boligtype	Etasje
Leilighet	1
Adresse	Leilighetsnummer
Ekornveien 17, 3660 RJUKAN	
	Romnummer

Leieobjektet har 2 rom (eksklusiv kjøkken og bad).
Inkludert i avtalen er 1 bod og 1 parkeringsplass og rettigheter til fellesareal med mindre annet er avtalt.

3. Leieforholdets varighet og oppsigelse

3.1 Type og varighet

Leieforholdet er tidsubestemt. Leieforholdet begynner 01.12.2024 og løper til en av partene sier det opp i henhold til avtalt oppsigelsestid (se nedenfor). Løpetiden for leieforholdet må være i henhold til Husleieloven.

3.2 Oppsigelse

Leiekontrakten har 3 måneders oppsigelsestid.

Leieforholdet løper som normalt ut oppsigelsestiden, og partene skal i denne perioden opprettholde sine plikter etter kontrakten. Dette innebærer at leietaker har rett til å bruke husrommet, samt at leietaker plikter å betale leie ut oppsigelsestiden. Utleier plikter på sine side å stille husrommet til leiers disposisjon i hele oppsigelsestiden.

4. Husleien

Husleien er kr 6 500 pr. måned.

Følgende kommer i tillegg til eller er inkludert i husleien:

- Internett er inkludert i husleien.
- Kabel-TV er inkludert i husleien.
- Vann og avløp er inkludert i husleien.
- Strøm/oppvarming er inkludert i husleien.

Det totale beløpet betales den 1. hver måned for inneværende kalendermåned. Beløpet skal betales til bankkonto **2620.44.32987** om leietaker ikke opplyses om annet.

5. Sikkerhet

Utleier og leietaker har avtalt at som sikkerhet for skyldig husleie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leiekontrakten skal stilles sikkerhet på kr 19 500, jf. husleieloven §§ 3-5 og 3-6.

Leietaker må dokumentere at sikkerhet er reist i henhold til leiekontrakten i rimelig tid før avtalt innflyttingsdato. Leiekontrakten er ikke bindende for utleier før slik dokumentasjon foreligger. Leietaker er ansvarlig for at avtalt sikkerhetsstillelse gjelder i hele leieperioden. Manglende sikkerhetsstillelse vil anses som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

Dersom partene har avtalt depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger, plikter leietaker å legge frem signert garantidokument og kvittering for at månedlig premiebetaling er betalt i rimelig tid før avtalt innflyttingsdato. Leiekontrakten er ikke bindende for utleier før slik dokumentasjon foreligger. Utleier kan også, når som helst gjennom leieperioden, kreve at leietaker fremlegger kvittering for at det månedlige beløpet er innbetalt. Manglende fremleggelse av slik dokumentasjon anses som vesentlig mislighold av leiekontrakten. Ved signering av denne leiekontrakten bekrefter leietaker at vedkommende aksepterer bruk av depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger, og at vedkommende har lest og akseptert vilkårene for depositumsabonnement, og dermed også vilkårene for depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger. Depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger vil gjelde med årlig fornyelse.

6. Regulering av husleien

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk 12 måneder etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengsleie jf. Husleielovens §4-3.

7. Leieobjektets standard og overlevering

Leieobjektet, som er møblert, overtas i den stand det er. Leieobjektet med tilbehør skal ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Leietaker vil ved overtakelse av leieobjektet få utdelt nøkler. Leietaker har ikke uten utleiers samtykke anledning til å kopiere flere nøkler til leieobjektet.

Leietaker er oppfordret til å på forhånd undersøke leieobjektet. Leieobjektet leies ut i den stand den er ved besiktigelsen jf. Husleieloven §2-5. Mangel på leieobjektet vil foreligge dersom leieobjektet er i vesentlig dårligere stand enn leietaker etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om leieobjektet, og det antas å ha virket inn på avtalen. Fristen for å gjøre mangler gjeldende er innen rimelig tid fra mangelen ble oppdaget jf. Husleielovens §2-8. Om leietaker ikke gir pliktig melding innen fristen kan de får avkortet eller potensielt tape sitt mulige erstatningskrav.

Leietaker har vært på visning og har dermed fått kjennskap til leieobjektets størrelse, standard og planløsning.

8. Partenes plikter i leieforholdet

8.1 Leietakers plikter

Leietaker plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leietaker plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskiftning Utleier. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

Uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier kan Leietaker ikke foreta bygningsmessige forandringer eller nyinnredninger. Uten slikt samtykke kan han heller ikke male, skifte veggbekledning, gulvbelegg e.l.

Leietaker plikter straks å varsle Utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring fra Utleiers side. Andre skader må meldes uten unødig forsinkelse.

Leietaker plikter til enhver tid å ha alminnelig innbo- og løsøreforsikring. Utleier kan kreve å få forsikringsbeviset fremlagt.

8.2 Utleiers plikter

Utleier plikter å stille leieobjektet med avtalt tilbehør til Leietakers disposisjon i hele leieperioden. Utleier skal holde leieobjektet og eiendommen i den stand som er avtalt eller som for øvrig følger av husleielovens bestemmelser. Dersom Utleier misligholder disse plikter kan Leietaker gjøre beføyelsene i husleieloven kapittel 2 og §5-7 gjeldende.

9. Husordensregler

Leietaker plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen.

Leietaker plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som Utleier har fastsatt til sikring av god husorden, og eventuelt de ordensregler mv. som til enhver tid gjelder for eierseksjonssameiet eller borettslaget.

Husdyr på eiendommen er ikke tillatt.

Røyking i leieobjektet er ikke tillatt.

10. Fremleie og opptak i husstanden

Leietaker har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre eller oppta personer i sin husstand uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse. Samtykke kan til enhver tid nektes dersom husrommet klart blir overbefolket.

11. Overføring av leieforholdet

Leietaker har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse.

12. Leieforholdets opphør – Tilbakelevering m.m.

Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere leieobjektet, samt tilhørende naglefast herunder løst utstyr i godt vedlikeholdt stand (og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler som Utleier selv plikter å utbedre), med mindre annet er avtalt.

Leietaker skal for egen regning sørge for ordentlig rengjøring før leieobjektet fraflyttes, både av gulv, vegger, tak, skap og vinduer.

Har Leietaker med Utleiers samtykke gjort vesentlige forbedringer i husrommet, kan Leietaker kreve vederlag for den fordel Utleier oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

Alle nøkler skal tilbakeleveres. Dersom samtlige nøkler ikke tilbakeleveres gjøres Leietaker ansvarlig for kostnadene i forbindelse med utskifting av lås.

Leietaker plikter å gi Utleier adgang til å holde visninger for både potensielle Leietakere og potensielle kjøpere de siste 3 månedene av leieforholdet med mindre annet er avtalt.

Tilbakelevering anses skjedd når leieobjektet er rengjort, i samme stand som ved overtakelse, samt at nøkler er overlevert med mindre annet er særskilt avtalt.

13. Tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsesloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og Leietaker ikke flytter innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsesloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav b.

Hvis Utleier hever kontrakten på grunn av vesentlig mislighold, plikter Leietaker å erstatte det leietap Utleier blir påført. Likeledes må han erstatte alle omkostninger som følge av misligholdet måtte påføre Utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til ryddiggjøring og rengjøring.

