



aktiv.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Mosletta 12, 3660 Rjukan (Dale Bakhus)

**Innholdsrik og pent oppgradert  
enebolig - Garasje og carport -  
Flott utsikt mot Gaustatoppen!**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**



### 1. etasje



### Kjeller



**aktiv.**

Plantegningen er ikke målt 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.







Eiendomsmegler

**Sindre Tjønn**

**Mobil** 948 06 422

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

**Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje**

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 2 950 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 92 890,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 3 042 890,-
<b>Selger:</b>	Dragana Mimic Vlado Mimic
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1976
<b>BRA-i/BRA Total:</b>	183/221 m <sup>2</sup>
<b>Tomtstr.:</b>	639.2 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	3
<b>Antall rom:</b>	5
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 121, bnr. 113
<b>Oppdragsnr.:</b>	1307240041

## Innholdsrik og pent oppgradert enebolig med garasje og carport

Mosletta 12 fremstår som en meget pen og tiltalende enebolig som er jevnlig oppgradert gjennom de senere årene. Det kan bl.a. nevnes at det meste av de innvendige overflatene er fornyet, kjøkkenet er pusset opp (2023), takteking (2019) og mange av vinduene (2021) er byttet, samt at det er etablert bad i kjelleretasjen (2017). Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer. Ifølge denne er boligen svært velholdt.

Boligen har bl.a. bad i begge etasjer. I hovedetasjen er det i alt 3 soverom. Det er også innredet 2 soverom i kjelleretasjen, men disse er ikke omsøkt/godkjent.

Eiendommen har en fin beliggenhet på Dale Bakhus, et veletablert boligområde ca.6 km øst for Rjukan sentrum. Fra eiendommen har man flott utsikt mot majestetiske Gaustatoppen. I gangavstand fra boligen ligger Dale Bakhus barnehage og busstopp med daglige avganger til bl.a. Rjukan, Tinn Austbygd og Notodden. Gaustaområdet og Rjukan sentrum ligger en kort kjøretur unna.

Velkommen til visning!



## Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	8
Om eiendommen .....	20
Tilstandsrapport .....	30
Egenerklæring .....	65
Forbrukerinformasjon .....	97
Budskjema .....	98





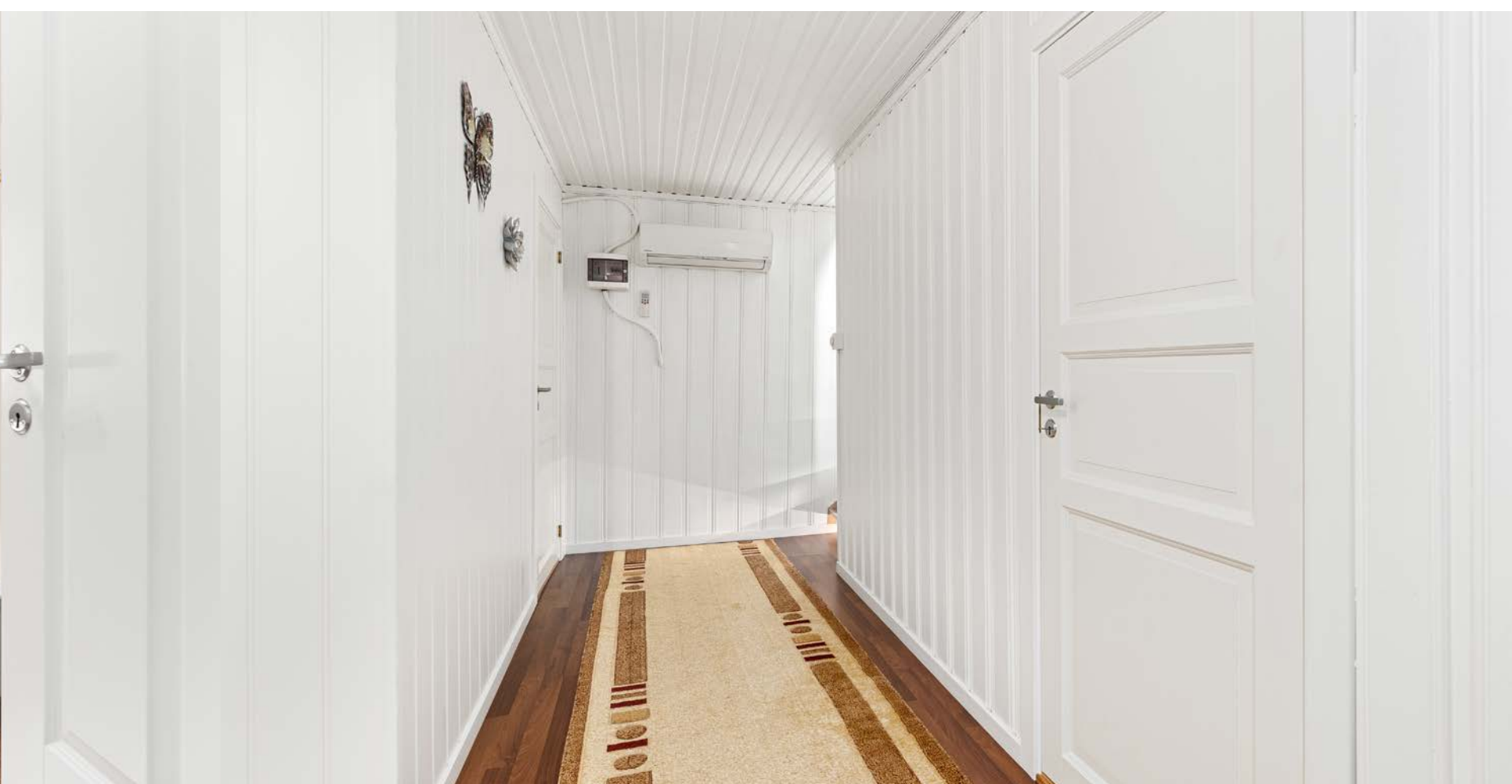
























# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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

## Areal

BRA - i: 183 m<sup>2</sup>

BRA - e: 38 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 221 m<sup>2</sup>

## Eneboligen

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 87 m<sup>2</sup>

1. etasje: BRA-i: 96 m<sup>2</sup>

## Garasje

BRA-e: 25 m<sup>2</sup>

## Carport

BRA-e: 13 m<sup>2</sup>

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

639.2 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Tomten er relativt flat og er pent opparbeidet med hage og hekk, samt belegningsstein i innkjørselen.

Deler av hekk og belegningsstein er lagt utover tomtegrensen (på kommunal grunn sør/vest for boligen, gnr. 121, bnr. 105), se vedlagt kart.

## Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet på Dale Bakhus, et veletablert boligområde ca. 6 km øst for Rjukan sentrum. Boligfeltet ligger på nordsiden av hovedveien og har gode solforhold fra tidlig vår til sen høst. Fra eiendommen har man flott utsikt mot majestetiske Gaustatoppen. I gangavstand fra boligen ligger Dale Bakhus barnehage og busstopp med daglige avganger til bl.a. Rjukan, Tinn Austbygd

og Notodden. Gaustaområdet og Rjukan sentrum ligger en kort kjøretur unna.

## Adkomst

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

## Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger.

## Bygningssakkyndig

Arnt Ivar Hvammen.

## Type takst

Tilstandsrapport.

## Byggemåte

Boligen har ifølge tilstandsrapporten fasade med liggende og stående bordkledning. Taktekkingen er av pappshingel. De innvendige overflatene består i hovedsak av gulver med laminat, samt vegger med i hovedsak malte plater. Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

## Verditakst

Kr 2 950 000

## Innhold

Boligen går over to plan og inneholder følgende rom: 1 etg./hovedetasje: Vindfang, gang, toalettrom, bad, stue, kjøkken, trapperom og 3 soverom.

Kjeller: Gang, boder, vaskerom, bad, hobbyrom/kjellerstue og 2 rom innredet som soverom (ikke omsøkt/godkjent).

Utover selve boligen inneholder også eiendommen er garasje og en carport.

## Standard

Mosletta 12 fremstår som en meget pen og tiltalende enebolig som er jevnlig oppgradert gjennom de senere årene. Det kan bl.a. nevnes at det meste av de innvendige overflatene er fornyet, kjøkkenet er pusset opp (2023), taktekking (2019) og mange av vinduene (2021) er byttet, samt at det er etablert bad i kjelleretasjen (2017). Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer. Ifølge denne er også boligen svært velholdt.

Stuen befinner seg i hovedetasjen/overetasjen og er lys og romslig. Her er det godt med plass til både spisebord og sofagruppe. Stuen er forøvrig utstyrt med både vedovn og varmpumpe. Fra stuen er det egen utgang til en flott terrasse med delvis takoverbygg. Utover hovedstuen er det også en pen kjellerstue/hobbyrom i kjelleretasjen.

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og ble pusset opp i 2023. Det har en stilren innredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer.

Det er bad i begge etasjer. Badet i hovedetasjen ble pusset opp i 2012 og er utstyrt med badekar og innredning med nedfelt servant. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. WC befinner seg på eget toalettrom i tilknytning til vindfanget (se plantegning).

I 2017 ble det etablert et flott bad i kjelleretasjen. Dette har også flislagt gulv med varmekabler, og er forøvrig utstyrt med dusjhjørne, WC og innredning med to nedfelte servanter.

I hovedetasjen er det i alt 3 soverom. Det er også innredet 2 soverom i kjelleretasjen, men disse er ikke omsøkt/godkjent.

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

## TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Utvendige trapper

- Det er ikke montert rekkverk.

Vaskerom

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

## TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vinduer

- Det er observert avflaking av maling på karmen på innvendig side.

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

Innvendige trapper

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Ventilasjon (begge bad)

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

Overflater og konstruksjon (toalettrom)



- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.  
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Forstøtningsmurer

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

#### **TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):**

Rom Under Terreng

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Overflater Gulv (bad 1. etg.)

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt (bad 1. etg.)

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Varmtvannstank

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Vannledninger

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

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør (vedlagt) legges til grunn for salget med unntak av at frittstående garderobeskap ikke medfølger. Når det gjelder hvitevarer vil integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølge. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Når hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer medfølger.

#### **Parkering**

Garasje og carport, samt parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.

#### **Forsikringsselskap**

Eika.

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe 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.

Boligens innredede soverom og oppholdsrom i kjelleretasjen har ifølge tilstandsrapporten ikke tilfredsstillende dagslysflate og rømningforhold (vinduer uten nødvendige krav og manglende adkomst fra kjeller og direkte ut til terreng). Rommene er sålede ikke godkjent for varig opphold.

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

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Vedfyring og varmepumpe.