14. Særlige bestemmelser

Begge parter aksepterer at de registrerte e-postadresser benyttes i fremtidig kommunikasjon.

15. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går denne avtalen foran.

16. Verneting

Eiendommens adresse er verneting i alle tvistesaker, om ikke annet er avtalt.

Denne avtalen er elektronisk signert med BankID. Kopier av den signerte avtalen er sendt til Utleier og Leietaker. Partene har brukt en kontraktsmal fra Husleie.no, Husleie.no er ikke en part i leieforholdet.

SÆRUTSKRIET

TEKNISK ETAT DEN 07.01.93

TINN KOMMUNE

DELINGSSAK

SAK NR. D 36/92
SaksHa: Midtgarden

Behandlet av Teknisk sjef i samsvar med delgasjonsreglement for Tinn Kommune etter kommunelovens § 31a.

BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASS EKORNVEIEN 17. ARNE EGGERUD.

Arne Eggerud har i brev til Tekn. Etat skrevet følgende:

" Ved siden av min carport har jeg rigget til en plass til parkering for vår leieboer (hybelleilighet i underetasjen). Plassen er ikke til hinder for trafikk eller kommunens snørydding.

Problemet er imidlertid at når jeg har ryddet den, beslaglegges den ofte av andre.

Snuplassen ble anlagt i 1960. I samråd med daværende kommuneingeniør Hovde ble forstøttningsmuren plassert 3 meter inne på min grunn, for i det hele tatt å få til en brukbar snuplass. Jeg synest derfor det er rimelig at en kan gjøre et bruksbytte, slik at jeg kan påberope meg bruksretten av nevnte plass."

Det er sendt brev til de andre brukerne av snuplassen, og følgende uttalelse har kommet.

Anne og Alf Borkenhagen Ekornveien 16.

De viser til tidligere anmerkninger i brev fra 1983, samt kommentarer fra Arne Eggerud. (Eggerud bygde carporten i 1983.)

Vider sier De.

" Prinsipielt er vi imot en ytterligere båndlegging av arealet på snuplassen. Ved tildeling av bruks/disposisjonsrett. Iflg. egen uttalelse er det plass til 3 biler langs gjerdet. Her burde det da være god plass til parkering for Eggeruds gjester og leieboer.

For å komme opp til vår garasje må vi vinterstid ta så stor sving som mulig. Ved snøfall og isete forhold må vi ofte la bilen stå nede på plassen. Når vi da må ta hensyn til brøyting, atkomst til Grinds og Eggeruds carporter og til utkjørsel fra Mathisens dobbeltgarasje er det egentlig kun en plass som unngår disse forholdene, og det er den omsøkte plassen.

Skulle Teknisk etat/ Tinn bygningsråd til tross for vår innsigelse allikevel innvilge den omsøkte disposisjonsrett, ønsker vi herved å søke om en tilsvarende rett og med tilvist plass.

Arne Mathisen, Ekornveien 18.

Vår mening i denne saken er at ingen bør ha disposisjonsrett/bruksrett på snuplassen. Arne Eggerud har garasje + carport som oss andre. Snuplassen bør disponeres som den gjør pr. i dag for gjesteparkering og etter behov.

Randi S. Grind, Ekornveien 15b. hadde ingen merknader.

Vurdering.

I utgangspunktet er Teknisk Sjef betenkt med å gi bruksrett på offentlig areal, men i dette tilfelle er forholdet noen spesielt. Deler av snuplassen ligger på Eggeruds tomt uten at det er foretatt noe erverv av grunnen. Eggerud fikk i 1983 tillatelse til å bygge carport, der ca. halvparten av carporten er utenfor tomten. Selv om en legger dette til grunn har Ekornvn. 17 avstått mere areal til snuplassen enn det en har fått igjen.

Kommunen eier ikke grunnen der snuplassen er. Det er i hovedsak Norsk Hydro, men kommunen har disposisjonsrett på arealet. Kommunen kan derfor ikke uten videre makebytte areal med Eggerud, men en kan som Eggerud foreslår forta et bytte av bruksrett. Dette må i såfall settes opp i egen avtale. Evt kan kommunen erverve arealet av Eggerud. Noe som er avhengig av en frivillig avståelse.

E. Listaul v/ Hydro opplyser pr. tlf. 18/12-92 at de ikke har innvendinger mot at kommunen gjør et bytte av bruksrett.

Nevnte areal blir ikke brøytet av kommunen p.g.a trappen som går ned til Sykehusbakken. Eggerud måker arealet for å få plass til hybelleiligheten.

I følge Teknisk etats driftsavd. vil et bytte av bruksrett ikke skape problemer for dem.

Den plassen det er snakk om er lite anvenelig som manøvringsareal fordi den p.g.a trapp/snarvei ikke blir brøytet av kommunen for å unngå å legge opp snø foran trappen.

Snuplassen er anlagt etter at Eggerud bygde sitt hus, han er p.g.a den avskåret fra å ha nødvendig antall biloppstillingsplasser på egen tomt. Ekornvn. 16 og 18 har brukbar atkomst og nødvendig antall biloppstillingsplasser på egen tomt.

De problemene som Borkenhagen påpeker er de gangene det er vanskelige kjøreforhold, og det er nødvendig å parkere nede på snuplassen. Om Eggerud får bruksrett på denne plassen kan ikke Teknisk sjef se at disse problemene skulle bli større. Antall biler øker ikke. Ved at Eggerud sørger for å rydde den omsøkte plassen, betyr dette i realiteten at naboene får bedre plass til sine biler. Teknisk sjef kan heller ikke se at det er noe grunnlag for at Borkenhagen skal få tilsvarende rett med tilvist plass.

Etter tomte grensene kan Eggerud parkere etter gjerdet på sørsiden av plassen. Dette ville imidlertid skape store problemer for brøyting og strøing av snuplassen. M.h.t driften er det langt bedre å foreta et bytte av bruksrett på omsøkte areal.

Teknisk sjef ser det som en fordel å få ordnet opp i forholdet m.h.t arealet som Eggerud avsto da forstøtningsmuren ble bygget, Den enkleste måten å få ordnet disse forholdene er et bytte av bruksrett. En vil imidlertid presisere at skulle det vise seg å bli driftsmessige problemer med omsøkte bruksrett må man finne en annen løsning på grunnavståelsen.

Vedtak:

Med hjemmel i delegasjonsreglement for Tinn Kommune § 4. pkt.1 godkjenner Teknisk sjef et bruksbytte areal med Ekornvn. 17.

Det skal opprettes egen avtale om forholdet.