#### **Info energiklasse**

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

## **Økonomi**

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 950 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 24 365

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

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

#### **Formuesverdi primær**

Kr 465 249

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 767 946

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **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 121, bruksnummer 113 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:

4026/121/113:  
31.10.1975 - Dokumentnr: 3134 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4026 Gnr:121 Bnr:105

01.01.2020 - Dokumentnr: 1359175 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0826 Gnr:121 Bnr:113

01.01.2024 - Dokumentnr: 603300 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3818 Gnr:121 Bnr:113

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattester/midlertidig brukstillatelser i kommunens arkiver.

Byggetegninger mottatt fra kommunen følger

vedlagt. Det er enkelte avvik fra disse i forhold til slike boligen fremstår i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på at etablering av bad, soverom / oppholdsrom i kjelleretasjen er omsøkt eller godkjent. Terrasse med overbygg fremgår det heller ikke dokumentasjon på, og det samme gjelder påbygd bod i bakkant av garasjen. Kjøper overtar det overnevnte som det er, samt risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger ifølge reguleringsplan for Dale Bakhus (Plan ID: 2123) i et område til boliger. Se reguleringsbestemmelser med tilhørende kart vedlagt salgsoppgaven.

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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

## Kontrakt grunnlag

### 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.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**  
2 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
73 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 950 000,00))

92 890,- (Omkostninger totalt)

3 042 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

**Omkostninger kjøpers beløp**  
Kr 92 890

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4900,- 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**  
19.07.2024



# Nabolagsprofil

Mosletta 12

## Offentlig transport

Dale Bakhus 2 min 0.2 km  
Linje 185, 209

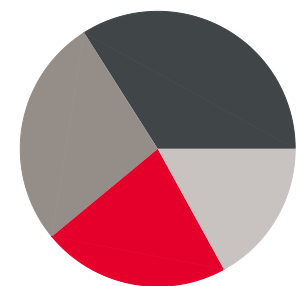
## Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.) 6 min 4.4 km  
175 elever, 13 klasser

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min 3.4 km  
116 elever, 8 klasser

Rjukan videregående skole 10 min 6.5 km  
215 elever, 15 klasser

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

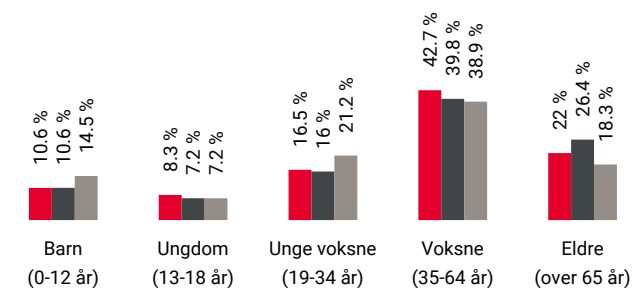


22% i barnehagealder  
34% 6-12 år  
27% 13-15 år  
17% 16-18 år

## Sivilstand

		Norge
Gift	48%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Dale	216	95
Kommune: Tinn	5 512	3 671
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Øverland barnehage (1-5 år) 4 min 2.3 km  
32 barn

Dale Bakhus barnehage (1-5 år) 4 min 2.6 km  
25 barn

Skibakkesletta barnehage (1-5 år) 6 min 4 km  
47 barn

## Dagligvare

Kiwi Rjukan 4 min 3 km  
PostNord, søndagsåpent

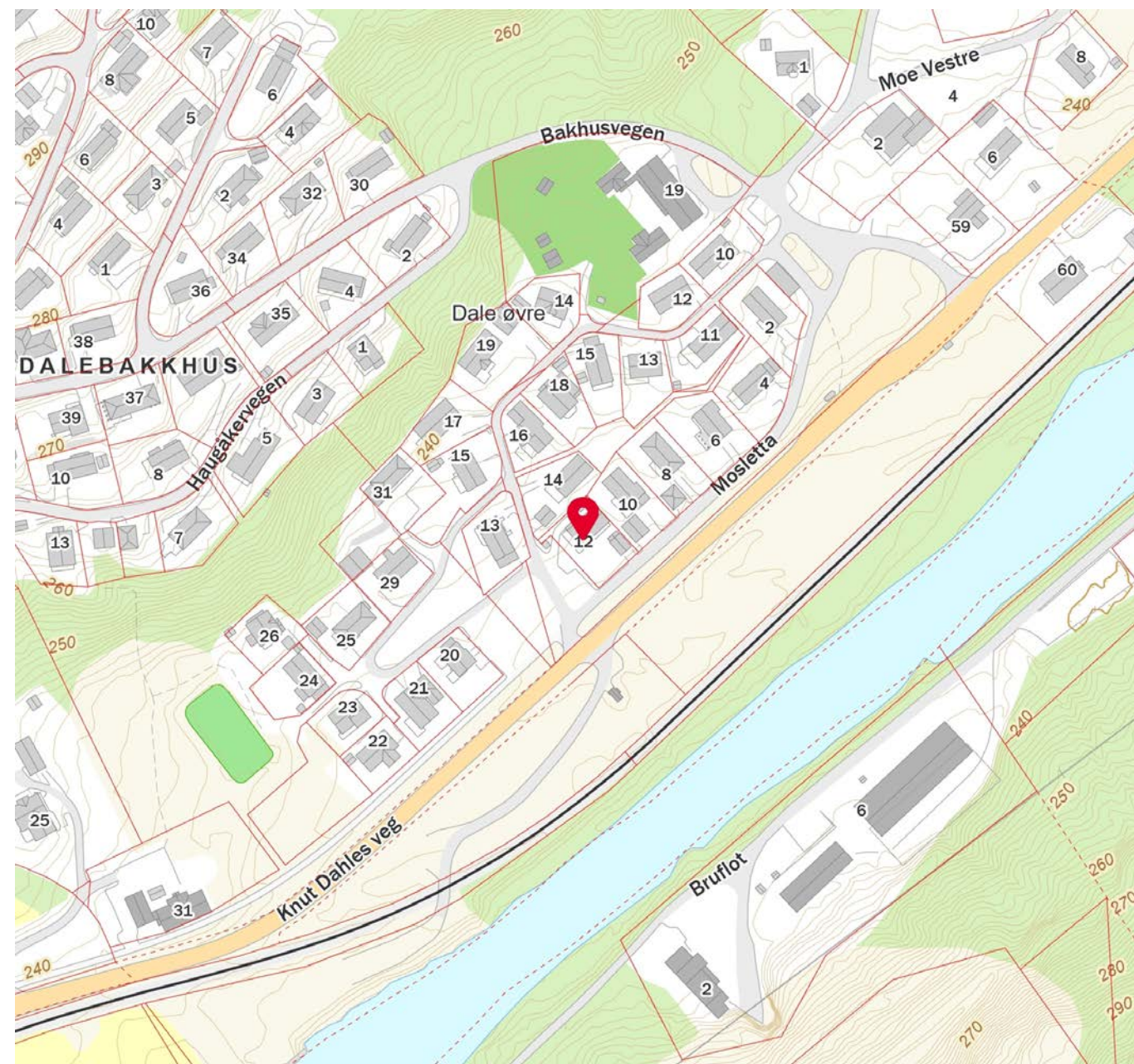
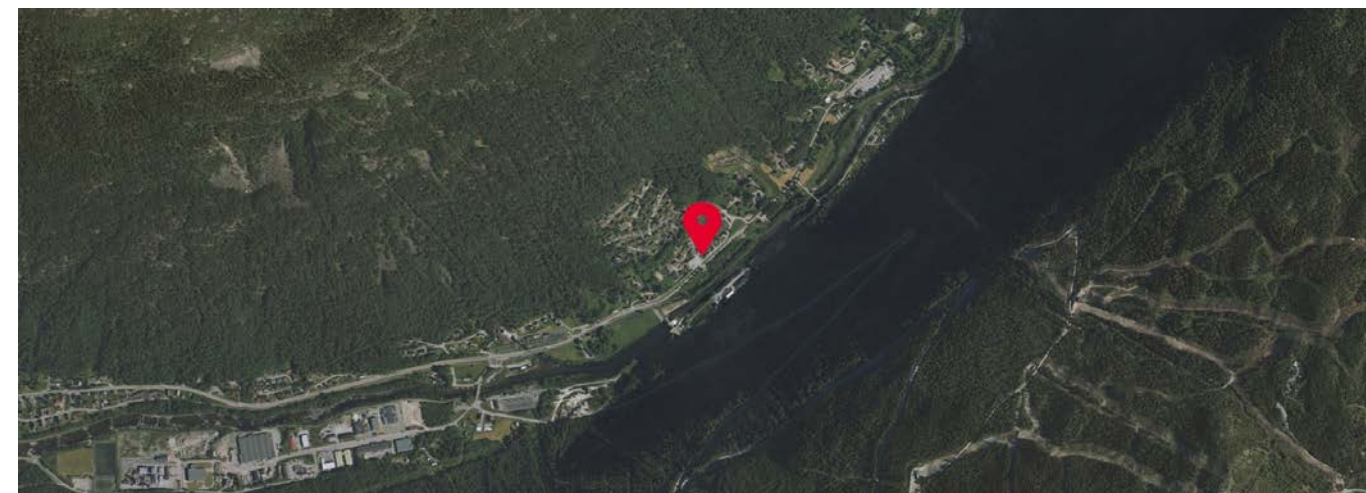
Spar Rjukan 5 min 3.7 km  
Søndagsåpent

## Sport

Dale-bakhus - fotballbane 5 min 0.4 km  
Fotball

Aktivitetssområde svadde 4 min 2.3 km  
Fotball

Rjukanbadet/Trimrom 8 min





# Tilstandsrapport

Enebolig  
Mosletta 12, 3660 RJUKAN  
TINN kommune  
# gnr. 121, bnr. 113



## Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m<sup>2</sup> BRA-i: 183 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.06.2024 Rapportdato: 18.07.2024 Oppdragsnr.: 20330-1398 Referansenummer: XA5694

Autorisert foretak: Prosjektform AS Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen



prosjektform



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Prosjektform as

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

Prosjektform tilbyr takserings tjenester:

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

SE OSS PÅ: [www.prosjektform.no](http://www.prosjektform.no)



Rapportansvarlig

*Arnt Ivar Hvammen*

Arnt Ivar Hvammen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@prosjektform.no  
971 10 535



Oppdragsnr.: 20330-1398

Befaringsdato: 21.06.2024

Side: 2 av 35



## 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 fuktøk.

### 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### 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 funksjonsvikt 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

Svært velholdt enebolig med byggeår 1976.

Boligen har gjennomførte oppgraderinger de siste 10 år, her med nyere badrom og kjøkken.

Alle overflater er malt opp og enkelte er skiftet ut.

### Observasjoner:

Kjeller har vegger som er påført på yttervegg, dette vil alltid vil være krevende ift. fukt og temperatursvingninger.

Ved hulltaking er det observert fuktig luft som skyldes temperatur forskjeller ute og inne. Det er å anbefale at en holder slike konstruksjoner under observasjon. Skader kan plutselig oppstå.

Det er synlig spiker i taktro ved gesimser.

Krav til rømningsveier er ikke ivaretatt fra aktuelle rom i kjeller. Her vises det til kjeller vinduer uten nødvendige krav, og adkomst fra kjeller direkte ut til terreng.

Det vises forøvrig til rapportens del under "konstruksjon" for nærmere detaljer.

### Enebolig - Byggeår: 1976

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i lakkert stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2021

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

#### Utvendige veranda.

Fundamentert på pilarer til terreng.

Bærekonstruksjon og spaltegulv i trykkimpregnert virke. Rekkverk i tre, malt. Adkomst fra stue og tretrapp til terreng.

#### Inngangsparti:

Treplattning i front av hoveddør med rekkverk.

Tretrapp til terreng

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe og vedovn.

Gulvet har laminat. Veggene har plater og betong/mur.

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

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### 1. etg. Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

### Kjeller: Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggmontert utslagsvask med uttak for vann og avløp til vaskemaskin.

Sluk: Sluk i gulv

Oppvarming: Ingen oppvarming

Ventilasjon: Ventil i vegg

Himling: Malte plater.

Vegger: Malt betong og våtromsplater.

Gulv: Gulvbelegg.

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

### Kjeller: Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte

servanter, veggmontert toalett og

dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

### Toalettrom

Baderomsinnredning med nedfelt servant montert på vegg.

Gulvmontert toalett.

Ventilasjon: El-styrt vifte i tak.

Oppvarming: Varmekabler i gulv.

Himling: Malte plater.

Vegger: Flis.

Gulv: Flis.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har installert varmepumpe i stue og trappegang.

Sikringsskap med automatsikringer og skjult

elektrisk forlegning i vegg.

Boligen har installerte røykvarslere og

brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 1987.

Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Terranget er arrondert rundt bolig med

beplantning og gress.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er

fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via

private stikkledninger.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 221 m<sup>2</sup>

Totalt Bruksareal for hoveddel 183 m<sup>2</sup>

Totalpris 2 950 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

#### Garasje/Bod

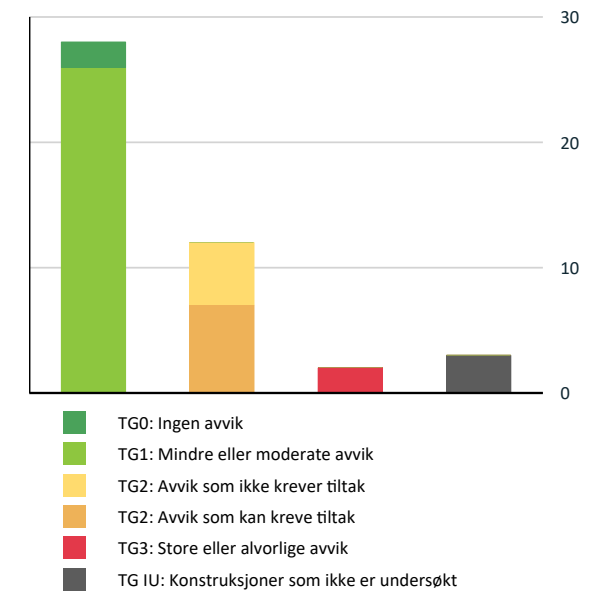
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Carport

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

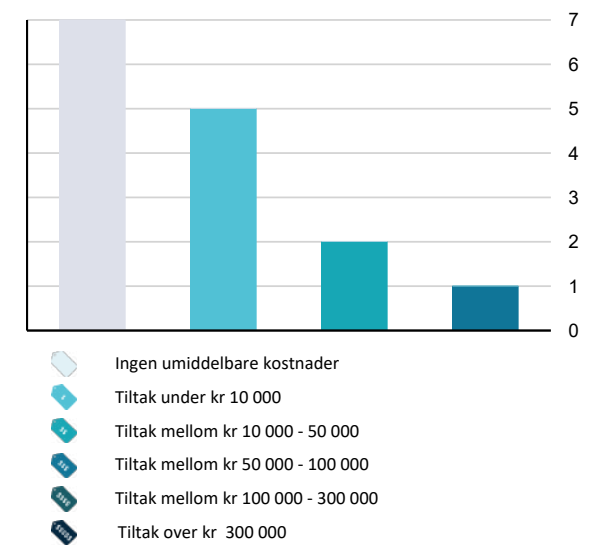
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
  - Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
  - Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1.etg. Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Spesialrom > 1.etg. Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
  - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1.etg. Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1.etg. Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1976

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2021	Modernisering	Nye vinduer på delr av bolig
2020	Modernisering	Maling av overflater
2020	Tilbygg	Ny veranda og overbygg
2019	Modernisering	Nytt tak på bolig og garasje
2019	Modernisering	Nye vinduer i kjeller
2017	Modernisering	Nytt bad i kjeller
2012	Modernisering	Bad og toalettrom i 1.etg
2012	Modernisering	Nye gulv i 1.etg.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



### Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.





## Tilstandsrapport



### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert avflaking av maling på karmen på innvendig side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Karmen må slipes og males.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### TG 1 Vinduer 2021

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



## Tilstandsrapport



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendige veranda.

Fundamentert på pilarer til terreng.

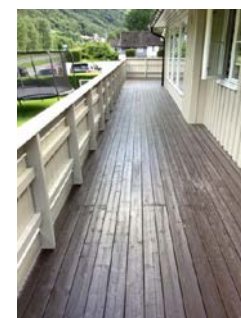
Bærekonstruksjon og spaltegulv i trykkimpregnert virke. Rekkverk i tre, malt.

Adkomst fra stue og tretrapp til terreng.

Inngangsparti:

Treplattning i front av hoveddør med rekkverk. Tretrapp til terreng

Årstall: 1987



### TG 3 Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





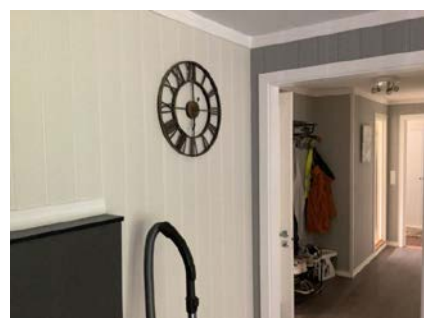
## Tilstandsrapport



### INNVEDIG

#### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.



#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### 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

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

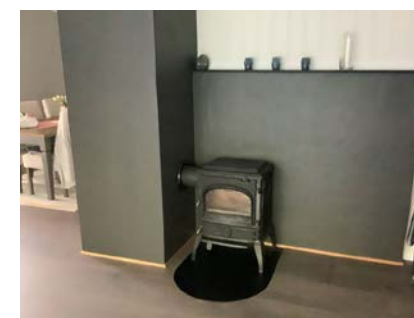
Kostnadsestimat: Under 10 000

## Tilstandsrapport



#### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.



#### TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, har teppe og har beleg. Veggene har plater og betong/mur.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i yttervegg på kjellerstue.

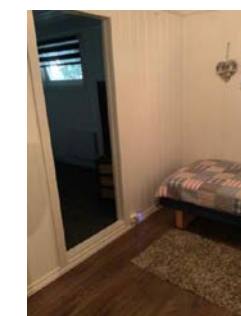
##### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktinnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller svertning av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

##### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktinnivå 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



#### TG 2 Innvendige trapper



## Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggmontert utslagsvask med uttak for vann og avløp til vaskemaskin.

Sluk: Sluk i gulv

Oppvarming: Ingen oppvarming

Ventilasjon: Ventil i vegg

Himling: Malte plater.

Vegger: Malt betong og våtromsplater.

Gulv: Gulvbelegg.

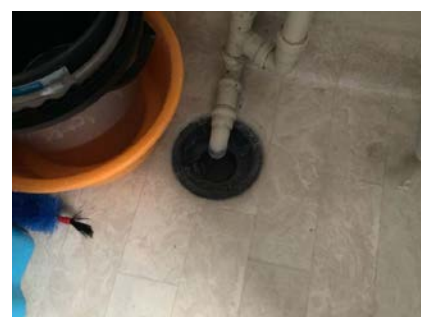
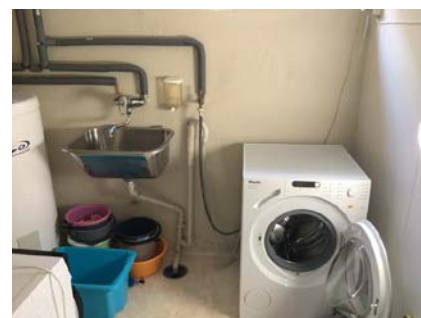
### Vurdering av avvik:

- 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.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### KJELLER > VASKEROM

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1.ETG. HOVEDETASJE > BAD

#### Generell

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### 1.ETG. HOVEDETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## Tilstandsrapport



### 1.ETG. HOVEDETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1.ETG. HOVEDETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1.ETG. HOVEDETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



### 1.ETG. HOVEDETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### 1.ETG. HOVEDETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## Tilstandsrapport

Årstall: 2012 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

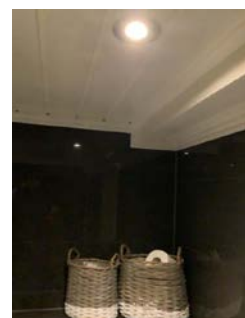
Årstall: 1987 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



## Tilstandsrapport

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1.ETG. HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2023 Kilde: Eier



1.ETG. HOVEDETASJE > KJØKKEN

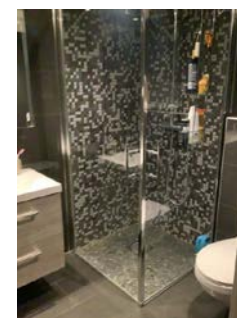
TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



SPESIALROM



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > BAD

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



# Tilstandsrapport

## 1. ETG. HOVEDETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom  
Baderomsinnredning med nedfelt servant montert på vegg.  
Gulvmontert toalett.  
Ventilasjon: El-styrt vifte i tak.  
Oppvarming: Varmekabler i gulv.  
Himling: Malte plater.  
Vegger: Flis.  
Gulv: Flis.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

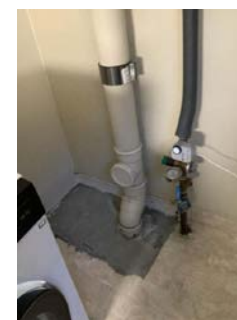
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport



### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### TG 1 Andre installasjoner

Boligen har installert varmepumpe i stue og trappegang.



### TG IU 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 foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskap med automatsikringer og skjult elektrisk forlegning i vegg.