Utskrift:

Arne Eggerud
Ekornvn. 17
3660 RJUKAN

Anne og ALf Borkenhagen
Ekornvn. 16
3660 RJUKAN

Arne Mathisen
Ekornvn. 18
3660 RJUKAN

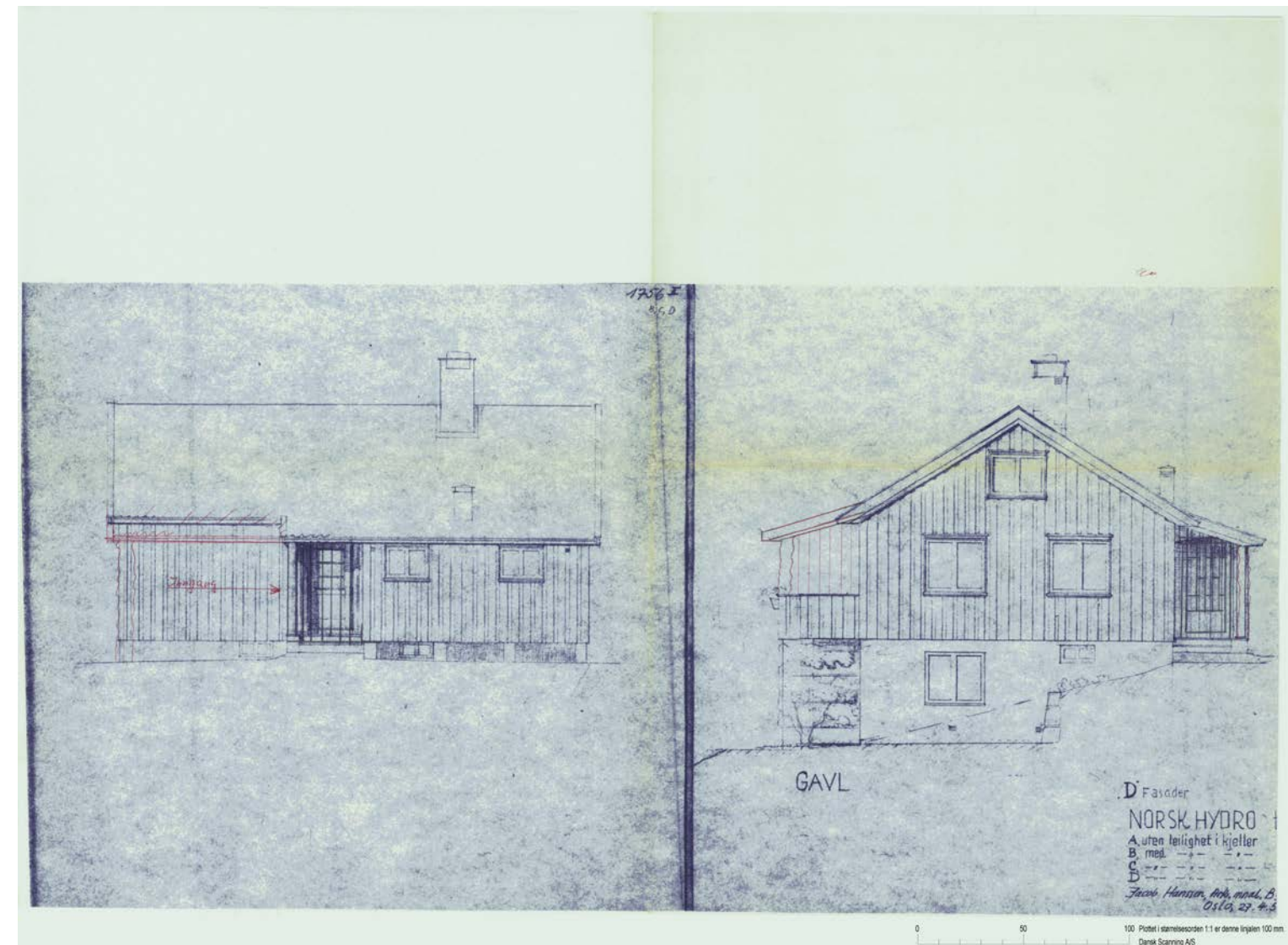
Tinn Bygningsråd

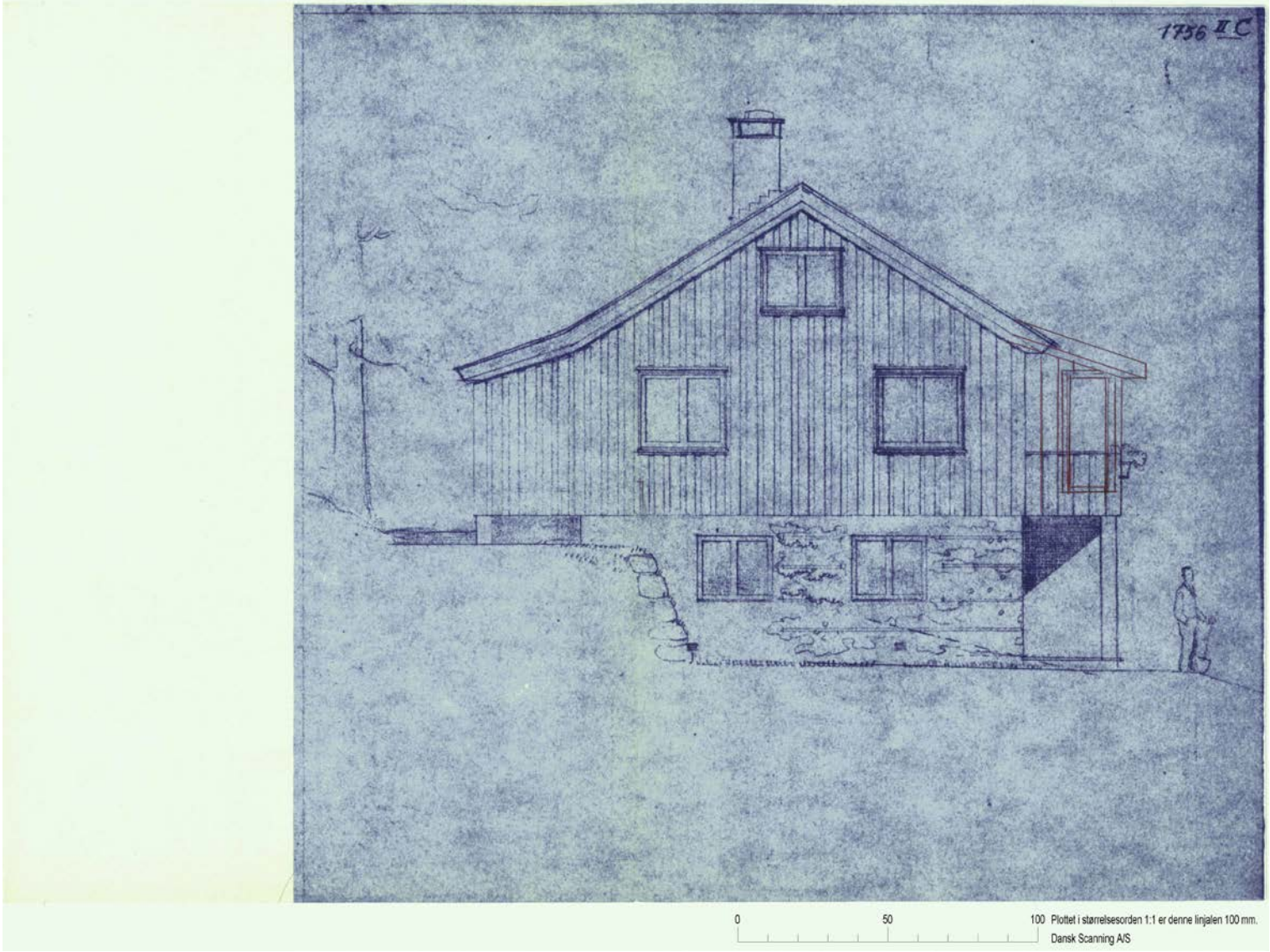
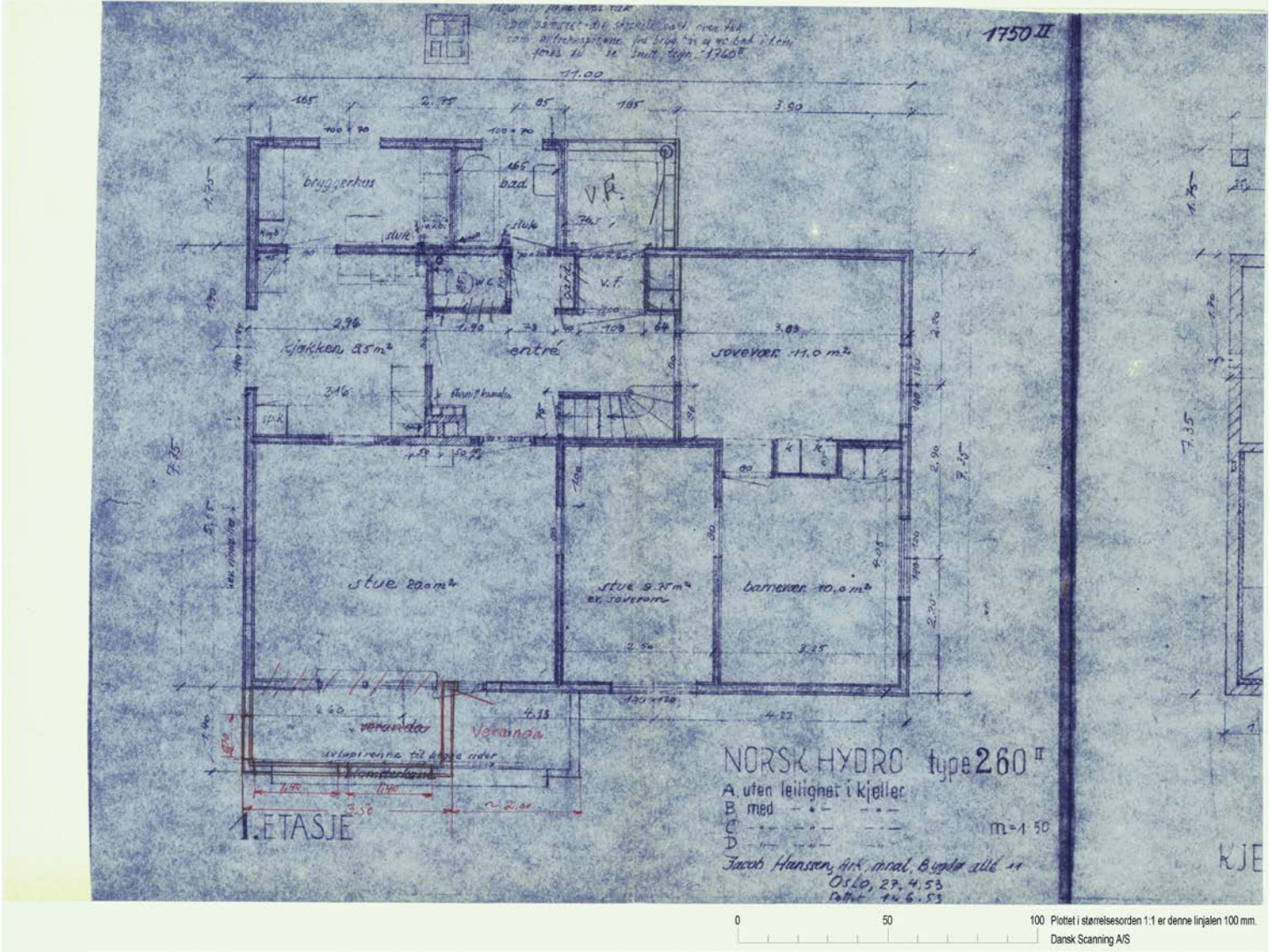
Rjukan. 30.12.92.....

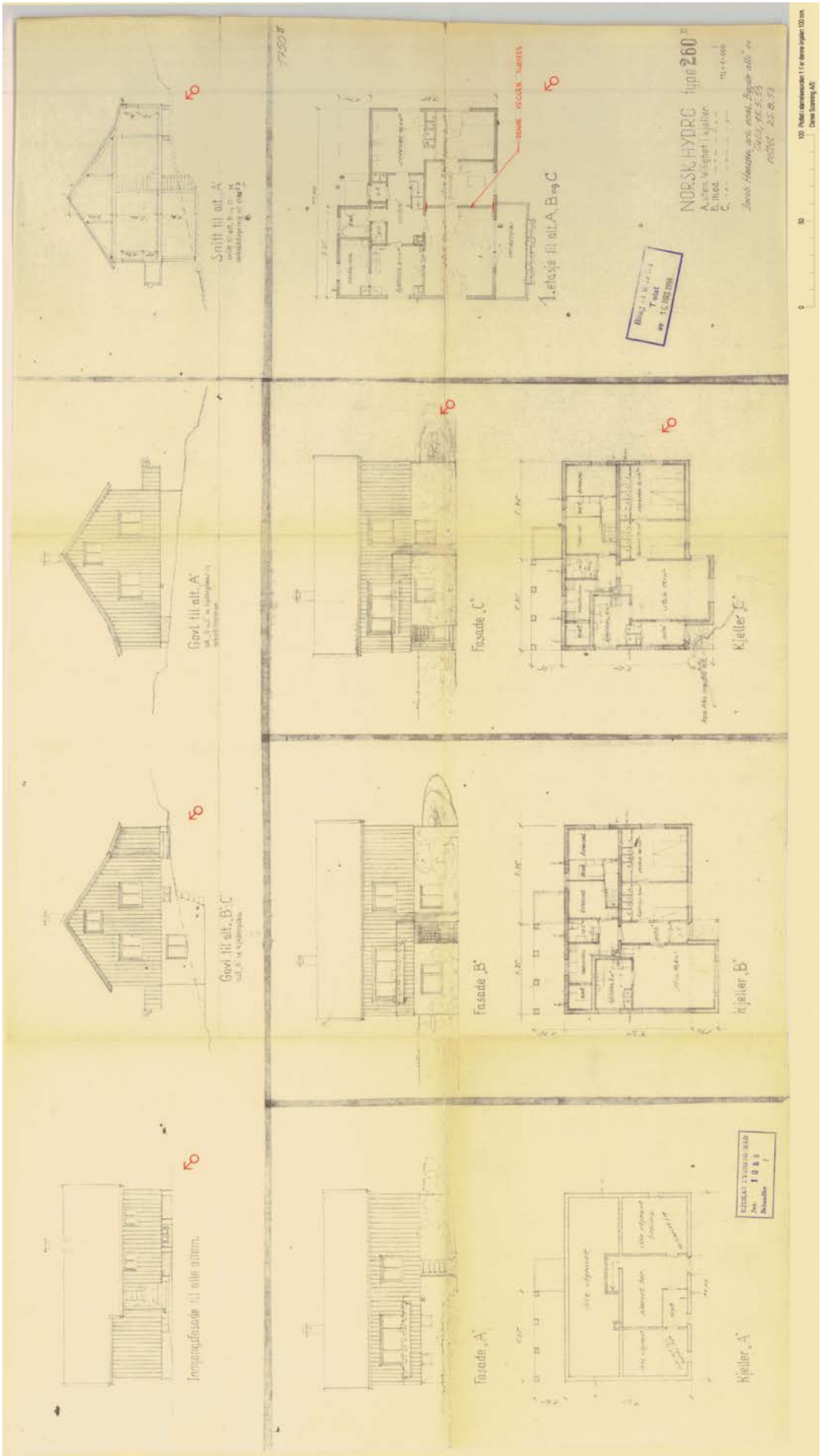
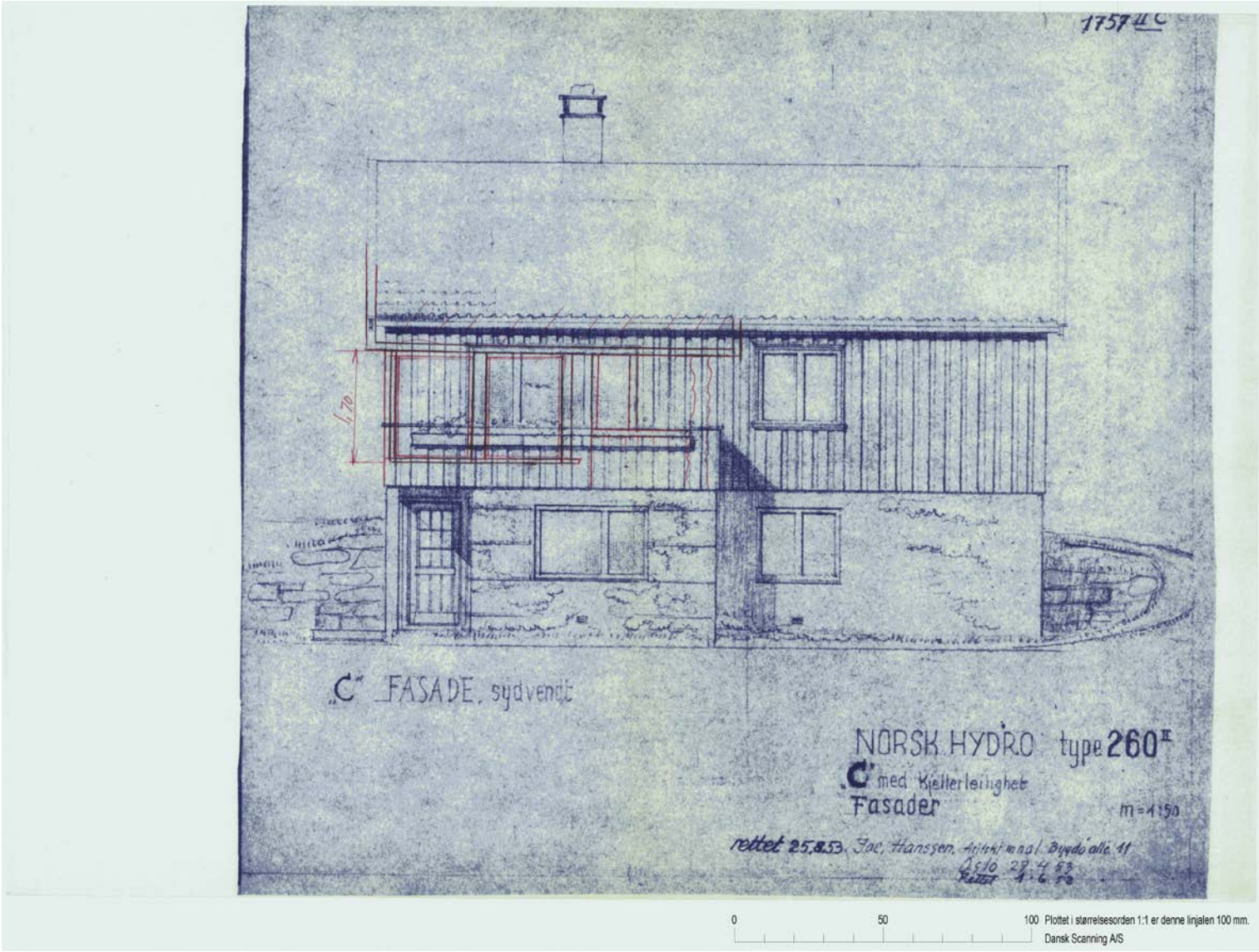
Bent R. L. L. L. L.
Teknisk sjef.