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

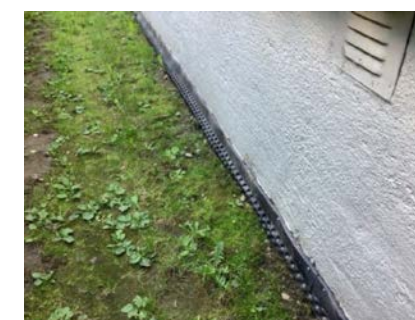
Det er byggegrunn av løsmasser.

#### TG 1 Drenering

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

Dreneringen er fra 1976.  
Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.



### TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

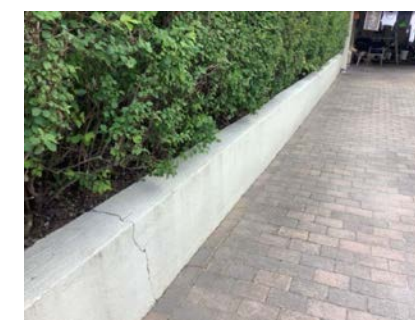
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

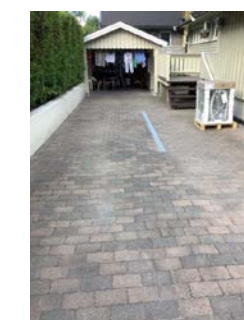
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### TG 0 Terrengforhold

Terrenget er arrondert rundt bolig med beplantning og gress.

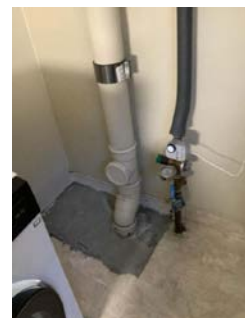


### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



## Tilstandsrapport



## Bygninger på eiendommen

### Garasje/Bod

**Anvendelse****Byggeår**  
1987**Kommentar****Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Garasje med bod.

Bygningen er antatt oppført på morene/grusholdige masser med betongstøpt gulv. Bod med plategulv og belegg.

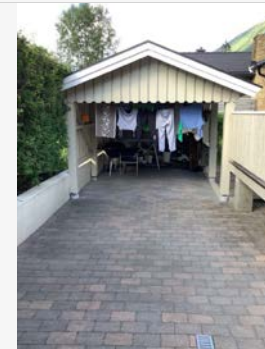
Hovedkonstruksjon over mur av bindingsverk. Utvendig pålagt stående kledning.

Tak oppført som saltak med fabrikkframstilte sperrer. Utvendig pålagt taktro og shingelpapp som taktekke.

Langs takfot er det montert takrenner med nedløp langs vegger.

I front med kjøreport og enkel dør i tre.

### Carport

**Anvendelse****Byggeår**  
1982**Kommentar**

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

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Carport

Bygningen er antatt oppført på morene/grusholdige masser med betongstøpt gulv.

Hovedkonstruksjon over mur av bindingsverk. Utvendig pålagt vindsperre og kledd med stående kledning.

Tak oppført som saltak med fabrikkframstilte sperrer. Utvendig pålagt taktro og shingelpapp som taktekke.



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

183 m<sup>2</sup>/183 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, 2 Gang, Toalettrom, 2 Bad, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, Trapperom, Lagerrom, Kjellerstue, Vaskerom

*Andre bygg:* Garasje/Bod, Carport  
*Bruksareal andre bygg:* 38 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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 3 700 000

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

2 950 000

Konklusjon markedsverdi

2 950 000

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Moe Vestre 6 ,3660 RJUKAN 167 m <sup>2</sup> 1980 3 sov	10-07-2024	2 750 000	<b>2 700 000</b>	0	2 700 000	<b>16 168</b>
2 Mosletta 21 ,3660 RJUKAN 100 m <sup>2</sup> 1983 2 sov	25-01-2022	1 490 000	<b>1 400 000</b>	0	1 400 000	<b>14 000</b>
3 Mosletta 21 ,3660 RJUKAN 100 m <sup>2</sup> 1983 2 sov	21-01-2020	1 560 000	<b>1 300 000</b>	0	1 300 000	<b>13 000</b>
4 Bakhusvegen 36 ,3660 RJUKAN 121 m <sup>2</sup> 1975 3 sov	02-02-2022	1 650 000	<b>1 570 000</b>	0	1 570 000	<b>12 975</b>
5 Kleiva 2 ,3660 RJUKAN 125 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	11-02-2021	1 550 000	<b>1 550 000</b>	0	1 550 000	<b>12 400</b>
6 Bakhusvegen 37 ,3660 RJUKAN 156 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	19-10-2023	1 990 000	<b>1 820 000</b>	0	1 820 000	<b>11 667</b>
7 Bakhusvegen 35 ,3660 RJUKAN 131 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	23-11-2020	1 340 000	<b>1 340 000</b>	0	1 340 000	<b>10 229</b>
8 Bakhusvegen 39 ,3660 RJUKAN 173 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	24-03-2024	1 850 000	<b>1 700 000</b>	0	1 700 000	<b>9 827</b>

### 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

Antatte årlige kommunale utgifter	Kr.	17 600
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>17 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 000 000</b>

#### Garasje/Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje/Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>170 000</b>

#### Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Carport</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 220 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### 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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 700 000</b>
--	------------	------------------

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

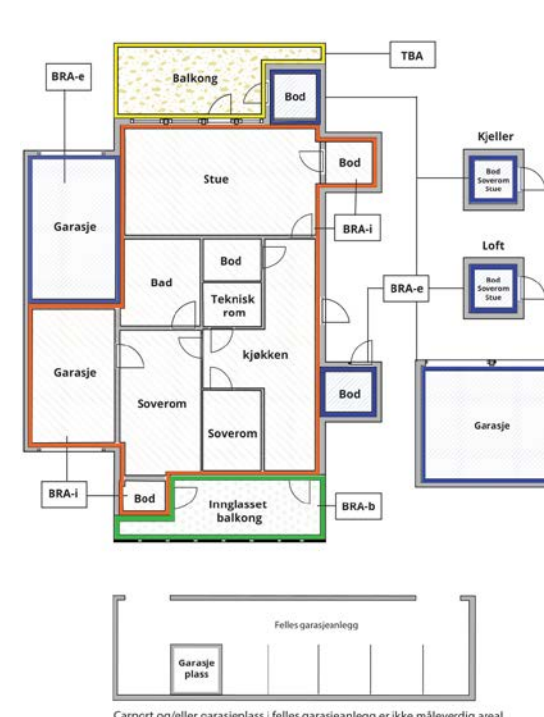
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Enebolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1.etg. Hovedetasje	96			96			96
Kjeller	87			87			87
<b>SUM</b>	<b>183</b>						<b>183</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>183</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg. Hovedetasje	Vindfang , Gang , Toalettrom , Bad , 3 stk soverom , Stue , Kjøkken , Trapperom		
Kjeller	Gang , 3 stk boder, Kjellerstue , Bad , 2 stk soverom (dagens bruk),. Vaskerom		

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligens oppholdsrom i kjeller har ikke tilfredsstillende dagslysflate og rømningsforhold ihht forskrift.

### Garasje/Bod

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Hovedplan		25		25			25
<b>SUM</b>		<b>25</b>					<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>25</b>						

#### Romfordeling

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Carport

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Hovedplan		13		13			13
<b>SUM</b>		<b>13</b>					<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>13</b>						

#### Romfordeling

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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



#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	166	17
Garasje/Bod	0	25
Carport	0	13

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.6.2024	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør
	Dragana Mimic	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	121	113		0	639.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

**Adresse**  
Mosletta 12

**Hjemmelshaver**  
Mimic Dragana, Mimic Vlado

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Frittliggende enebolig med bygninger beliggende på Mosletta, Dale Bakhus boligfelt. Nærhet til offentlig kommunikasjon.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 300 000	2012



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja

## 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges 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.

• Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndig 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/XA5694>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1307240041	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vlado Mimic	Dragana Mimic
Gateadresse	
Mosletta 12	
Poststed	Postnr
RJUKAN	3660
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
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 soppkader?
- Nei  Ja

Initialer selger: VM, DM

Document reference: 1307240041



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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskrivelse

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

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, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Document reference: 1307240041

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

Beskrivelse

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Document reference: 1307240041



## Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- 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).

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

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

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

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

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

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

## E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vlado Mimic	d6aa16da723b45c29d0801d 26f13777666516431	04.07.2024 09:13:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dragana Mimic	22139721979504b31196999 ee64bc60a33cdfd1b	04.07.2024 09:12:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1307240041

Document reference: 1307240041

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



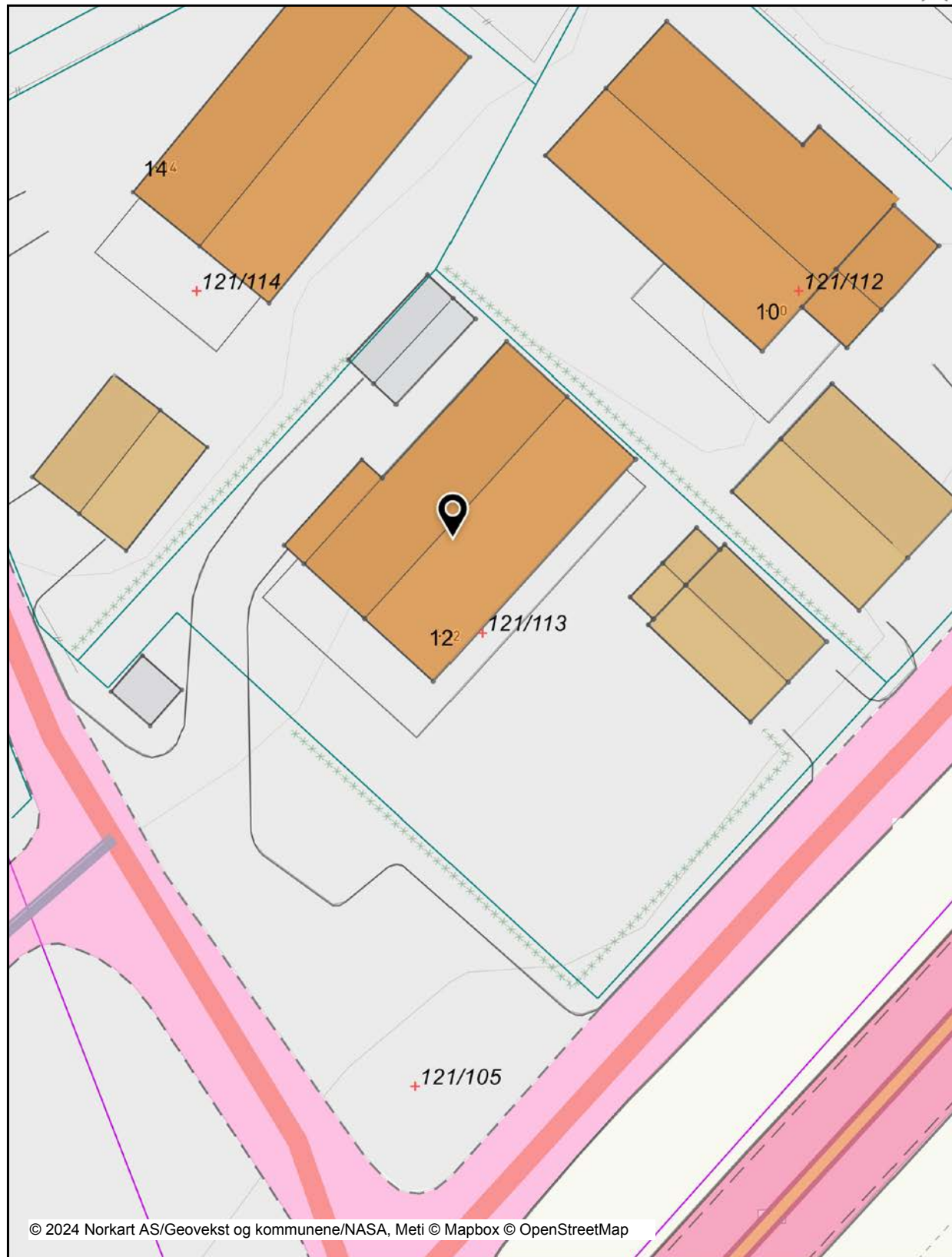


### Situasjonskart 121/113

Dato: 21.06.2024

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

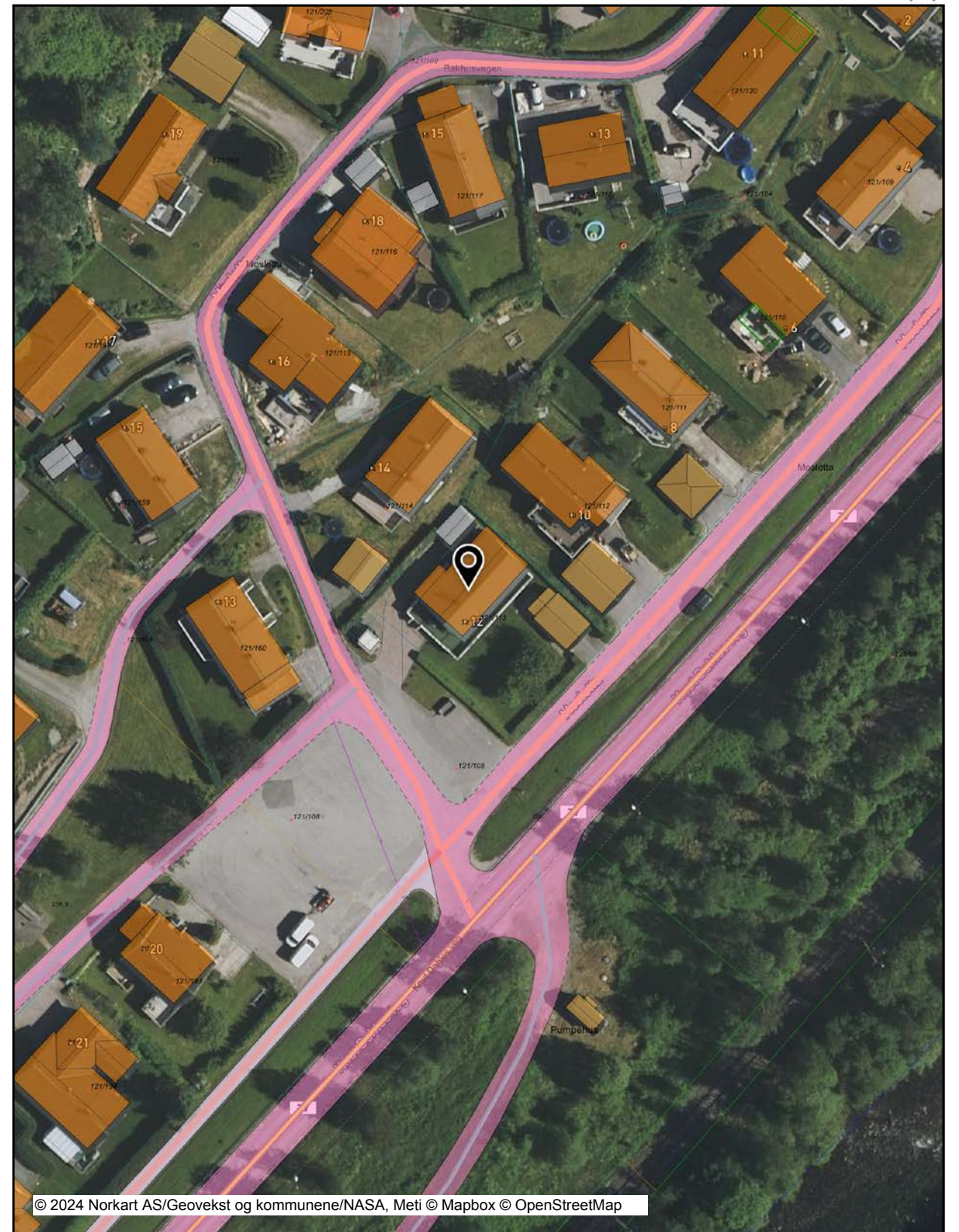


### Fotokart 121/113

Dato: 21.06.2024

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



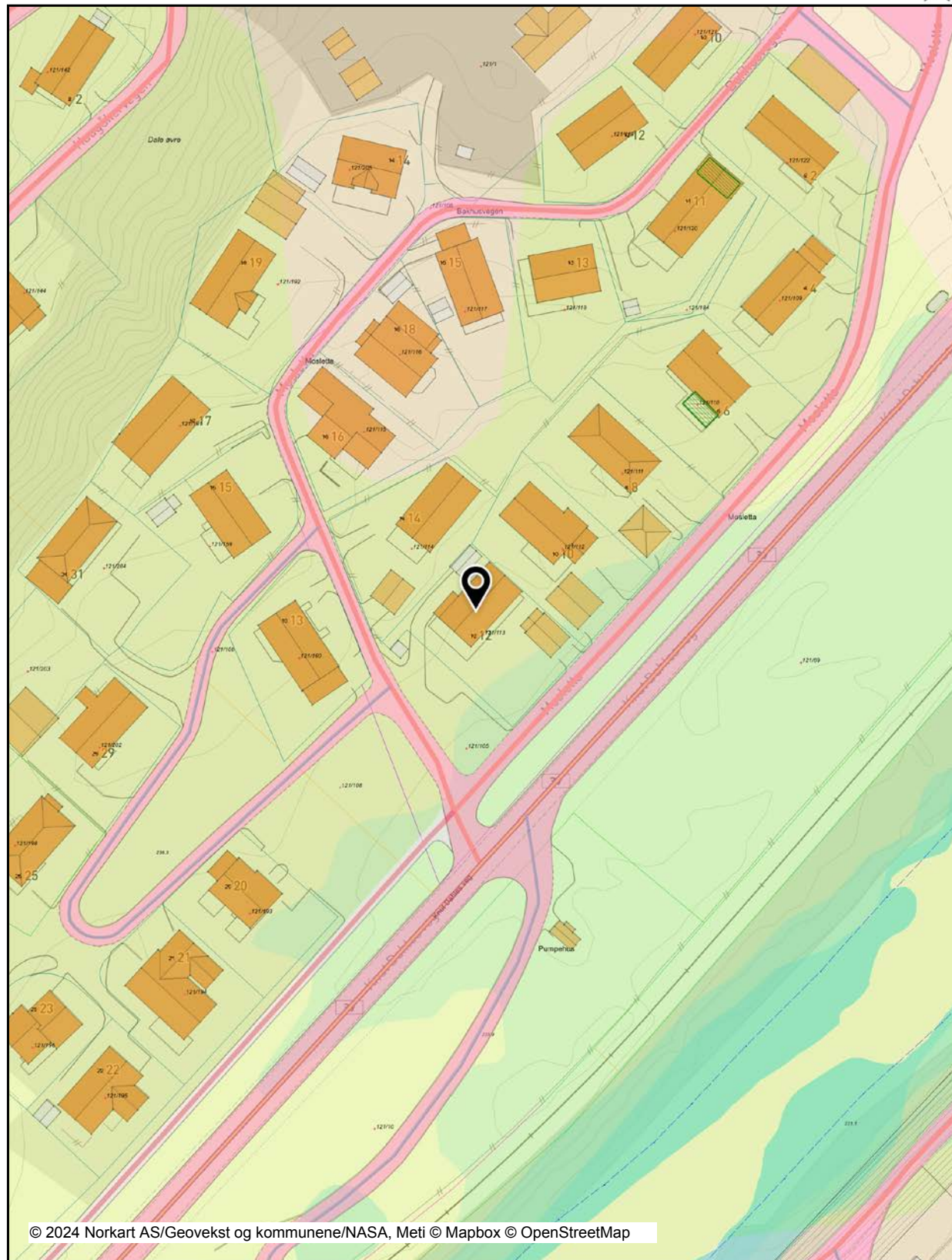


# Fareområder 121/113

Dato: 21.06.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Tegnforklaring

- Flomfare**
- Flomsone 10 år
  - Flomsone 50 år
  - Flomsone 200 år
- Skredfare**
- Område fare for skred 100 år
  - Område fare for skred 100 år
  - Område fare for skred 100 år



GENERELLE FORHOLD

§1  
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Tinn kommune.

Etter at reguleringen er stadfestet er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§2  
Teknisk hovedutvalg fastsetter takformer og møneretning for enkelte bygninger eller grupper av hus som naturlig vil høre sammen.

§3  
Verdifull vegetasjon bør søkes bevart best mulig.

§4  
Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§5  
Innen de regulerte frisiktsoner må gjerder, hekker eller andre samlede plantegrupper ikke være over 0,5 meter høye. Tomtegrenser kan markeres med tett hekk eller gjerde med maks høyde 0,80 m. Tomtegrense mot riksveien kan markeres med hekk med maks. høyde 1,50 m etter samtykke fra Teknisk hovedutvalg.

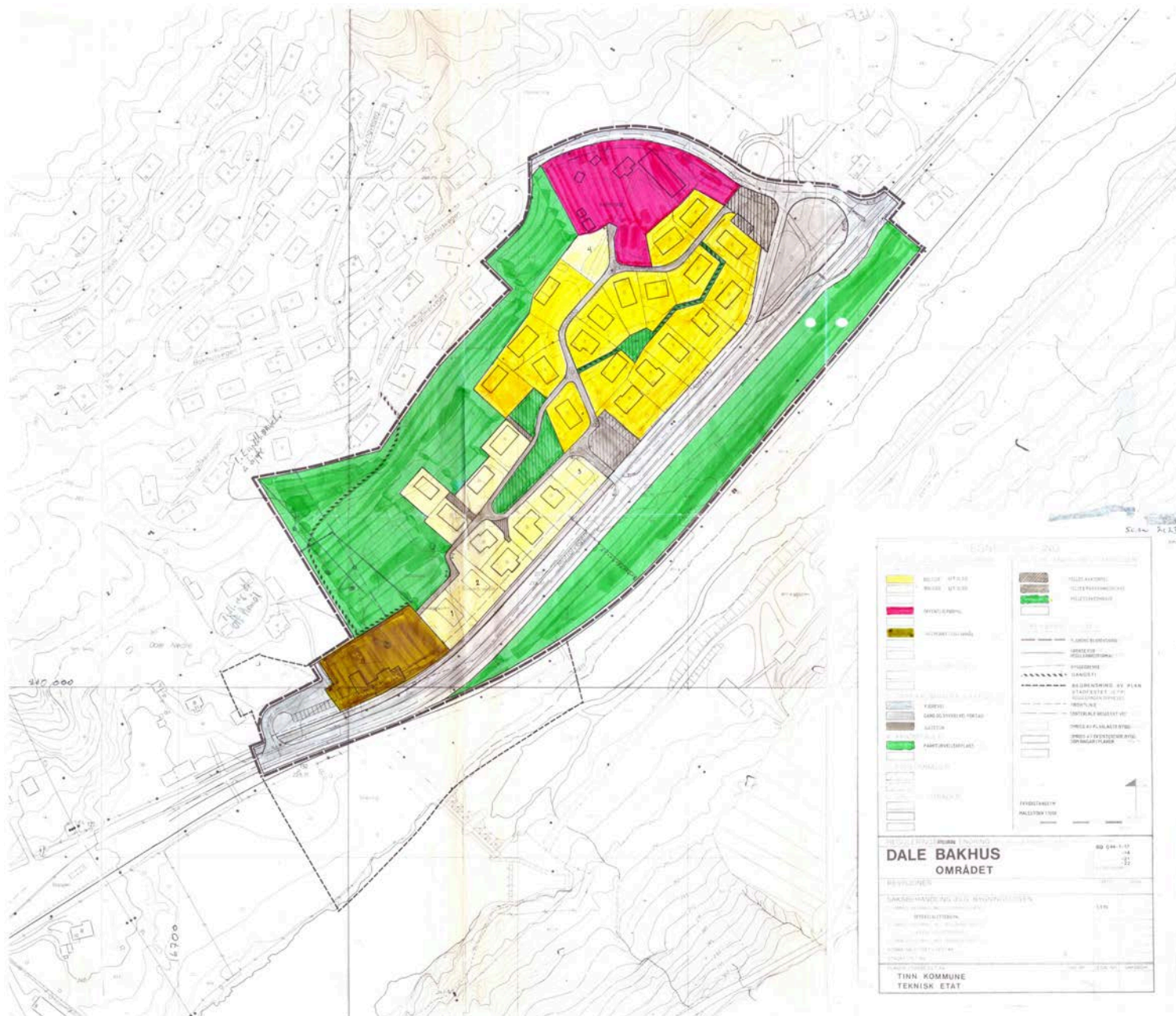
§6  
Biltrafikk innenfor boligområdets grenser skal ta hensyn til og vike for gående og syklende trafikanter. Mosletta reguleres til gatetun.

§7  
Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Teknisk hovedutvalg innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Tinn kommune.

§8  
Det tas forbehold om rett til skjæringer og fyllinger utover det trafikkareal som er vist i planen. Eventuelle skjæringer og fyllinger skal sås til eller beplantes.

OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

§9  
Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter Teknisk hovedutvalgs nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter utvalgets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan det i særlige tilfeller tillates mindre virksomheter tilknyttet boliger.





§10

I områdene kan det oppføres bolighus i inntil to etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget ligger tilrette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av Teknisk hovedutvalg.

§11

Husenes plassering er fastlagt på reguleringskartet. Teknisk hovedutvalg kan fastsette annen plassering.

§12

Kantparkering er ikke tillatt. Teknisk hovedutvalg kan vedta retningslinjer for utforming av garasje på fellesparkeringsplass.

Fellesparkeringsplass skal skilles fysisk fra gang og sykkelvei ved hekk eller terrengsprang. Illustrasjon er vedlagt til bestemmelsene.

Parkeringsplass vest for gamle Dal skole kan opparbeides hvis behov dokumenteres for Teknisk hovedutvalg.

§13

Boliger kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense forutsatt at avstand til nærmeste bygg blir min. 8,0 m. Vinduer i vegger i en avstand av mindre enn 4,0 m fra nabogrense, skal ha brystningshøyde på minst 1,5 m.

OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL

§14

Areal og bebyggelse angitt med allmennyttig formål tillates nyttet av offentlig eller privat institusjon/organisasjon av allmen interesse etter tillatelse fra Teknisk hovedutvalg.

Rjukan 05.09.95

Tinn kommune, teknisk etat

Arkivkortnr. : 1995007303 K-kode : L12  
Sakskortnr. : 1995003324 Saksbehandler: TBR  
Kopi til :



**TINN KOMMUNE**  
Enhet for brann

28.06.2024

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/121/113  
Adresse: Mosletta 12, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 7895147

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

Siste skorsteinsfeing: 30.05.2022

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen

Torgeir Ø. Bjørtuft  
Feier





## Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 21.06.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Tinn kommune

### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 121 Bruksnr.: 113

Adresse: Mosletta 12, 3660 RJUKAN

Referanse: 1307240041

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

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

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

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

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



# Tinn kommune

Kommunale avgifter for eiendom gnr.121 bnr.113, Mosletta 12, 3660 Rjukan. Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 183 m<sup>2</sup>.

Faktura tilsendes 12 ganger per år. Kontakt Servicetorget på 35082600 hvis det ønskes endring av hyppigheten.

#### KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2024:

##### VANNAVGIFT (m/mva):

Vann etter grunnlag kr. 6313,50

Fast abonnementsandel vann kr. 2951,25

##### KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Kloakk etter grunnlag kr. 6862,50

Fast abonnementsandel kloakk kr. 2440,-

##### FEIEAVGIFT (momsfritak):

Tilsyn pipe/ildsted kr. 106,-

Feieavgift kr. 309,-

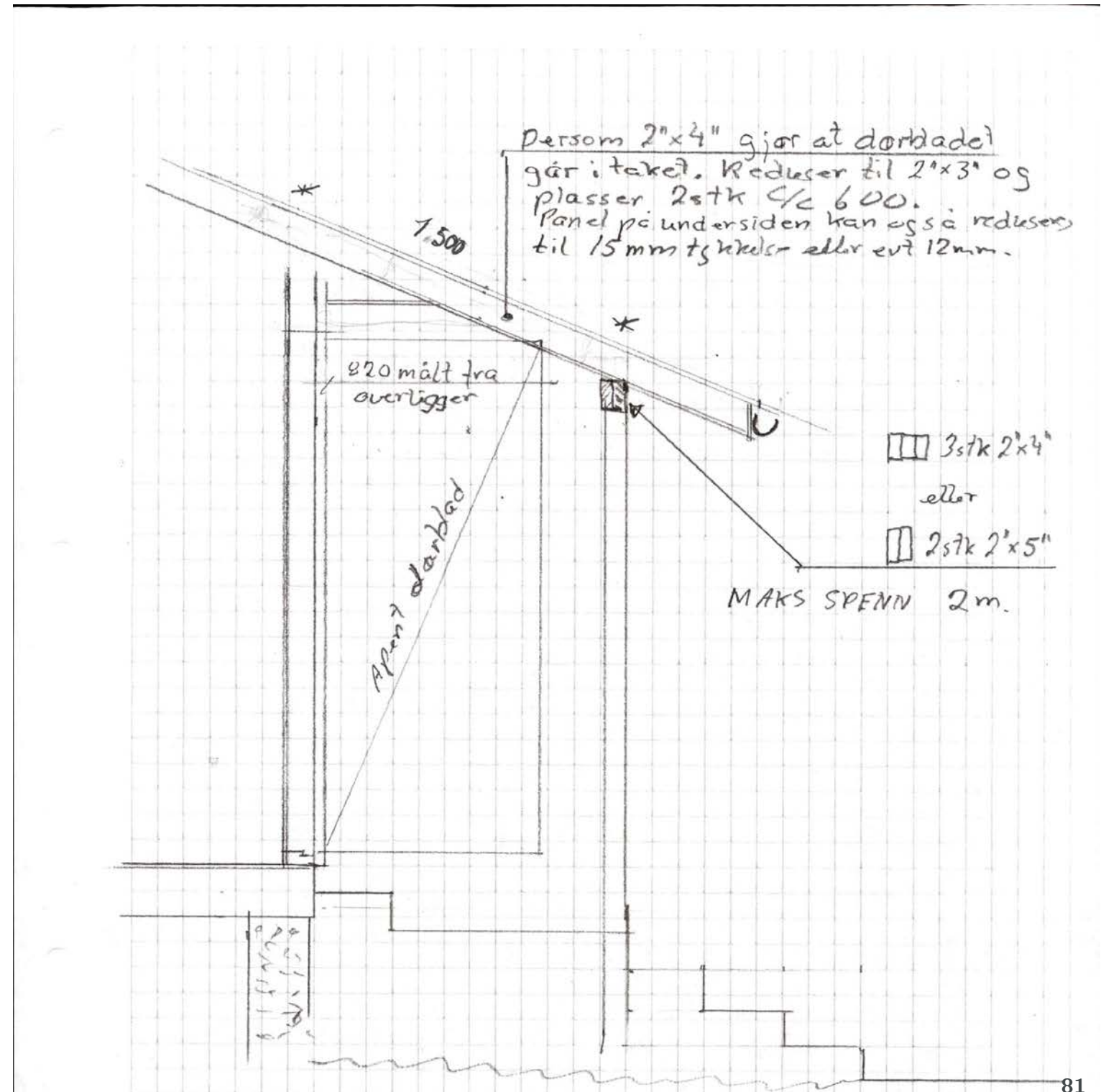
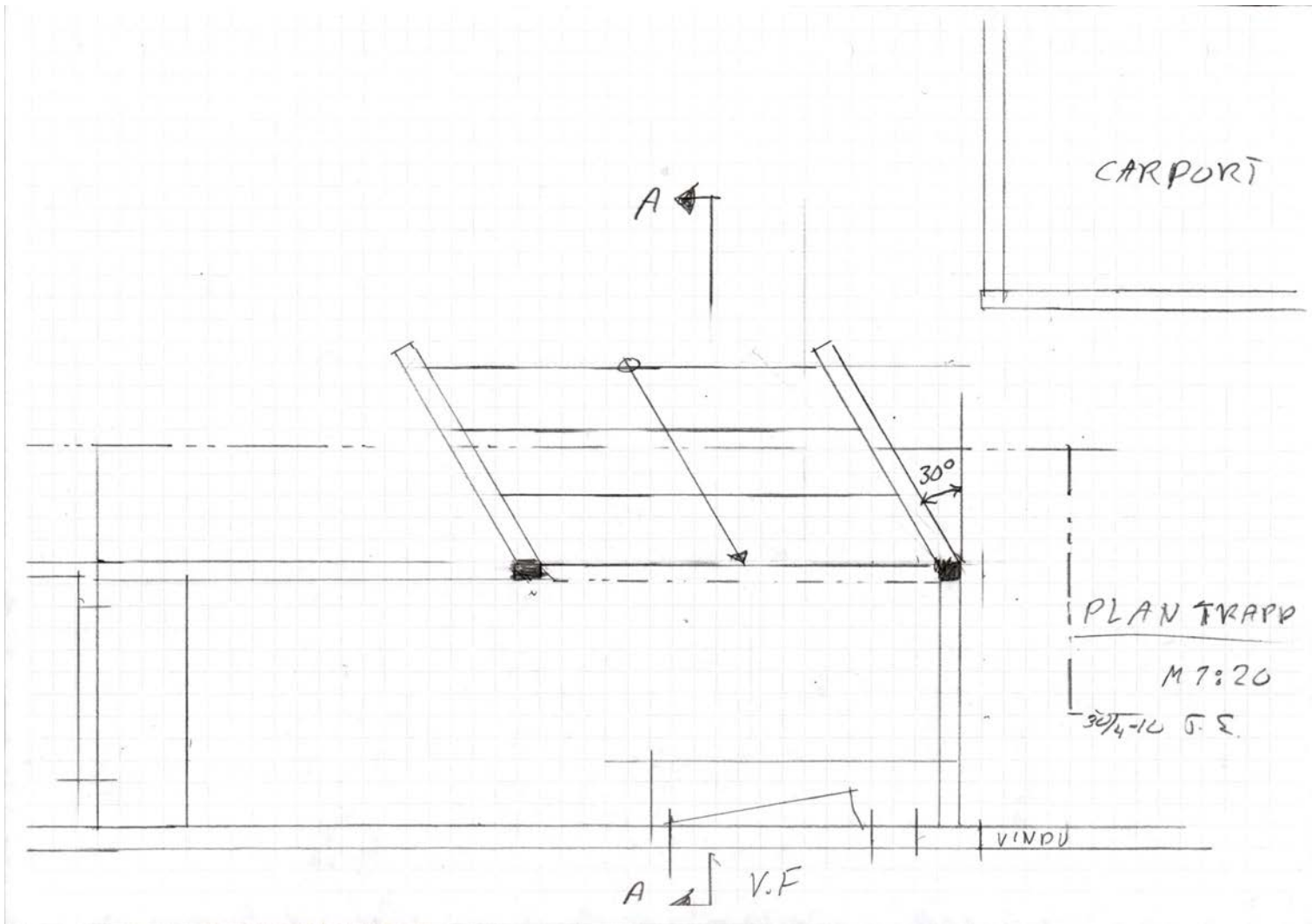
##### RENOVASJON (m/mva):

Full renovasjon kr. 5382,50

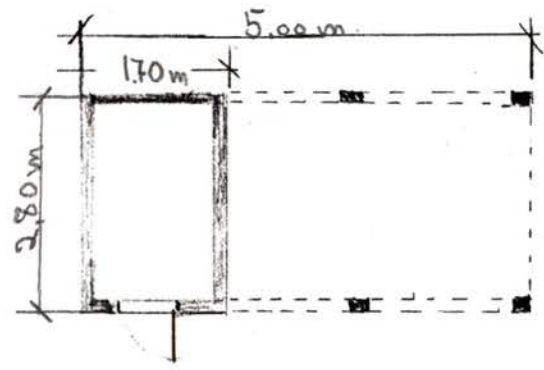
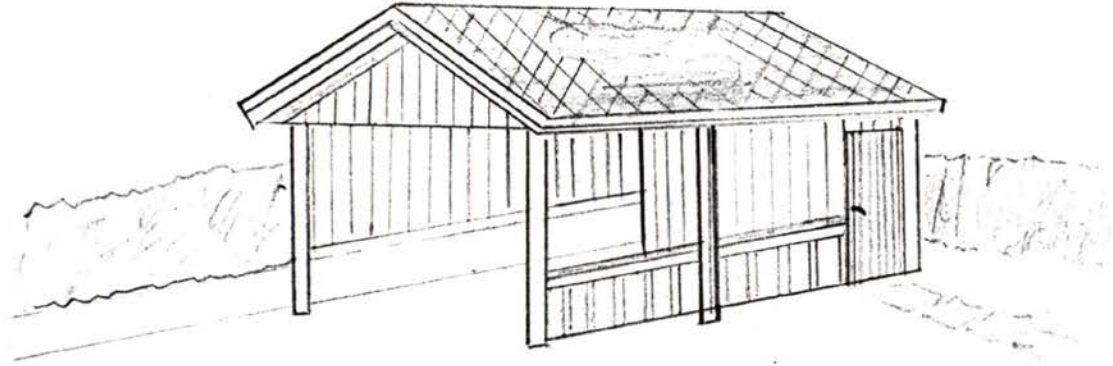
**Årlige kommunale avgifter inkl. renovasjon er kr: 24364,75**

Hilsen Servicetorget









Fasade mot Syd-vest

Fasade mot Nord-vest

Fasade mot Nord-øst

Fasade mot Syd-øst

Etasjeplan

Kjellerplan

Snitt

TYPE A2-450

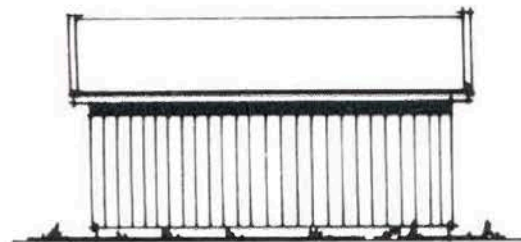
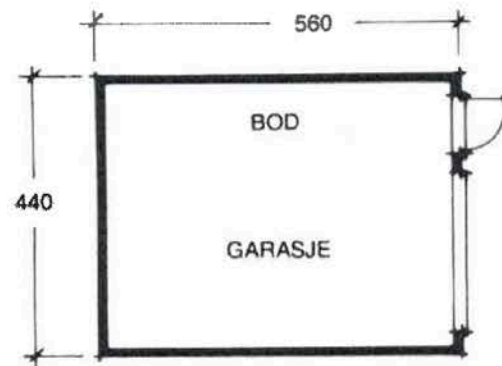
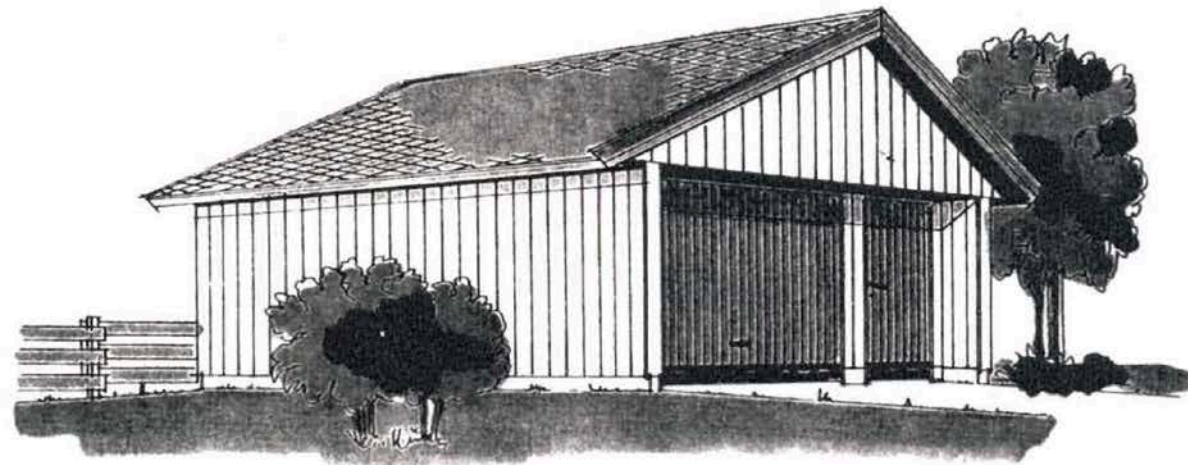
BJORN STAVN  
RUKKAN

TOMT NR. 6  
DALE-BAKHUS, RUKKAN

MÅL	1:100	DATO	15-9-74
REVISJON	TEGN	REV	5050-1

LEIEAREAL	13,16 x 7,16	-	94,62 m <sup>2</sup>
INNVIKSEL	4,20 x 1,20	-	5,04 m <sup>2</sup>
KJELLERTR.	6,60 x 3,30	-	21,78 m <sup>2</sup>
INNTR.	1,40 x 1,90	-	2,66 m <sup>2</sup>
VINDFANG		-	94,62 m <sup>2</sup>





## TYPE: 440 - A

ENKELGARASJE M/ BOD

440 x 560

Grunnflate = 24,6 m<sup>2</sup>

Vippeport og boddør er inkl.

Denne enkelgarasjen med bod på siden, er en populær garasjetype. Kan leveres med større lengde, valmtak etc., eller takutstikk som vist på perspektiv.



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

**For matrikkelenhets:**

Kommune: 4026 - TINN  
 Gårdsnummer: 121  
 Bruksnummer: 113

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.06.2024 kl. 08:19  
 Produsert av: Marianne Engell Gvammen  
 Attestert av: Tinn kommune

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkel som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhets ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

Matrikkel ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)



Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	DALE BAKHUS
Etableringsdato:	31.10.1975
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregn areaal for 121 / 113	639,2 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		290368	MIMIC DRAGANA		MOSLETTA 12 3660 RJUKAN	1 / 2
Hjemmelshaver		070562	MIMIC VLADO		MOSLETTA 12 3660 RJUKAN	1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)						
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal
1	Teig	Ja	6638894	482537		639,2 m2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse
Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato	
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2024			
Omnummerering				Omnummerert til:	4026 - 121/113	
				Omnummerert fra:	3818 - 121/113	
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020			
Omnummerering				Omnummerert til:	3818 - 121/113	
				Omnummerert fra:	0826 - 121/113	

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Skylddeling			31.10.1975									
Skylddeling							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	0826 - 121/106		-640		
							Mottaker	0826 - 121/113		640		

Adresser						
Adresstype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Kildekode	Adressen	Atkomstpunkt
Vegadresse	Mosletta		2660	12		Nei
					EUREF89 UTM Sone 32 6638894	
					482535	
						Kretser
						Grunnkrets: 0302 Dale
						Stemmekrets: 6 Rjukan
						Kirkesokn: 05140401 Rjukan
						Postnr.område: 3660 RJUKAN
						Tettsted: 3102 Rjukan

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	Løpenr:	Repr.punkt:	Bygningsendringskode:	Bygningstype:	Næringsgruppe:	Bygningsstatus:
8 640 963				Garasjeuthus annekst til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk
		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32				
		Nord: 6638894 Øst: 482549				
			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1
			Bruksareal annet:	25	Vannforsyning:	
			Bruksareal totalt:	25	Avløp:	
			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
			Bruttoareal annet:	0		
			Bruttoareal totalt:	0		
			Alternativt areal:	0		
			Alternativt areal 2:	0		
			Oppvarming:			
			Datoer			
			Rammetillatelse:			08.07.1987
			Igangsettingstillatelse:			15.07.1987
			Tatt i bruk:			01.10.1987
			Midlertidig brukstillatelse:			
			Ferdigattest:			

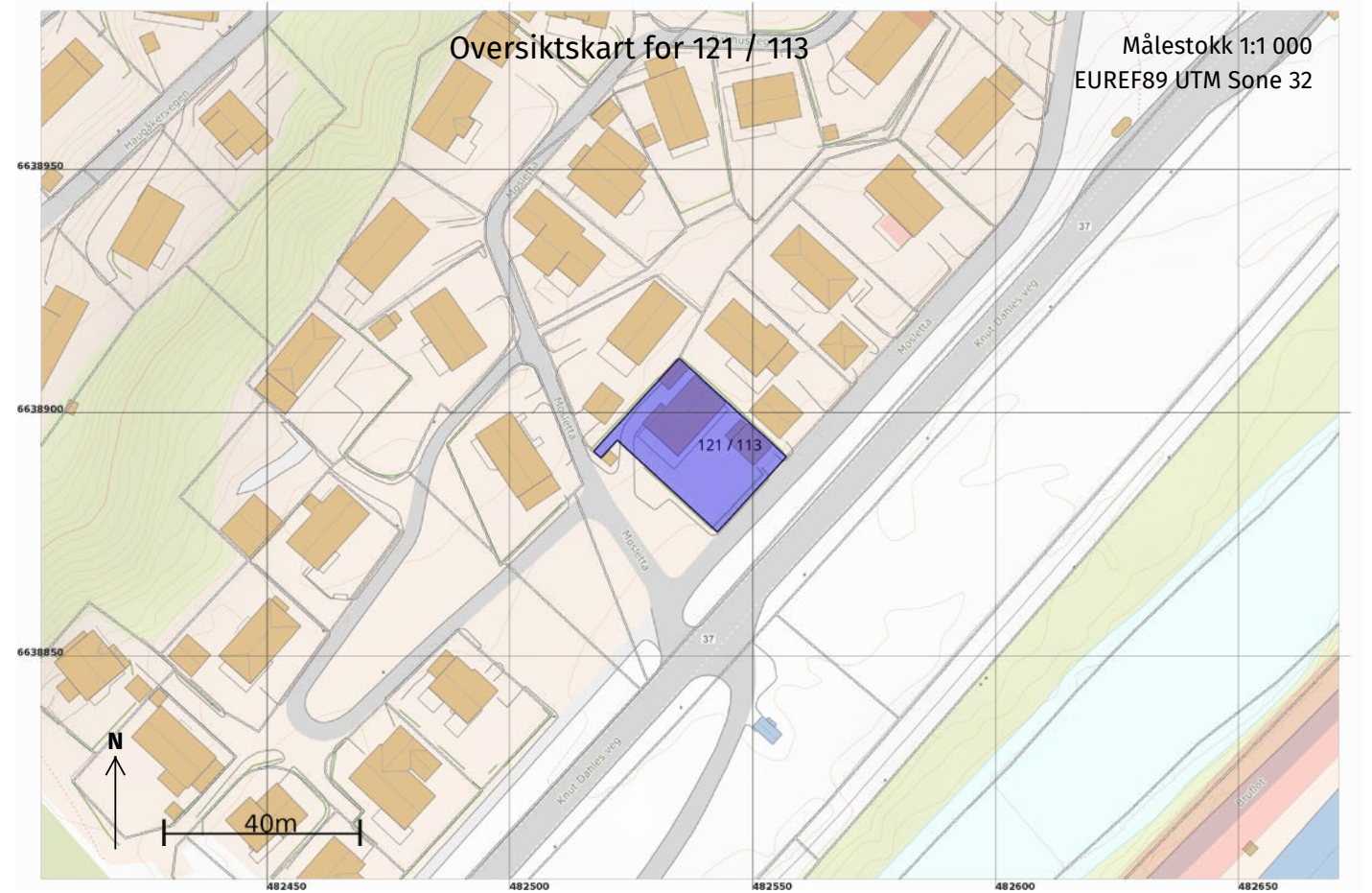
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	25	25	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
	Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	121/113	

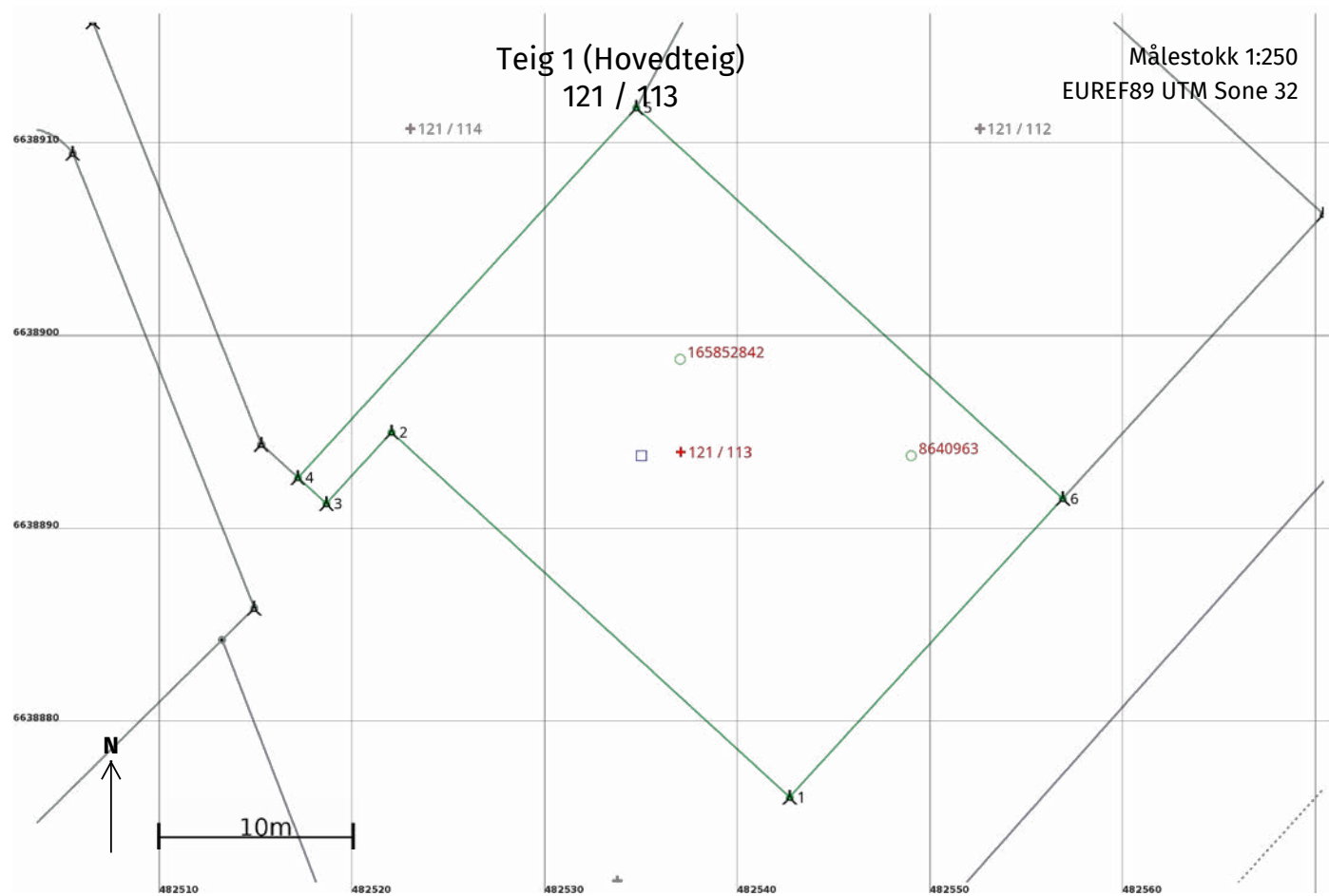
Kontaktpersoner									
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver		FAANE GUNNAR		MOSLETTA 12 3660 RJUKAN					
<b>Bygningsnr:</b>	165 852 842		Bebygd areal:	0 Ant. boliger: 1 Datoer					
<b>Løpenr:</b>			Bruksareal bolig:	0 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse:					
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse:					
	Nord: 6638899 Øst: 482537		Bruksareal totalt:	0 Avløp: Tatt i bruk:					
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:					
Bygningstype: Enebolig			Bruttoareal annet:	0 Ferdigattest:					
Næringsgruppe:			Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus: Tatt i bruk			Alternativt areal:	0					
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:									
<b>Etasjer</b>									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bruksenheter</b>									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
2660 Mosletta 12	H0101	Bolig	0	0		0	0	121/113	







21.06.2024 08:19

Matrikkelbrev for 4026 - 121 / 113

Side 6 av 7

**Areal og koordinater**

Areal: 639,2 Arealmerknad:  
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6638894 Øst: 482537

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6638876,30	482542,69	27,99	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	6638895,21	482522,05	5,01	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	6638891,52	482518,66	1,99	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
4	6638892,86	482517,19	26,00	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
5	6638912,04	482534,74	29,99	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
6	6638891,78	482556,85	20,98	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	

21.06.2024 08:19

Matrikkelbrev for 4026 - 121 / 113

Side 7 av 7





## 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-antennene 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. Veggglamper, 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.



# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## 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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.  
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

Adresse: Mosletta 12  
3660 RJUKANMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje  
Saksbehandler: Sindre Tjønn

Oppdragsnummer: 1307240041

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: 19.07.2024

**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