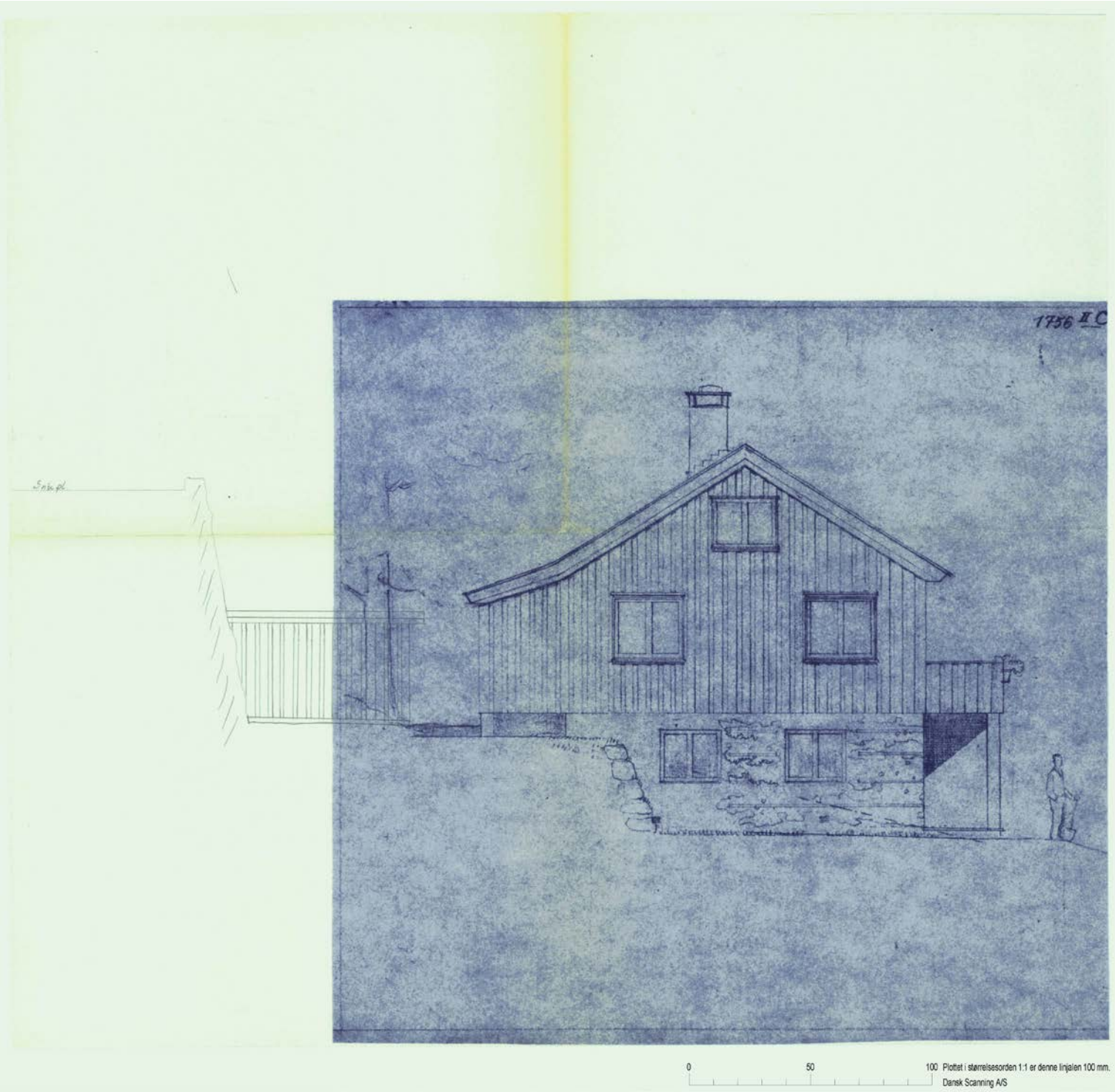
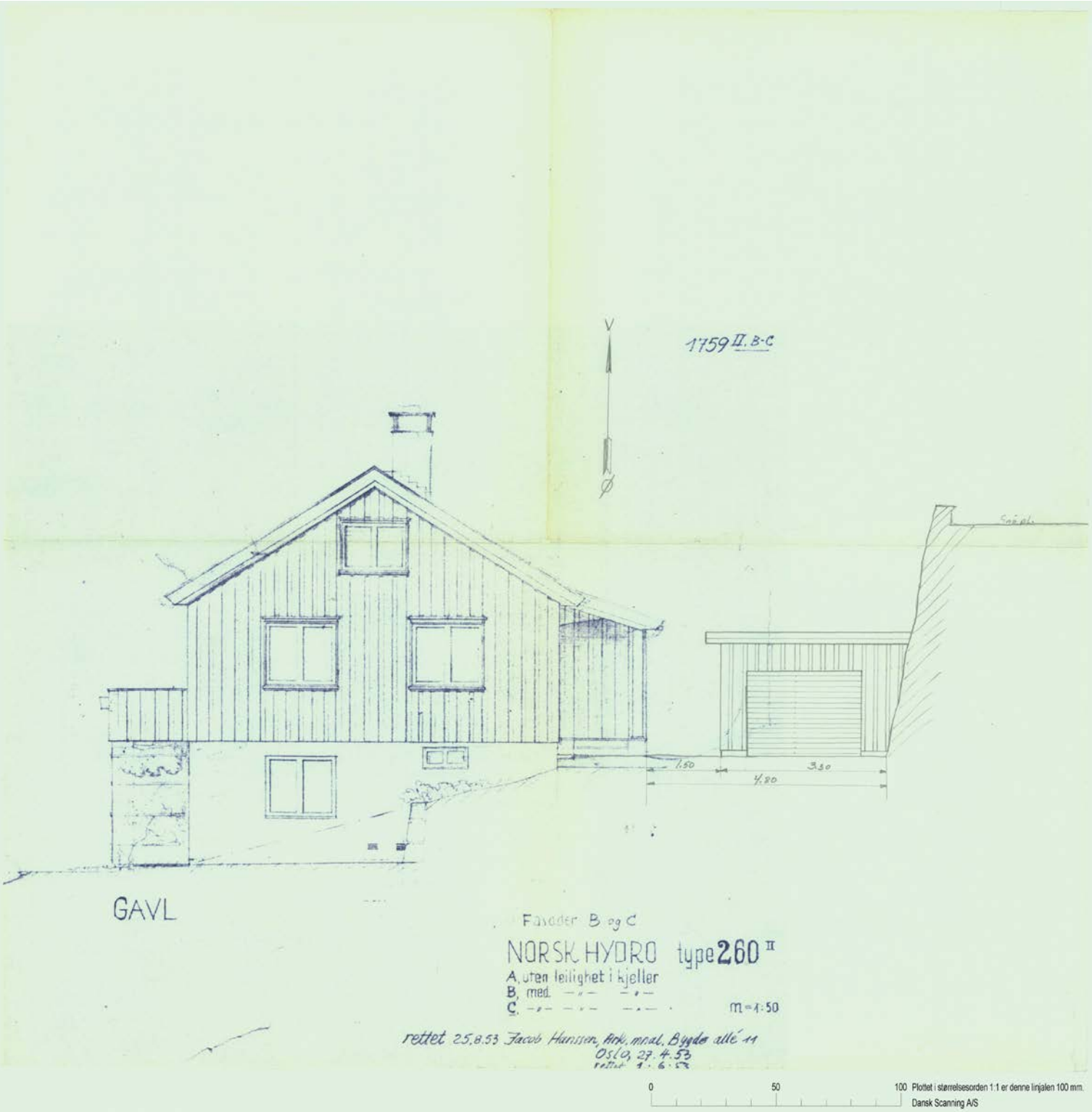
H. Kildtjorden

Teknisk sjefs avgjørelse kan klageest på til bygningsrådet. Klagefristen er 3 uker. Klagen må begrunnes.









Arne Eggerud
Ekornveien 17
3660 RJUKAN

6. april 1983



Tinn Bygningsråd
3660 RJUKAN

Søknad om oppføring av carport, Ekornveien 17.

Vinterstid har jeg store problemer med å benytte garasjen nede i gården, p.g.a. den bratte oppkjørselen. Det er ofte så glatt, at jeg kommer hverken opp eller ned. Derfor blir bilen min mest stående parkert på snuplassen.

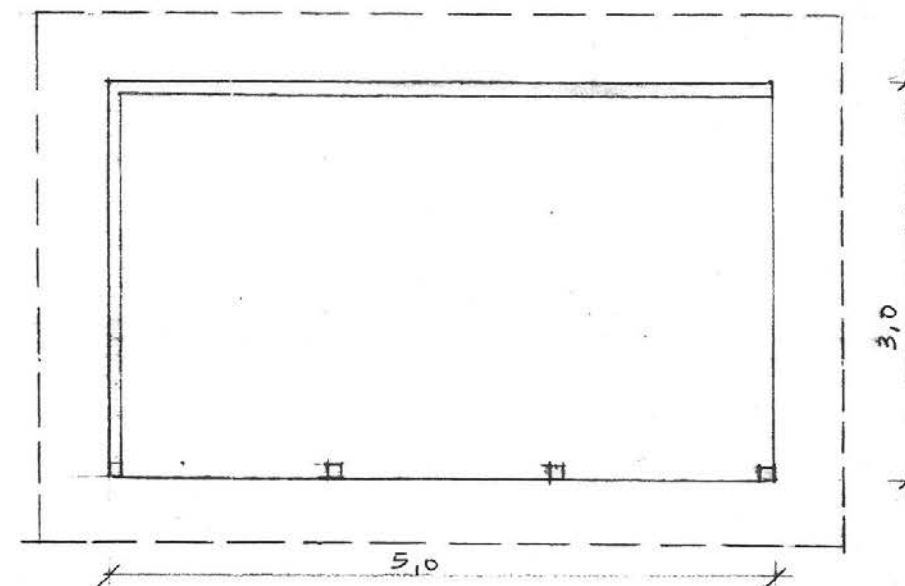
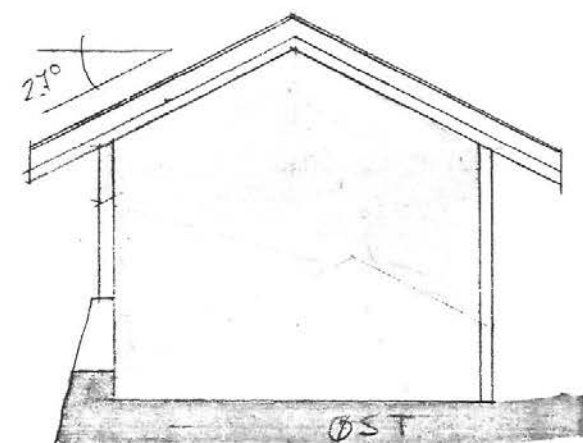
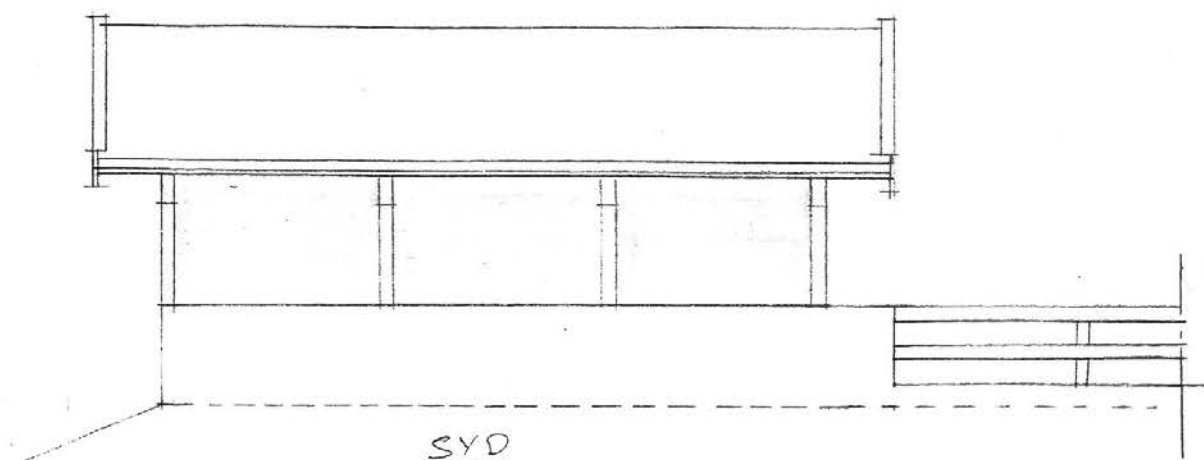
Jeg er derfor interessert i å få opp en carport inntil min tomtegrense Ekornveien 17, i hjørnet av snuplassen, trukket lengst mulig mot vest. Har konferert med avd. ing. Gollner om plasseringen, og han mener også at denne løsningen ikke vil være til sjenanse for brøytingen.

Jeg vil nevne at gjerdet mot min tomt er i dårlig forfatning, og skal skiftes ut. Med carporten og nytt gjerde sammenhengende, tror jeg det vil bli et fint anlegg. Hele snuplassen er nå i en trist forfatning.

Med hilsen

Arne Eggerud
Arne Eggerud

✓	SANDA	✓
	PAULSEN	
	BJORSTUFT	
	GOLLNER	
	LEN	
X	SKOTVOLL	RE
	PAULSEN	



ARNE EGGERUD

EXORNVEI 17

CARPORT

14 mars 83
TSD

Tinn kommune

TINN BYGNINGSRÅD

Adresse: Tekniske etater, Boks 20 - 3661 Rjukan, tlf. (036) 90099

Møtebok

Møte 08.07.83 Sak 121/83

Saksbehandler	Medlemmer tilstede
Sanda	F. Haatvedt, A. Sagvolden, U. Heimark, J. Bøhagen, H. L. Fjellerud.
Arkiv nr.	
511	

NY CARPORT, EKORNVEGEN 17.

Arne Eggerud søker 6.4.83 om byggetillatelse for carport på snuplass Ekornvegen. Carporten blir delvis liggende på grunn tilhørende søkerens tomt Ekornvegen 17. Saken ble forelagt bygningsrådet i møte. Etter møtet ble det kjent at det forlås merknader fra eiendom som ikke direkte er nabo, men som er bruker av snuplassen. Saken ble derfor trukket tilbake fra protokollen. Det ble tatt kontakt med samtlige eiendommer som har adkomst fra snuplassen og det foreligger merknader fra en tomteeier.

I merknadene datert 14.6.83 pekes på at adkomst til Ekornvegen 16 blir vanskeligere om vinteren, i det det aktuelle hjørne av snuplassen brukes som "startgrop". Dessuten vises til at car-porten vil redusere parkeringsmulighetene.

I brev av 15.6.83 kommenterer søkeren merknadene fra Ekornvegen 16.

Bygningsrådet foretok befarings 16.6.83, og ba om at en drøftet med søkeren muligheten for å snu car-porten nord-syd. Det foreligger brev fra Norsk Hydro 24.3.83 som ikke har merknader i egenskap av grunneier.

Bygningssjefen vil bemerke:

Snuplassen ble anlagt av kommunen etter at tomtene var bebygget. I denne forbindelse ble det reist en støttemur inne på Ekornvegen 17, og slik at både mur og en stripe av snuplassen ligger på denne tomta. Det er ikke gjort noe med erverv av denne grunnen. Muren ble plassert og bygget i nært samarbeide med eier av Ekornvegen 17, uten at vi kan se at det er gjort noe mer enn muntlig avtale om dette. Det foreligger ikke reguleringsplan i området.

Snuplassen gir i dag adkomst til tomtene Ekornvegen 18 og 16 samt til en garasje. Hjemmelshaver til det vesentligste av grunnen under snuplassen er Norsk Hydro, mens kommunen har fått disposisjonsrett over arealet som del av veggrunn Ekornvegen. Carporten plasseres så langt ut fra plassen som praktisk mulig, og med innkjøring delvis langs den stripe som hører til Ekornvegen 17. Den vil innebære en viss reduksjon i parkeringsmulighetene på plassen. Hvorvidt vinteradkomst til Ekornvegen 16 blir vanskeligere, er avhengig av nåværende situasjon m.h.t. snørydding i dette hjørnet. Vintertrafikken kan i spesielle situasjoner få noe reduksjon av "startbanen" ved det omsøkte bygg. Den aktuelle plass for car-porten brukes imidlertid også nå til parkering vinterstid av Ekornvegen 17.

Muligheten for å snu car-porten nord-syd, for derved å få ca. samme

Utskrift sendt

Tinn kommune

TINN BYGNINGSRÅD

Adresse: Tekniske etater, Boks 20 - 3661 Rjukan, tlf. (036) 90099

Møtebok

Møte 08.07.83 Sak 121/83
side 2

Saksbehandler	Medlemmer tilstede
Sanda	
Arkiv nr.	
511	

manøvringsfelt som i dag nyttes av den annen garasje, er drøftet med søkeren. Car-porten vil da ta mere plass av den egentlige snuplass, samtidig som den vil stenge mer for snørydding av plassen. Etter bygningssjefens oppfatning er dette alternativ mer betenkelig enn det omsøkte.

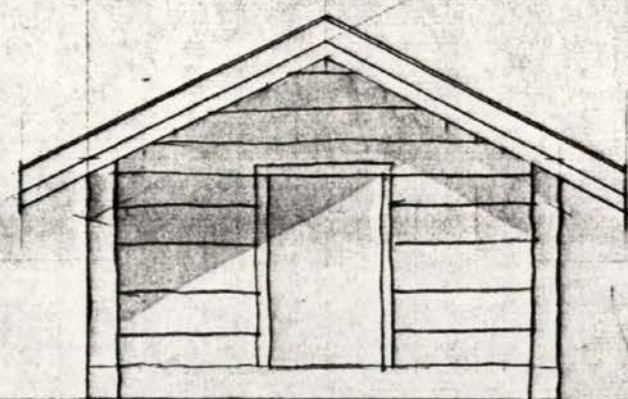
Bygningssjefen finner etter en samlet vurdering at søknaden bør godkjennes. Det er kommunen som har fastlagt en plassering av veg og snuplass som gir Ekornvegen 17 svært vanskelig adkomst om vinteren. Det er beklagelig at disse forhold sammen med eiendomsfordelene ved muren - ikke ble ordnet dengang muren ble anlagt. Betydningen av lett biladkomst har imidlertid endret seg sterkt fra dengang. Vanskeligheten for adkomst til Ekornvegen 16 blir neppe større enn at de kan aksepteres.

Forslag til vedtak.

Søknaden godkjennes. Bygningen gjøres så lav som råd og trekkes så langt ut mot vest som praktisk mulig. Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter mottatt melding.

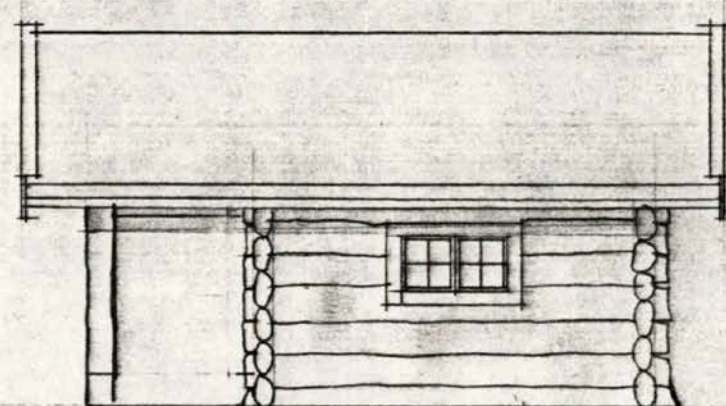
Vedtak: Som forslag til vedtak.

Utskrift sendt
1. Arne Eggerud, Ekornvn. 17, 3660 Rjukan.
2. Alf Borkenhagen, " 16, "



3,5

NORD-VEST



1,2

3,0

SYD-VEST

ARNE EGGERUD

EKORNVEIEN 17

BOD

11. mars 1983

RJUKAN SYKEHUS

3660 RJUKAN
Tlf. (036) 90055
Postgiro: 3445806
Bankgiro: 2620.04.03435

Unni og Arne Eggerud
Ekornveien 17

3660 Rjukan

Rjukan, den 10. februar 1983.

DERES REF.:

VÅR REF.: J.nr. 111/83/PM/lnd

RJUKAN SYKEHUS - NABOERKLÆRING.

Telemark fylkeskommune v/Rjukan Sykehus er gjort kjent med oppføring av tømmerbu på g.nr. 124, b.nr. 193.

Tømmerbua oppføres inntil tomtegrense - Skogveien 5, g.nr. 124 - b.nr. 208.

Rjukan Sykehus har ikke merknader til saken.

Med hilsen

Per Moe
Adm. sjef

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Mat. nr. (Gnr./bnr./parse.llnr.)

Arbeidssted (adr.):

Ekornvn. 17, 3660 Rjukan

Arbeidssted art.	Bygningsart	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/sjef)	Sak nr.
Nybygg	Temmerbu	03.05.84	28.05.85	B 36/84
Byggherre	Adresse			Tit.
Arne Eggerød,	Ekornvn. 17, 3660 Rjukan			
Ansvarsh.	Adresse			Tit.
Ansvarshavende	Adresse			Tit.

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Bred og dato

3660 Rjukan, 30.09.85

Stempel

Tinn Bygningsråd

Underskrift

Sendt til

☒ Byggherre ☐ Ansvarsh. ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeskytendighet ☐



Aktiv Tinn

Deres ref:

Vår ref

Saksbeh:

Arkivkode:

Dato:

2023/2412 - 2

Geir Pedersen, tlf. 458 69 232

Q07

02.08.2023

Forespørsel om gravearbeid i Ekornveien

Kommunen planlegger i disse dager utskifting av ledningsanlegget i bla. Skogveien og Ekornveien. Foreløpig er planen at dette arbeidet skal starte i 2027/2028. I samband med at det kommunale ledningsanlegget blir skiftet ut vil de abonnenter som ikke har PVC spillvannsledning, og/eller fører overvann til spillvannsledning, få pålegg om å separere avløpet sitt og evt. legge ny stikkledning av PVC om den er av betong eller leirrør. Dersom ikke vannledningen er av PE anbefaler vi at stikkledningen for vann også skiftes ut. Dersom det avdekkes problem med vannledningen til eiendommen(lekkasje eller gjengroing) vil det bli gitt pålegg om utbedring av denne også. Kommunen legger stikkledning ut av kommunal veg, men resterende må abonnenten selv bekoste.

Med hilsen

Geir Pedersen
ingeniør

Brevet er sendt elektronisk og inneholder derfor ingen signatur.

Mottakere av dette brevet:
Aktiv Tinn

Dok. avg. kr. 170/-

S K J Ø T E

DAGBOKFØRT
19. MAR 81 01043
SORENSKRIVAREN I
TINN OG HEDDAL

Norsk Hydro Produksjon a.s. skjøter og overdrar herved sin eiendom som ved skylddelingsforretning av 7. okt. 1957 tingl. 11. nov. s.å. har fått navnet Skogveien 5A (Ekornvn. 17) gnr. 124, bnr. 193 av skyld l-en-øre i Tinn til Arne Eggerud, pers. nr. 160431- for en omforenet kjøpesum kr. 10.095,- kronertitusenogtiffem.

Salget gjelder tomt for enebolig i Ekornveien 17.

Kjøpesummen med omkostninger erlegges kontant mot tinglyst skjøte på eiendommen.

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

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

Rjukan, 27.01.1981
Norsk Hydro Produksjon a.s.

Thorbjørnsen *Skjellaug*

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

J. Bjørtuft
Registrert revisor

DAGBOKFØRT
16 OKT 80 03602
SORENSKRIVAREN I
TINN OG HEDDAL

SKJØTE

Norsk Hydro Produksjon a.s skjøter og overdrar herved sin eiendom som ved skylddeling og målebrevsforretning av 17. okt. 1979, tingl. 30. okt. s.å., har fått navnet "Tilleggstomt til Ekornveien 17", gnr. 124, bnr. 236, av skyld 1 - en - øre i Tinn til Arne Eggerud, person nr. 160431- for en omforenet kjøpesum kr. 6.533,- - sekstusenfemhundre- og trettitre kroner. Kjøpesummen med omkostninger erlegges kontant mot tinglyst skjøte på tomten.

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

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

Rjukan, 26.6.1980
Norsk Hydro Produksjon a.s

Thorbjørnsen *Skjellaug*

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

J. Bjørtuft
Registrert revisor



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 forbudgiver 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: E Kornveien 17
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Sindre Tjønn

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre