

aktiv.



Ingeniør Waadens gate 20, 3660 RJUKAN

**Innholdsrik enebolig med attraktiv
beliggenhet på Tveito - Fin hage og
uteområde - Garasje**



Eiendomsmegler

Sindre Tjønn

Mobil 948 06 422

E-post sindre.tjonnn@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 800 000,-
Omkostn.:	Kr 46 390,-
Total ink omk.:	Kr 1 846 390,-
Selger:	Laila Haslund
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1914
BRA-i/BRA Total	136.5/161.5 kvm
Tomtstr.:	438.3 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 123, bnr. 34
Oppdragsnr.:	1307260016

Innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet og fin hage

Ingeniør Waadens gate er en trivelig enebolig fra 1914, som senere er blitt påbygd. Boligen går over 3 plan og inneholder følgende rom:

Kjeller: Gang, vaskerom og boder.

1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad og et innredet rom.

2. etasje: Gang, kott, bad, toalettrom og 3 soverom.

Det er også en enkel garasje i tilknytning til boligen.

Boligen fremstår generelt velholdt og trivelig, men noe oppgradering og modernisering må påregnes.

Eiendommen har en fin beliggenhet i et attraktivt boligområde ca. 2 km øst for Rjukan sentrum. Dette er et populært område som ligger skjermet fra hovedveien. Til tross for en sentral beliggenhet oppleves området som rolig og barnevennlig. Fra boligen er det nærhet til bl.a. barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt den populære Tveitparken.

Velkommen til visning!



Innhold

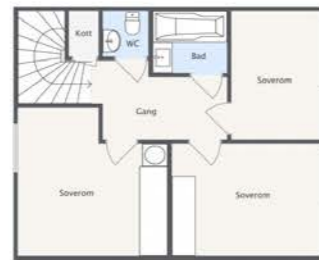
Velkommen	2
Om eiendommen	20
Nabolagsprofil	30
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	62
Forbrukerinformasjon	88
Budskjema	89



1. etasje



2. etasje



Kjeller
















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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 136.5 kvm

BRA - e: 25 kvm

BRA totalt: 161.5 kvm

Boligen

Bruksareal fordelt på etasje:

Kjeller: BRA-i: 29 kvm

1. etasje: BRA-i: 70.5 kvm

2. etasje: BRA-i: 37 kvm

Garasjen

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje: BRA-e: 25 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal målt på stedet ved befaring, det er skråtak i andreetasjen som reduserer areal etter dagens måleregler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

438.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Flat og lettstelt tomt.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i et attraktivt boligområde ca. 2 km øst for Rjukan sentrum. Dette er et populært og sentrumsnært område som ligger skjermet fra hovedveien (Sam Eydes gate). Til tross for en sentral beliggenhet oppleves området som rolig og barnevennlig. Fra boligen er det nærhet til

bl.a. barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt den populære Tveitoparken.

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde som hovedsaklig består av eneboliger og leilighets-/gårdsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Takstmann Annfinn Helleberg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningsmessig er konstruksjonene i følge tilstandsrapporten i hovedsak i planke-reisverk i opprinnelig del og bindingsverk i tilbygg. Innvendige overflater består i hovedsak av gulver med parkett og belegg, samt vegger med i hovedsak plater og panel. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

Verditakst

Kr 1 800 000

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder følgende rom:

Kjeller: Gang, vaskerom og boder.

1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad og et innredet rom.

2. etasje: Gang, kott, bad, toalettrom og 3 soverom. Det er også en enkel garasje i tilknytning til boligen.

Standard

Ingeniør Waadens gate er en trivelig enebolig med attraktiv beliggenhet på Tveito. Boligen er opprinnelig fra 1914, men er senere blitt påbygd.

Boligen har en lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det egen utgang til den trivelige terrassen og hagen på sørsiden av boligen. Her har man gode solforhold i sommerhalvåret.

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og har innredning med slette fronter og benkeplate av laminat.

Det er bad i både 1. og 2. etasje. Badet i 1. etasje ble pusset opp for rundt 10 år siden og er utstyrt med WC, innredning med nedfelt vask, samt vegghengt dusj med skyvedører. Det er flislagt gulv med varmekabler. Badet i 2. etasje er av eldre dato og er utstyrt med badekar og vegghengt skapinnredning med vask. Her befinner WC seg på eget toalettrom vegg-i-vegg med badet.

Boligen fremstår generelt velholdt og trivelig, men noe oppgradering og modernisering må påregnes.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport (vedlagt prospekt). Det er viktig å sette seg grundig inn i

denne. Ingen bygningsdeler har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik), men noen har fått TG2:

TG2 - Vesentlige avvik:

Grunnmur og fundamenter

- Grunnmurer fra byggetiden 1914 er ikke drenert med grunnmurs papp som tilsier risiko for noe fukt forstyrrelser.

- Grunnmur til tilbygg av nyere årgang rundt år 1975 er registrert med noe antydning til salt-utslag på vegger som tilsier fukt forstyrrelse.

Drenering

- Ved befaring ble det ikke registrert fukt på innsiden av grunnmuren. Grunnmuren er malt innvendig, noe som kan begrense muligheten for å avdekke eventuell fukt. Det er observert enkelte mindre områder med avskalling i malingslaget. Dette er ikke uvanlig og kan være forenlig med mindre fuktpåvirkning og/eller saltutslag, noe som ofte forekommer i grunnmurer uten etablert drenering.

Yttervegg

- Yttervegger er tradisjonelt oppbygget med planke reisverk med flere lag med papp og utlekting fra byggetiden. Hoved delen av yttervegger er antatt ikke isolert. Nyere tilbygg antas oppført med bindingsverk vegger med asfalt vindtette plater og isolasjon av mineralull. Utvendige overflater tildekket med liggende behandlet kledning, noen stående panel på gavelvegger. Det er antas asfalt vindtette plater på yttervegg.

- Nedre dels av utvendig fasade med liggende kledning, øvre del med stående kledning, alle utvendige overflater overflatebehandlet. Det er registrert noen antydning til slitt overflatebehandling, noen sprekker med mindre

råteskader registrert ved stikkprøver på hjørnebord som forventet etter alder og betrakte.

Vinduer og ytterdører

- Vinduer er registrert med 2-lags glass, med produksjonsår fra 1976 til 1987, samt ett nyere vindu fra 2007. Vinduer fra perioden 1976–1987 har passert forventet levetid for isolerglass og er i risikozonen for punktering. Utvendig er det registrert varierende grad av slitasje på overflatebehandlingene.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

- Det er registrert enkelte avvik knyttet til spennvidde på bjelker og rekkverkshøyde i forhold til dagens krav. Overflatebehandlingene fremstår med noe slitasje.

Takkonstruksjon

- Det antas, ut fra alder og brukstid, at det forekommer enkelte vann- og kondensmerker på undertaket. Dette vurderes som normalt for en konstruksjon med alder over 100 år. Det er registrert avvik ved den bærende konstruksjonen i forhold til dagens krav i TEK17. Isolasjonsforholdene i takkonstruksjonen antas å være varierende, som følge av tilbygg og ombygginger over tid

- Det er konkludert med avvik på bærende konstruksjon etter dagen TEK 17 krav. Det antas noe variert isolering av konstruksjonen etter oppført tilbygg og ombygginger.

Yttertak

- Takteking over garasje av eldre eternitt plater, taktekingen er registrert slitt med noe mose og falmet overflater, takrenner og blikk med aldring

Renner, nedløp og beslag

- Garasje med manglende blikk fra takrenne til takteking.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

- Overflater gulv: Det er registrert noe variasjon i gulvoverflater. Betonggulv fra byggeperioden er ikke utført med dampsperre mot grunnen, noe som kan medføre fuktpåvirkning på overflatene. Direkte lagring på gulv anbefales unngått, da dette kan innebære økt risiko for fuktrelaterede skader.

- Overflater vegger: I bodrom er det observert noe avskalling i malte flater. Manglende eller utilstrekkelig drenering medfører at grunnmuren kan være utsatt for fuktpåvirkning, noe som gir økt risiko ved lagring av gjenstander inntil veggene. Det er registrert fuktskade på kjellerdør mot trappegang.

- Overflater himling: Himlinger i kjeller tildekket av panel og plater, noe variert alder og overflate behandlet. Takhøyder i kjeller er registrert variert, deler av takhøyden innfrir ikke kravet til mål-verdig areal. Det er ukjent isolering av himlinger.

Bad hovedetasjen

- Gulv er registrert med avvik på fallretninger og vannsikring til dørterskel. Registrerte avvik tilsier fare for vann liggende på gulv ved vannsøl. Avviket kvalifiserer til TG3 men pga av sikret hoved våtsonen ved dusj med skyvedører vil dette begrense vannsøl på gulv utenfor dusjnisen

- Veggene er kledd med våtromsplater, montert mot vannbeskyttende list i overgang mellom sokkelflis og veggplater. Det er registrert ujevnheter i vannbeskyttende list og fuger. Videre er det observert mangelfull tilpasning av våtromsplater mot hjørnelister, med synlige gliper.

Bad andreetasjen

- Naturlig avtrekk tilordnet i skråtak himlingen. Rommet ansees som noe svekket ventilert.

Vaskerom

- Rommet er ikke tilordnet med tette-sjikt av membran som dagens krav tilsier. Gulv og vegger er av malte overflater.

Innvendige overflater

- Innvendige overflater er registrert godt ivaretatt men med aldringer fra 1975-80. Det er foretatt noen oppgraderinger gjennom tid. Det er registrert noen aldringer og bruker slitasjer enkle steder.

Etasjeskiller og gulv på grunn

- Kjeller gulv av støpt betong fra datiden bygget ble oppført. Det er nyere støpt gulv i kjeller rom ved tilbygget. Gulver er tildekket ed malte overflater i kjeller.

- Det er registrert lave takhøyder på store deler av kjeller rom, høyden so er målt er med avvik som tilsier ikke målverdig høyde.

Innvendige trapper

- Hovedtrappen er tilpasset med veggflater på begge sider med montert håndløper på ene siden. Kjeller trapp med noe variert sikring av håndløper på vegg.

Ildsteder og skorsteiner

- Pipe antas å være oppført i murt teglstein med pusset overflate. Det er montert feieluker i kjeller. Det foreligger ingen opplysninger om tilstandskontroll eller tilsyn av pipen. Pipen fremstår med naturlig aldring, antatt fra byggeåret, og er utført i henhold til byggeskikk og krav på oppføringstidspunktet. Det er tilknyttet ildsteder til pipen i stue. TG2 er gitt pga alder på pipe.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- 200 liter vvs tank stående i vaskerom kjeller. Tanket er fra år 1976 som tilsier alder over normal levetid. Det anbefales skifting av varmtvannsbereder.

- Boligen har en redusert naturlig ventilering fra byggeåret med avvik fra dagens krav.

Garasje

- Garasjen er oppført på støpt grunnmur, med vegger i bindingsverk kledd utvendig med liggende kledning og innvendig med plater. Gulvet er utført i støpt betong. Takkonstruksjonen er plassbygget og teknet med eternittplater. Denne typen plater inneholder asbest, og må håndteres som spesialavfall ved eventuell utskifting. Taket er utført uten undertak, noe som gjør konstruksjonen mer sårbar for lekkasjer. Det er registrert slitasje på vippeport og dør til garasjen.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

Innbo og løsøre

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

Parkering

Enkel garasje.

Solforhold

Rjukan er solløst deler av året (høst/vinter), men eiendommen har gode solforhold på sommeren.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømløseleverandører)

Eiendommen ligger innenfor verdensarvområde/ bevaringsområde. Det kan derfor være spesielle bestemmelser med tanke på endring av bebyggelsen m.v. Kontakt Tinn Kommune for nærmere informasjon.

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.

Badet i 1. etasje ble etablert for ca. 10 år siden, men selger har ikke dokumentasjon på arbeidet som ble gjort.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stuen.

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 800 000

Omkostninger kjøper

1 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

45 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års

varighet (valgfritt))

46 390 (Omkostninger totalt)

63 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

66 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 846 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 863 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 866 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 442 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsavgift, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at boligen har vannmåler og at de kommunale avgiftene derfor vil variere i forhold til forbruk.

Formuesverdi primærbolig

Kr 416 498 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 665 993 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 123, bruksnummer 34 i Tinn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4026/123/34:

28.06.1977 - Dokumentnr: 1887 - Best. om adkomstrett

Med flere bestemmelser

23.05.1914 - Dokumentnr: 900073 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4026 Gnr:123 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 122842 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0826 Gnr:123 Bnr:34

01.01.2024 - Dokumentnr: 604642 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3818 Gnr:123 Bnr:34

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Tegninger mottatt av kommunen følger vedlagt

salgsoppgaven. Dette er bl.a. opprinnelig byggetegning av hustypen, og tegninger ifm. påbygging av Ingeniør Waadens gate 20 datert i 1976 og 1983, samt tegninger av garasje fra 1977.

Bad og innredet rom i 1. etasje fremgår ikke av tegningene og det foreligger ikke dokumentasjon på at det innredde rommet er omsøkt og godkjent som soverom (har vært benyttet som dette og er betegnet som soverom i tilstandsrapporten). Kjøper overtar dette som det er og påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Regulerings- og arealplaner

Ingen egen reguleringsplan for området.

Eiendommen ligger ifølge Kommunedelplan Rjukan i et område til boliger med tilhørende anlegg.

Planen, samt ny kommunedelplan under arbeid, kan fås ved henvendelse til Tinn kommune eller til megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Det må tas høyde for opp til 3 måneder fra budaksept til overtagelse, da selger må finne seg ny bolig.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

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

utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Sindre Tjønn
Eiendomsmegler
sindre.tjonn@aktiv.no
Tlf: 948 06 422

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

04.05.2026

Nabolagsprofil

Ingeniør Waadens gate 20 - Nabolaget Tveito - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

Skibakkesletta
Linje 185, 209 3 min 0.2 km

Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.)
182 elever, 14 klasser 9 min 0.7 km

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.)
101 elever, 6 klasser 5 min 0.5 km

Rjukan videregående skole
215 elever, 15 klasser 6 min 2.7 km

Ladepunkt for el-bil

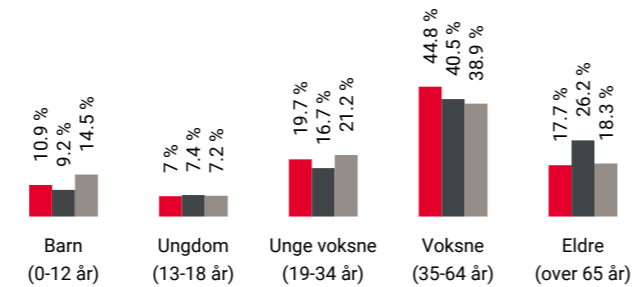
Rjukan, Norway 3 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skibakkesletta barnehage (1-5 år) 4 min 0.4 km
47 barn

Øverland barnehage (1-5 år) 17 min 1.6 km
32 barn

Dale Bakhus barnehage (1-5 år) 6 min 4.9 km
25 barn

Dagligvare

Kiwi Rjukan 9 min 0.8 km
PostNord, søndagsåpent

Kiwi Rjukan Sentrum 4 min 2.2 km
Søndagsåpent

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

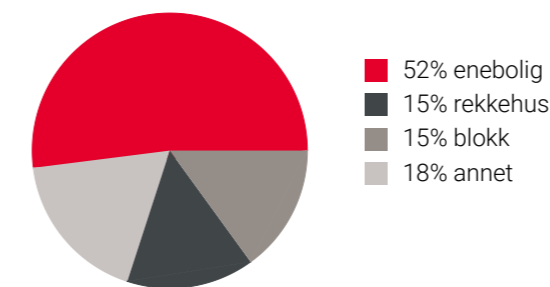
Sport

Tveitoparken sandvolleyballbane 4 min 0.3 km
Sandvolleyball

Rjukanhallen 7 min 0.6 km
Aktivitetshall

Rjukanbadet/Trimrom 16 min

Boligmasse

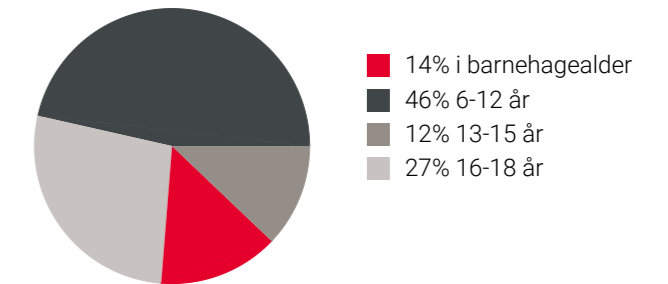


Varer/Tjenester

Handelshuset Rjukan 23 min

Vitusapotek Rjukan 24 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn

Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

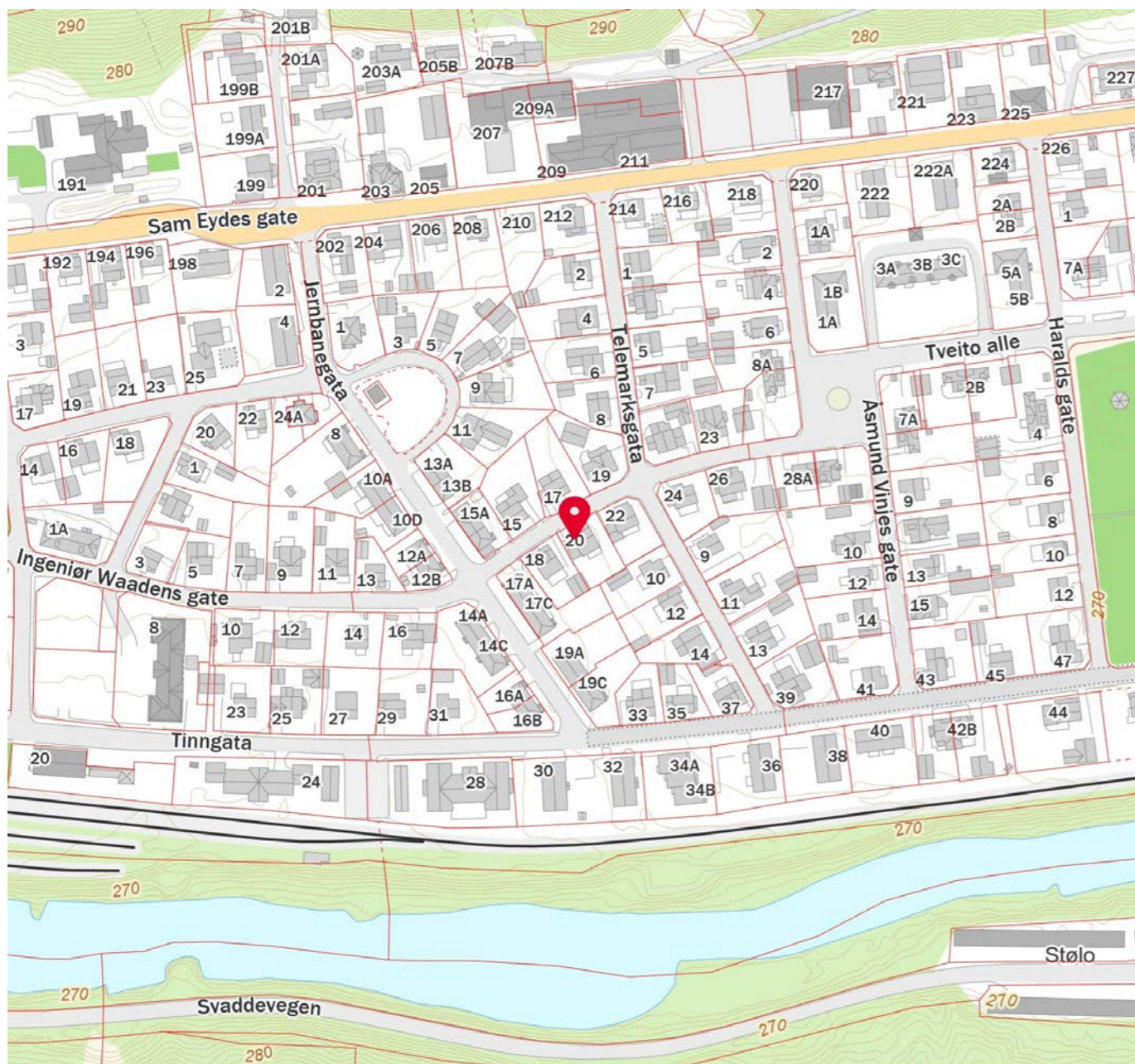
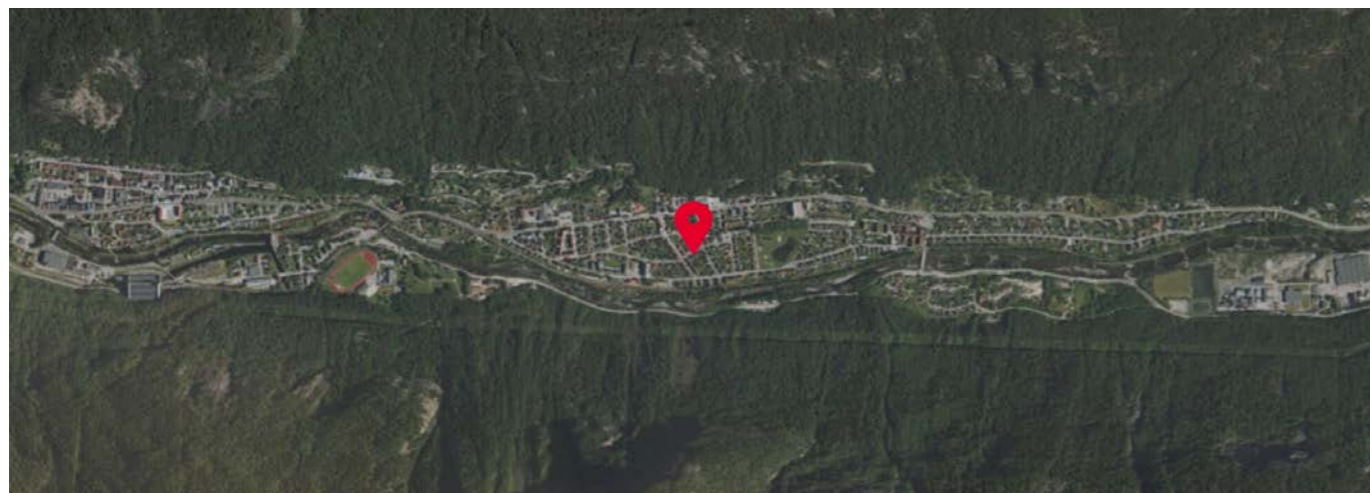
Flerfamilier

0% 56%

Tveito
Rjukan
Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Inegeniør Waadens gate 20

3660 Rjukan

Gnr: 123 Bnr: 34



Bygningssakkyndig
Annfinn Helleberg

Rapport kode: 995110
Opprettet: 11.04.2026
Utskrift: 12.04.2026



Takstmann Annfinn Helleberg

Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
E-post: post@takstmannah.no
Telefon: 95081510





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsen skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereeder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for straksiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Bygningssakkyndig - Annfinn Helleberg

Bygningssakkyndig

Takstingeniør 38 års erfaring i takstbransjen medlem Norsk Takst og Nito. Godkjennings område i skadetaksering, naturskader, verditakster, byggekontroll, våtroms kontroll e-takst m.m.

Godkjenningsmerker / logoer



Bygg / Tømmermester



Takstingeniør medlem Nito

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig.

TG 0
0 stk

TG 1
12 stk

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Kjøkken

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Bad - Bad andreetasjen.

Overflater - Gulv

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
23 stk

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

**Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

Yttertak**Renner, nedløp og beslag**

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Bad - Bad hovedetasjen.

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Vaskerom

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Innvendige overflater**Etasjeskiller og gulv på grunn**

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereider

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Frittstående byggverk - Garasje.

Frittstående byggverk (garasje, annek, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Bad - Bad andreetasjen.

Ventilasjon

TG 3
0 stkTG IU
0 stk**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Boligen fremstår som en eldre bygning med opprinnelse fra ca. 1914, oppført etter datidens byggeskikk, og senere påbygget og modernisert i flere omganger.

Bygningsmessig er konstruksjonene i hovedsak tradisjonelle, med støpt grunnmur, planke reisverk i opprinnelig del og bindingsverk i tilbygg. Det er ikke registrert drenering etter dagens standard, noe som medfører en generell økt risiko for fuktpåvirkning i kjeller og mot grunnmurer. Det er likevel ikke påvist vesentlig fukt ved befaring, men enkelte forhold som avskallinger, saltutslag og fuktskader indikerer påvirkning over tid.

Tak- og bærekonstruksjoner er av eldre dato og viser tegn til naturlig aldring. Det er registrert avvik i forhold til dagens krav (TEK17), samt varierende isolasjonsnivå som følge av ombygginger. Vinduer fra perioden 1976–1987 har overskredet forventet levetid og har økt risiko for punktering.

Våtrom har registrerte avvik, spesielt knyttet til fallforhold mot sluk, utførelse av våtromsplater og manglende vannavvisende løsninger. Dette gir forhøyet risiko for fuktskader. Vaskerom og øvrige rom i kjeller er av eldre standard og uten moderne fuktsikring.

Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje, og standarden er variert som følge av alder og oppgraderinger.

Garasje er oppført med eldre konstruksjon og tak tekket med eternittplater som inneholder asbest. Taket mangler undertak og vurderes som sårbart for lekkasjer.

Samlet sett vurderes eiendommen å ha et normalt vedlikeholdsbehov for sin alder, men med flere forhold som må påregnes oppgradert eller utbedret over tid. Spesielt gjelder dette drenering, våtrom, takteking og eldre bygningsdeler med begrenset restlevetid.

Oppdragsopplysninger**Rekvirent**

Rekvirent: Laila Haslund

Rekvirent dato:

Kommentar til oppdragsopplysninger

Tilstandsrapport er opplyst i forbindelse med salg av boligen.



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Inegeniør Waadens gate 20, 3660 Rjukan Kommunnr: 4026 Kommune: Tinn

Gnr	Bnr
123	34

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Laila Haslund

Kommentar til matrikelopplysninger

Matrikelopplysninger tatt ut fra tinglysingen på eiendommen.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 438
 Type tomt: Eiet
 Areal innhentet fra: Tinglysningen.

Tomtebeskrivelse

Frittliggende opparbeidet egen tomt, tomten er opparbeidet med plen og egen bil-opstillings plass. Det er eneboliger borettslags leiligheter i nærområdet. Eiendommen ligger ca 2 km fra sentrum av Rjukan med butikker, apotek, legesenter m.m. Det er ungdomsskole barneskole og barnehage større parkanlegg Tveito Parken i kort avstand fra boenheten. Området er solløst ca 6 mnd i året. Det er ca 20 minutters kjøretid til Gaustad området med store utbygnings området med flere alpinbakker, hytter og hoteller med store friluftareal til bruk sommer og vinter.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1914	1975-78	Tilbygg.





Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasst balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig.

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e
Kjeller	29	
Hovedetasje	70,5	
Andreetasjen	37	
Garasje		25
Sum:	136,5	25
Sum BRA:	161,5	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	BRA-i: Kjeller rom, vaskerom, gang.
Hovedetasje	BRA-i: Stue, kjøkken, gang, soverom og bad.
Andreetasjen	BRA-i: 3 stk soverom, trappe-gang, toalett og bad.
Garasje	BRA-i: Garasje.

Kommentar til arealopplysninger

Areal målt på stedet ved befaring, det er skråtak i andreetasjen som reduserer areal etter dagen måleregler.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnmuren er utført som plasstøpt betong og fremstår som solid. Ut fra tykkelsen antas det at grunnmuren også fungerer som fundament. Konstruksjonen er oppført i henhold til byggeskikk fra byggeåret. Det er senere utført et tilbygg med grunnmur av Leca, pusset utvendig, antatt oppført i perioden 1975–1980. Det foreligger ingen opplysninger om etablert drenering, og grunnmuren antas derfor å ikke være drenert etter dagens standard.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn av løs masser av stein, jord og grus masser.

TG 2

Fundamenter

Grunnmuren er registrert ut fra tykkelsen på grunnmur antas att den danner fundament selv, grunnmuren er konkludert stabil etter over 100 år gammel.

Grunnmur

Grunnmur av stein/betong solid tykk grunnmur, deler av grunnmur er tildekket med fyllmasser på yttersiden. Det må forventes noen mindre sprekker i grunnmurer på over 100 år.

Grunnmur er pusset og malt på yttersiden. Grunnmurer fra byggetiden 1914 er ikke drenert med grunnmurs papp som tilsier risiko for noe fukt forstyrrelser.

Grunnmur til tilbygg av nyere årgang rundt år 1975 er registrert med noe antydning til salt-utslag på vegger som tilsier fukt forstyrrelse.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnmurer fra 1914 er ikke drenert i henhold til dagens krav. Dreneringsløsninger fra byggeperioden er utført etter datidens kunnskap om tetting og bruk av drenerende masser. Det er kjent at stedlige masser ofte ble benyttet til tilbakefylling rundt grunnmurer. Ved befaring ble det ikke registrert tegn til fuktinntrengning. Likevel vil grunnmurer fra denne perioden, som ikke er utført med grunnmurspapp eller tilsvarende fuksikring, innebære en økt risiko for fuktproblematikk.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuksikring

Ved befaring ble det ikke registrert fukt på innsiden av grunnmuren. Grunnmuren er malt innvendig, noe som kan begrense muligheten for å avdekke eventuell fukt. Det er observert enkelte mindre områder med avskalling i malingslaget. Dette er ikke uvanlig og kan være forenlig med mindre fuktpåvirkning og/eller saltutslag, noe som ofte forekommer i grunnmurer uten etablert drenering.



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger er tradisjonelt oppbygget med planke reisverk med flere lag med papp og utlekting fra byggetiden. Nyere tilbygg antas oppført med bindingsverk vegger med asfalt vindtette plater og isolasjon av mineralull.

Vurdering / Avvik

Konstruksjon

Yttervegger er tradisjonelt oppbygget med planke reisverk med flere lag med papp og utlekting fra byggetiden. Hoved delen av yttervegger er antatt ikke isolert. Nyere tilbygg antas oppført med bindingsverk vegger med asfalt vindtette plater og isolasjon av mineralull. Utvendige overflater tildekket med liggende behandlet kledning, noen stående panel på gavelvegger. Det er antas asfalt vindtette plater på yttervegg.

TG 2

Kledning

Nedre del av utvendig fasade med liggende kledning, øvre del med stående kledning, alle utvendige overflater overflatebehandlet. Det er registrert noen antydning til slitt overflatebehandling, noen sprekker med mindre råteskader registrert ved stikkprøver på hjørnebord som forventet etter alder og betrakte.

Bilder



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer av 2-lags glass variert fast karms-vinduer og åpnings vinduer. Ytterdør med side-parti malt med glass. Terrasse dør med glass.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduer er registrert med 2-lags glass, med produksjonsår fra 1976 til 1987, samt ett nyere vindu fra 2007. Vinduer fra perioden 1976–1987 har passert forventet levetid for isolerglass og er i risikozonen for punktering. Utvendig er det registrert varierende grad av slitasje på overflatebehandlingene.

Årsak / Konsekvens:

Hoved ytterdør registrert av nyere årgang malt med formpresset profil og smårutet glass med sidefelt av glass.

TG 1

Hoved ytterdør registrert av nyere årgang malt med formpresset profil og smårutet glass med sidefelt av glass. Malt terrasse dør med glass ut fra stue.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Terrasse ut fra stue med plass til flere sitteplasser med tilordnet trapp til plen. Terrassen er oppført på pilarer med bjelker og spilegulv, stående malt rekkverk med toppbord.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrassen er oppført på Leca-pilarer med dragere og gulvbjelker, samt spilegulv. Rekkverket er utført med stående, malte spiler og toppbord. Det er registrert enkelte avvik knyttet til spennvidde på bjelker og rekkverkshøyde i forhold til dagens krav. Overflatebehandlingene fremstår med noe slitasje.

Årsak / Konsekvens:

Det er registrert noen avvik på spennvidden på bjelker og høyden på rekkverk etter dagen krav



Bilder



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er ikke sjekket da det ikke er tilgang til loft. Disse typer fra byggetiden er normalt plassbygget av firkant boks med spikerslag til undertak. Nyer oppført tilbygg antas å være oppbygget med bjelker.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen er tradisjonelt plassbygget med sperrer og undertak av bord, med påspikrede lekter for tekking. Det antas, ut fra alder og brukstid, at det forekommer enkelte vann- og kondensmerker på undertaket. Dette vurderes som normalt for en konstruksjon med alder over 100 år. Det er registrert avvik ved den bærende konstruksjonen i forhold til dagens krav i TEK17. Isolasjonsforholdene i takkonstruksjonen antas å være varierende, som følge av tilbygg og ombygginger over tid.

Årsak / Konsekvens:

Det er konkludert med avvik på bærende konstruksjon etter dagen TEK 17 krav. Det antas noe variert isolering av konstruksjonen etter oppført tilbygg og ombygginger.



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Eier opplyser om nyere yttertak teknet rundt år 2020 av takstein med nye vindskiebord og blikk med takrenner.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Det er opplyst nytt utvendig tak teknet med nyere takstein, papp, sløyfer og lekter utført rundt år 2020.

TG 1

Utstyr på tak

Det er tilordnet takstige til pipe for feier.

TG 1

Skorsteiner over tak

Skorsteiner heldekkende med pipebeslag med buet pipetopper.

TG 2

Taktekking over garasje av eldre eternitt plater, taktekkingen er registrert slitt med noe mose og falmet overflater, takrenner og blikk med aldring.

Årsak / Konsekvens:

Taktekking over garasje er utført med eternittplater, som fremstår med slitasje. Det er registrert manglende beslag (blikk) mellom taktekking og takrenner. Taktekkingen inneholder asbest, og ved eventuell utskifting må materialene håndteres og leveres som spesialavfall i henhold til gjeldende regelverk.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takrenner, blikk med nedløp av sort blikk opplyst fra år 2020

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Ståltakrenner med nedløp av sort farge, nedløp med monterte utkast for bortledning av vann.

TG 2

Beslag

Garasje med manglende blikk fra takrenne til taktekking.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Kjeller er utført med betongstøpte, malte gulv. Vegger består av malt grunnmur av stein og betong, samt pusset og malt grunnmur i tilbygg.

Himlinger i kjeller er kledd med panel og malte plateflater. Det er også etablert enkelte skillevegger i trekonstruksjon med panelerte og malte overflater. Kjelleren inneholder rom som bod, kjellerrom og vaskerom med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og dusj, delvis avskjermert med skillevegger. Takhøyden i kjeller er varierende, og deler av arealet tilfredsstillende ikke krav til måleverdig areal.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvene er hovedsakelig utført som betongstøpte gulv med malte overflater. Det er registrert noe variasjon i gulvoverflater. Betonggulv fra byggeperioden er ikke utført med dampspærre mot grunnen, noe som kan medføre fuktpåvirkning på overflatene. Direkte lagring på gulv anbefales unngått, da dette kan innebære økt risiko for fuktrelaterte skader.

TG 2

Overflater - Vegger

Veggene består av en kombinasjon av malte betong-/grunnmursvegger og skillevegger i trekonstruksjon, kledd med panel. Det er registrert enkelte nyere malte overflater. I bodrom er det observert noe avskalling i malte flater. Manglende eller utilstrekkelig drenering medfører at grunnmuren kan være utsatt for fuktpåvirkning, noe som gir økt risiko ved lagring av gjenstander inntil veggene. Det er registrert fuktskade på kjellerdør mot trappegang.

TG 2

Overflater - Himling

Himlinger i kjeller tildekket av panel og plater, noe variert alder og overflate behandlet. Takhøyder i kjeller er registrert variert, deler av takhøyden innfrir ikke kravet til mål-verdig areal. Det er ukjent isolering av himlinger.

Bad Bad hovedetasjen.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Nyere innredet bad i hoved etasjen tildekket med fliser på gulv med varmekabel, vegger av våtromsplater, himling av malt panel med montert spott lys. Vegghengt dusj med glass skyvedører, veggmontert skapinnredning med nedfelt vask, gulvmontert toalett.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulv tildekket med fliser, gulv overflaten er nivellert for sjekk av fall retninger til sluker. Det er registrert avvik på fall til sluk i begge våtsoner på badet. Innvendig i dusj sonen er det registrert fall til sluk på 6 mm, det er videre registrert motfall innvendig på hjørneflis som ikke vil renne til sluk. Våtsonen utenfor dusj er registrert tilnærmet flatt gulv med manglende vannsikret dørterskel. Noen punkter med antydning til bom i gulv flis

Årsak / Konsekvens:

Gulv er registrert med avvik på fallretninger og vannsikring til dørterskel. Registrerte avvik tilsier fare for vann liggende på gulv ved vannsøl. Avviket kvalifiserer til TG3 men pga av sikret hoved våtsonen ved dusj med skyvedører vil dette begrense vannsøl på gulv utenfor dusjnisen.



TG 2

Overflater - Vegger

Veggene er kledd med våtromsplater, montert mot vannbeskyttende list i overgang mellom sokkelflis og veggplater. Det er registrert ujevnheter i vannbeskyttende list og fuger. Videre er det observert mangelfull tilpasning av våtromsplater mot hjørnelister, med synlige gliper.

Overflater - Himling

Himling tildekket av malt panel, det er registrert krympinger i panel, skjemmende åpning i taklist ved strømkabel til veggmontert vifte.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det er ved sluk med klemring antydning til slukmansjett som tilsier membran på gulv, det er ingen dokumentasjon på oppbyggelse av gulv med membran. Det er foretatt fuktmålinger på vegger og gulv, ingen fukt registrert.

Avløp og vannrør

Vannrør åpent montert innvendig i rommet, avløp fra vask montert gjennom gulv flis registrert tilfredsstillende vannsikret.

Ventilasjon

Veggmontert elektrisk vifte på vegg. Det er ingen tilordnet tilluft til rommet.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Skaphengt med Høglans overflate mindre innredning med vask.

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Rommet er innredet på ett sted med yttervegger som tilsier ikke mulighet med hulltaking i vegg.

Bilder





Bad Bad andreetasjen.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Innredet baderom i andreetasjen med belegg på guv, vegger av våtromplater, takhimlingen er av skråtak tildekket med våtromplater. Det er vegghengt skapinnredning med vask og badekar.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulv tildekket med belegg, gulv er nivellert og funnet med fall til sluk konkludert som en Pre-akseptabel løsning.

Overflater - Vegger

Vegger tildekket med våtromplater.

Overflater - Himling

Skråtak-himlinger med skråtak.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg og våtromplater tar opp membran og tette sjikt i rommet.

Avløp og vannrør

Plast avløp, vannrør av kobber rør skjult i vegg.

TG 2

Ventilasjon

Naturlig avtrekk tilordnet i skråtak himlingen. Rommet ansees som noe svekket ventilert.

TG 1

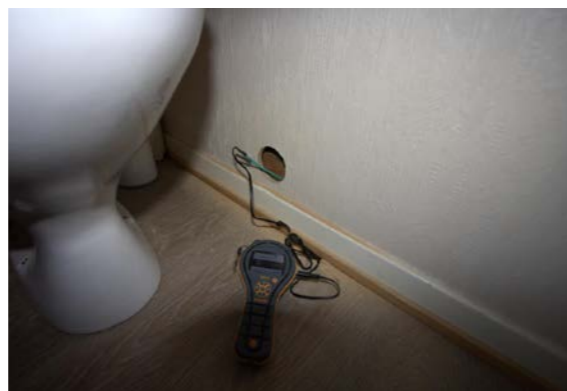
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vegghengt skapinnredning med nedfelt vask.

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt fuktmåling og hulltaking i vegg fra påstøtende rom, ingen fukt registrert.

Bilder



Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Det er etablert vaskerom i kjeller. Rommet har betongstøpt gulv med malt overflate, vegger av malt mur (grunnmur) samt skillevegg i trekonstruksjon med malt panel. Himlingen er kledd med malt panel. Det er etablert et avskjermet dusjområde med vegger kledd med våtromplater og spilegulv. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet er av eldre standard / årgang.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Malt eldre betonggulv.

Overflater - Vegger

Vegger av malt murvegg og panel.

Overflater - Himling

Harpet eldre malt himling.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Rommet er ikke tilordnet med tette-sjikt av membran som dagens krav tilsier. Gulv og vegger er av malte overflater.

Avløp og vannrør

Det er eldre støpejerns sluk i gulv, vannrør åpent koblet av kobberrør.

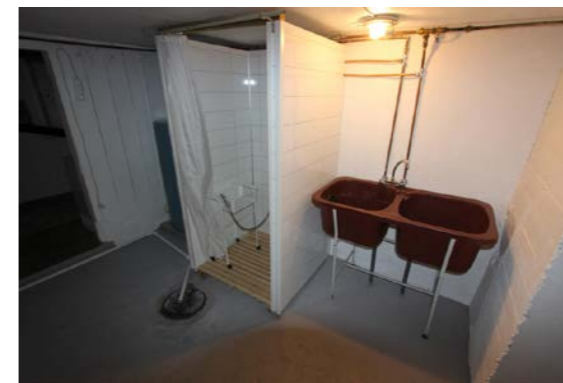
Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilering.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Det er montert 2 stk plast utslags kummer til frittstående stativ.

Bilder





Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Toaletterom med gulvstående toalett og vegghengt vask, oppvarming av rommet med vegghengt panelovn.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Nyer gulvoverflater av laminat gulv.

Overflater - Vegger

Vegger med slette plater tildekket med tapet.

Overflater - Himling

Malt slett skråtakhimling.

Ventilasjon

Rommet har lufteluke i taket.

Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt vask.

Bilder



Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulver er tildekket med parkett gulv av tre-stavs lakkert eike parkett, andre gulv tildekket belegg, vegger av malte slette plater/ tapet og panel-plater. himlinger av tak-ess plater og noen slette malte flater, deler av himlinger av skråtak i andreetasjen. Soverom med plassbygget garderobe skaper. Innvendige dører av nyere hvite presset fyllingsdører og slette lakkerte dører.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige overflater er registrert godt ivaretatt men med aldringer fra 1975-80. Det er foretatt noen oppgraderinger gjennom tid. Det er registrert noen aldringer og bruker slitasjer enkle steder.



Bilder



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken innredning av slette malte skaper, dører og skuffer modernisert med kjøkken fornying. Det er frittstående komfyr med ventilator og oppvaskmaskin til innredningen. Benkeplate av laminat. Innredningene er registrert med tilfredsstillende skaplass.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Nye 3 stavs lakkert eike parkett.

Overflater - Vegger

Vegger av slette malte plater.

Overflater - Himling

Himling av malte takess plater.

Avløp og vannrør

Avløpsrør av plast, vannrør av kobberør.

Avtrekk

Det er montert vegghengt ventilator over komfyr, det antas avtrekks kanal er montert til luftepipen.

TG 1

Innredning

Kjøkken innredning av slette malte skaper, dører og skuffer modernisert med kjøkken fornying. Det er frittstående komfyr med ventilator og oppvaskmaskin til innredningen. Benkeplate av laminat. Innredningene er registrert med tilfredsstillende skaplass.

Ingeniør Waadens gate 20

3660 Rjukan
Gnr.: 123 Bnr.: 34

Rapportansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 11.04.2026
E-post: post@takstmannah.no
Utskrift: 12.04.2026
Telefon: 95081510



Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasje skiller mellom etasjer av trebjelker, det er antas under-gulv av gulvbord, papp og plater generelt til gulv konstruksjonen fra byggetiden. Overflater tildekket med parkett gulv belegg. Etasjeskiller til hoved etasje og himling/ gulv til andreetasjen er ukjent isolert.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Det er utført nivellering av innvendige gulv overflater. Hoved-etasje er funnet kun med mindre avvik 10-15 mm. Gulv overflater i andreetasje er funnet med tilsvarende avvik som hoved etasje. Det er registrert noe knirk punkter i gulv overflater. Etasjeskiller er ukjent oppbygget, det antas noe varierte isolerte etasje skiller.

TG 2

Gulv på grunn

Kjeller gulv av støpt betong fra datiden bygget ble oppført. Det er nyere støpt gulv i kjeller rom ved tilbygget. Gulver er tildekket ed malte overflater i kjeller.

TG 2

Det er registrert lave takhøyder på store deler av kjeller rom, høyden so er målt er med avvik som tilsier ikke målverdig høyde.

Ingeniør Waadens gate 20

3660 Rjukan
Gnr.: 123 Bnr.: 34

Rapportansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 11.04.2026
E-post: post@takstmannah.no
Utskrift: 12.04.2026
Telefon: 95081510



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Malt tretrapp med tette trinn til kjeller og andreetasjen, trapp mellom hoved etasje og andre etasjen tildekket med belegg i ttrinn, trappe-vanger malt. Det er montert håndløper og noe rekkverk til hoved trapp, kjeller trapp med rekkverk.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Hoved trappen er tilpasset med veggflater på begge sider med montert håndløper på ene siden. Kjeller trapp med noe variert sikring av håndløper på vegg.

Årsak / Konsekvens:

Trapper er registrert med aldring, rekkeverk til trapper har avvik fra dagens krav til sikring.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Stue med nyere montert vedfyring tilkoblet tegl mursteins pipe, det er montert feie-luk i kjeller..

Vurdering / Avvik

Ildsteder

Vedfyring sikret med gnitsplate på gulv, tegelmurt brannmur rundt ovnen.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Pipe antas å være oppført i murt teglstein med pusset overflate. Det er montert feieluker i kjeller. Det foreligger ingen opplysninger om tilstandskontroll eller tilsyn av pipen. Pipen fremstår med naturlig aldring, antatt fra byggeåret, og er utført i henhold til byggeskikk og krav på oppføringstidspunktet. Det er tilknyttet ildsteder til pipen i stue.

Årsak / Konsekvens:

TG2 er gitt pga alder på pipe.



Bilder



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om det er utført Radon målinger i boligen, det er ingen Radon sikring i grunn fra tiden da boligen ble oppført..

Vurdering / Avvik

Radon

Det er høye forekomster av Radon i området ut fra fare kart over området, det anbefales radon måling av boligen.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Boligen ligger innenfor 5000 år skredfarsone ut fra NVE kartoversikt.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Det er opplyst nytt vann og avløp fra off nett inn i kjeller i år 2024.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Montert stoppekran i kjeller. Det er registrert ny tilkoblet vann inn i kjeller, vannrør av plast registrert med mindre dimensjon. Andre rør i boligen registrert av kobber rør.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Innvendig montert nytt avløp i forbindelse med oppgradering av badetrom, det er registrert nytt avløp er montert inntil vegg som begrenser lysåpningen i trapp til kjeller.



TG 2

Varmtvannsbereider

200 liter vvs tank stående i vaskerom kjeller. Tanket er fra år 1976 som tilsier alder over normal levetid.

Årsak / Konsekvens:

Det anbefales skifting av varmtvannsbereider

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Boligen har en redusert naturlig ventilering fra byggeåret med avvik fra dagens krav.

Bilder



Frittstående byggverk Garasje.

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Garasjen er oppført frittstående med innfetninger til gavel vegg oppført på støpt grunnmur, vegger av bindingsverk teglet med liggende kledning, plassbygget takkonstruksjon teglet med Eternitt plater, det er montert dør og vippeport til garasjen. Innvendig gulv av støpt betong, vegger tildekket med plater.

Vurdering / Avvik

TG 2

Frittstående byggverk (garasje, annek, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Garasjen er oppført på støpt grunnmur, med vegger i bindingsverk kledd utvendig med liggende kledning og innvendig med plater. Gulvet er utført i støpt betong. Takkonstruksjonen er plassbygget og teglet med eternittplater. Denne typen plater inneholder asbest, og må håndteres som spesialavfall ved eventuell utskifting. Taket er utført uten undertak, noe som gjør konstruksjonen mer sårbar for lekkasjer. Det er registrert slitasje på vippeport og dør til garasjen.



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Eier opplyser att el anlegget er kontrollert, det er ikke fremvist kontrollrapport ved befaring. Det er nyere montert elektrisk tavle med automatsikringer. El. anlegget er ikke sjekket da dett innbefatter annen faggruppe.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?		Ukjent
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Eier opplyser att det utført av godkjent elektriker.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		Ukjent
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ukjent
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereider.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?		Ukjent
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

El anlegget er ikke gitt TG da det ikke er sjekket pga dette innbefatter annen faggruppe. Det er ved befaring ingen registrert løse punkter.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere og slukke apparat i bygningen.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarslere (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	

Ingeniør Waadens gate 20

3660 Rjukan
Gnr.: 123 Bnr.: 34

Rapportansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 11.04.2026
E-post: post@takstmannah.no
Utskrift: 12.04.2026
Telefon: 95081510



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus- rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Basert på visuell befaring og tilgjengelige opplysninger vurderes brannteknikk sikring av boenheten, oppført før 1920, å være ivaretatt i forhold til byggets alder og opprinnelige forutsetninger.

Boligen har etablert vedfyring i kjeller- og hovedetasje med antatt teglmurt pipe fra byggeåret. Pipe og ildsteder er ikke gjenstand for full teknisk kontroll i denne rapporten, og det foreligger ikke dokumentasjon på nyere kontroll fra branntilsyn eller feiervesen. Monterte ildsteder fremstår imidlertid som tilfredsstillende ved visuell vurdering.

Rømningsforhold vurderes som funksjonelle for bygningens alder, basert på tilgjengelige vinduer og trappeløsninger. Det bemerkes at enkelte trapper er relativt bratte og at andreetasjen har skråtak og redusert takhøyde, noe som kan påvirke bruk og ferdsel, men dette vurderes ikke som et vesentlig avvik fra datidens krav.

Vurderingen er basert på visuell kontroll og omfatter ikke skjulte branntekniske installasjoner eller detaljerte beregninger etter dagens forskriftskrav (TEK17).

Ingeniør Waadens gate 20

3660 Rjukan
Gnr.: 123 Bnr.: 34

Rapportansvarlig: Takstmann Annfinn Helleberg
Annfinn Helleberg
Foretaksnr.: 970273468
Adresse: Sam Eydes gate 215
3660 Rjukan
Opprettet: 11.04.2026
E-post: post@takstmannah.no
Utskrift: 12.04.2026
Telefon: 95081510



Markedsanalyse

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 800 000,-

Signatur

Signatur

Rjukan - 12.04.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ANNFINN HELLEBERG

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Enebolig.	3 869 598,-	1 566 313,-	0,-	2 303 285,-
Garasje.	80 000,-	40 000,-	0,-	40 000,-
Tomt(er)	Tomtverdi inkl. opparbeidelse			Tomtverdi inkl. opparbeidelse
Eiet tomt	250 000,-			250 000,-
Sum	4 199 598,-	1 606 313,-	0,-	2 593 285,-

Kommentar til teknisk beregning

Teknisk beregning er utregnet på eks. bygningen hva det vil koste og bygge nytt etter dagens TEK17 krav med fradrag avvik på eks bygning fra da tidens byggekrav til dagens krav TEK17. m.m.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Laila Haslund

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2005
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ingeniør Waadens Gate 20

3660 Rjukan

4026-123/34/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Lekkasje fra bad i 2. etasje på 80-tallet (ble utbedret gjennom forsikringsselskap).

Takstmann har anmerket noen feil/avvik på bad, se tilstandsrapport (dette er ikke utbedret).

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1986

Firmanavn: Husker ikke, ble gjort via forsikringsselskap

Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke nøyaktig, men lekkasjen ble utbedret (mine foreldre var da eiere av huset).

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Etablert bad i 1. etasje. Husker ikke nøyaktig årstall, men er ca. 10 år siden. Snekkerarbeidet ble gjort av Per Kristiansen, vet ikke om han er faglært eller ikke. Det elektriske arbeidet ble gjort av Arnfinn Sauro. Husker ikke hvem som gjorde rørarbeidet da jeg ikke har dokumentasjon på dette.

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

• Ja

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

Antar det siden alt ble gjort nytt (var ikke bad i 1. etasje fra før).

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Taklekkasje for ca. 6 år siden. Kom vann inn i boligen.

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

• Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Tømrer Atle Snersrud

Beskrivelse av arbeidet: Byttet yttertak, samt takrenner, beslag m. v.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Tømrer Atle Snersrud

Beskrivelse av arbeidet: Byttet yttertak, samt takrenner, beslag m. v.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Tømrer Atle Snersrud

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer i 2. etasje, samt kjøkkenvindu.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Tømrer Atle Snersrud

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ytterdør og verandadør.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



- 1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1980

Firmanavn: Vet ikke hvem dette ble gjort av og om hvorvidt de var faglærte eller ikke

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort noe drenering rundt huset når mine foreldre eide huset. Trolig en gang på 80-tallet.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Sønstegård AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vann og avløp inn til boligen fra kommunalt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Tinn Energi

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskap rundt år 2015.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Bygget ut av tidligere eiere (mine foreldre) på 70/80-tallet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Antar det.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Nylig tatt tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Garasjen er slitt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



TINN KOMMUNE
Enhet for brann

20.04.2026

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/123/34/0/0
Adresse: Ingeniør Waadens gate 20, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 9140536

Ingen registrerte avvik.

Siste skorsteinsfeing: 19.06.2023

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen

Magne Gunleiksrud

Forebyggende avd. brann



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 20.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 123 **Bruksnr.:** 34

Adresse: Ingeniør Waadens gate 20, 3660 RJUKAN

Referanse: 1307260016

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Tinn kommune

Årlige kommunale avgifter for gnr.123 bnr.34 er kr. 16 442,-.

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

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

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2026:

Eiendommen har vannmåler og betaler for 57 m3.

Målerleie kr. 496,80,- pr. år

VANNAVGIFT (m/mva):

Akonto vann etter måler kr. 1180,-

Vann fast abonnementsandel kr. 2172,-

KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Akonto kloakk etter måler kr. 2163,-

Kloakk fast abonnementsandel kr. 2944,-

RENOVASJON (m/mva):

Full renovasjon kr. 6991,25,-

FEIEAVGIFT (mva fritak):

Tilsyn pipe/ ildsted kr. 101,-

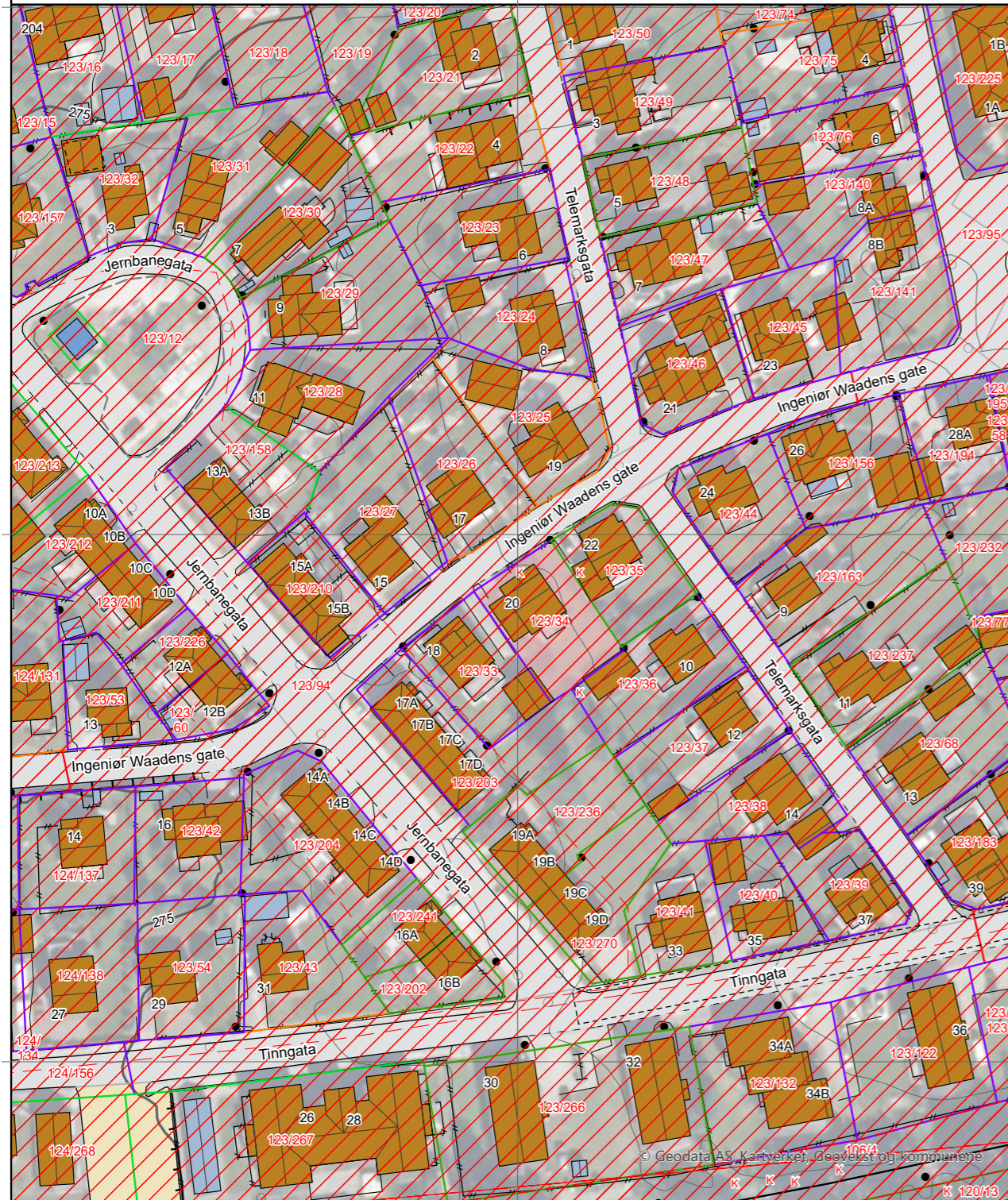
Feieavgift kr. 394,-

Hilsen Servicetorget



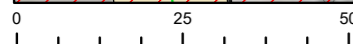
Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

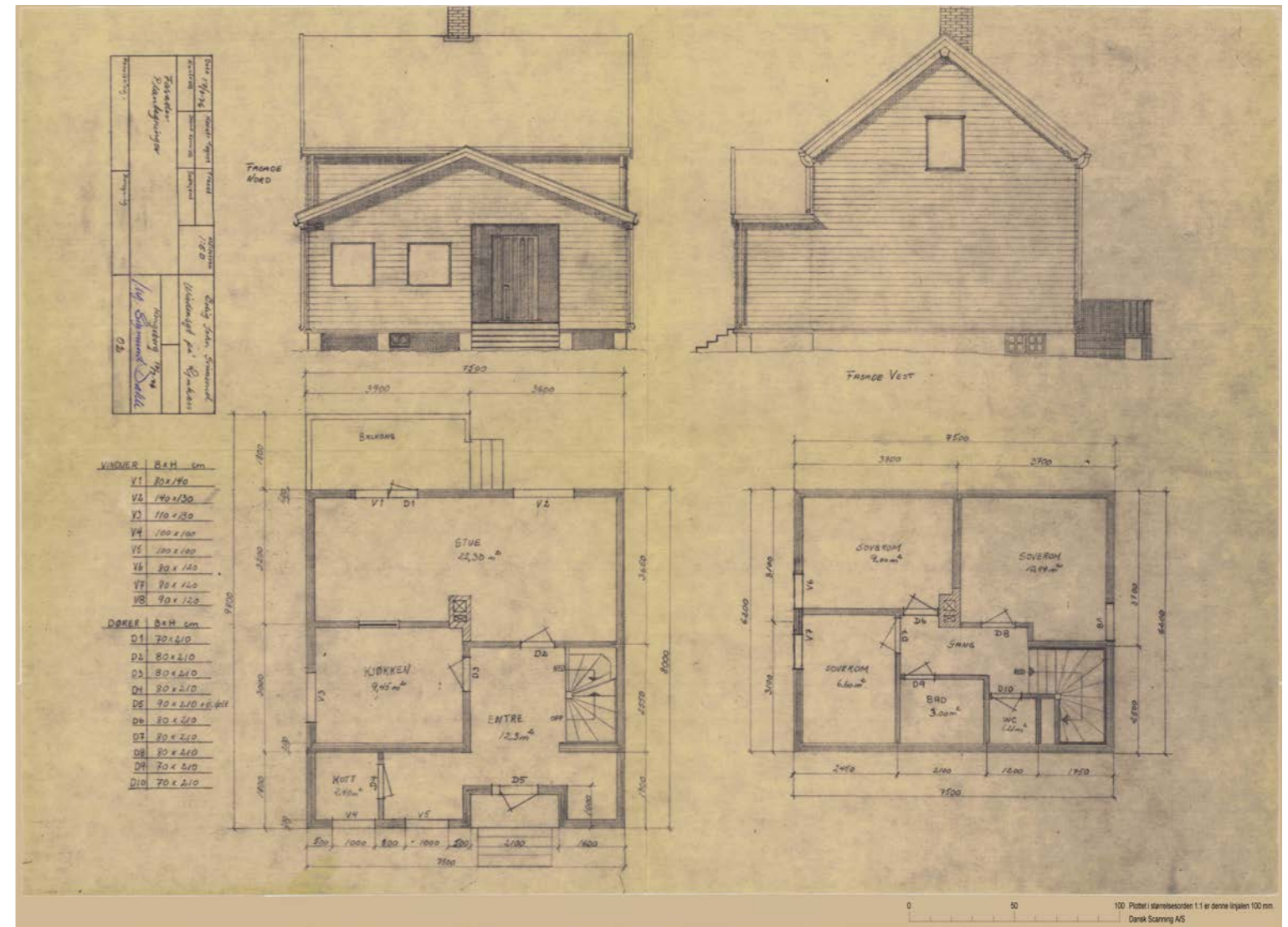
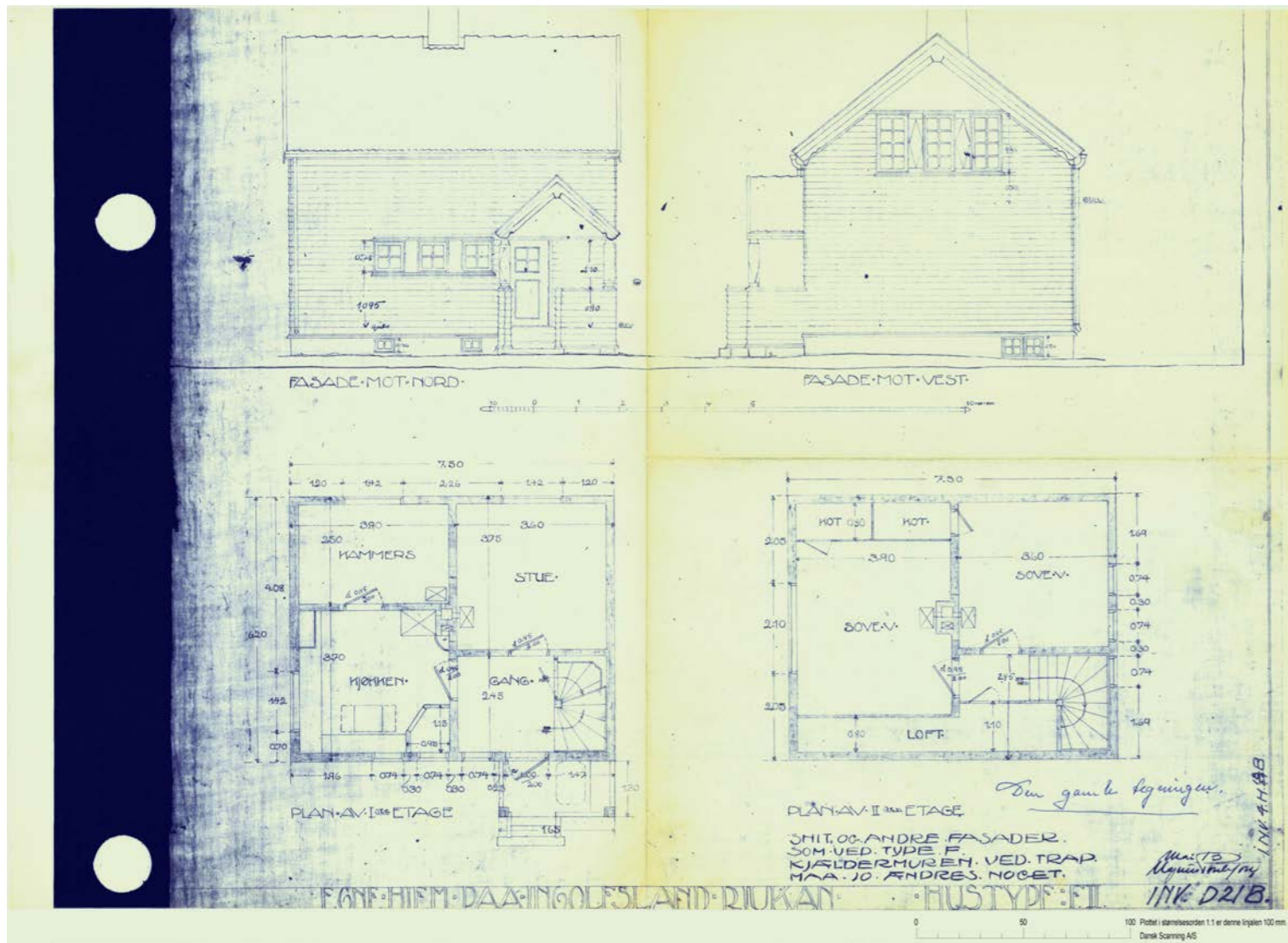


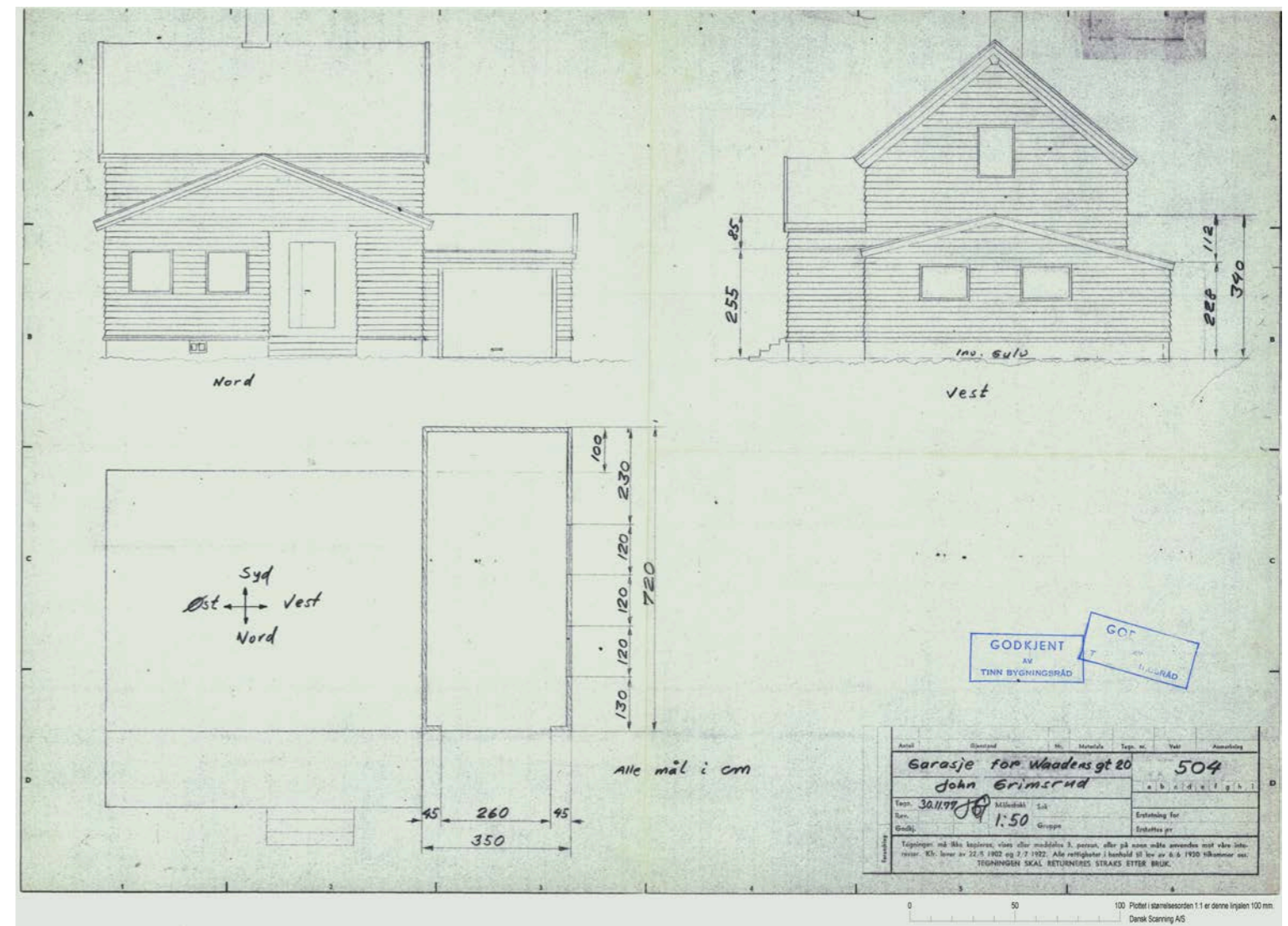
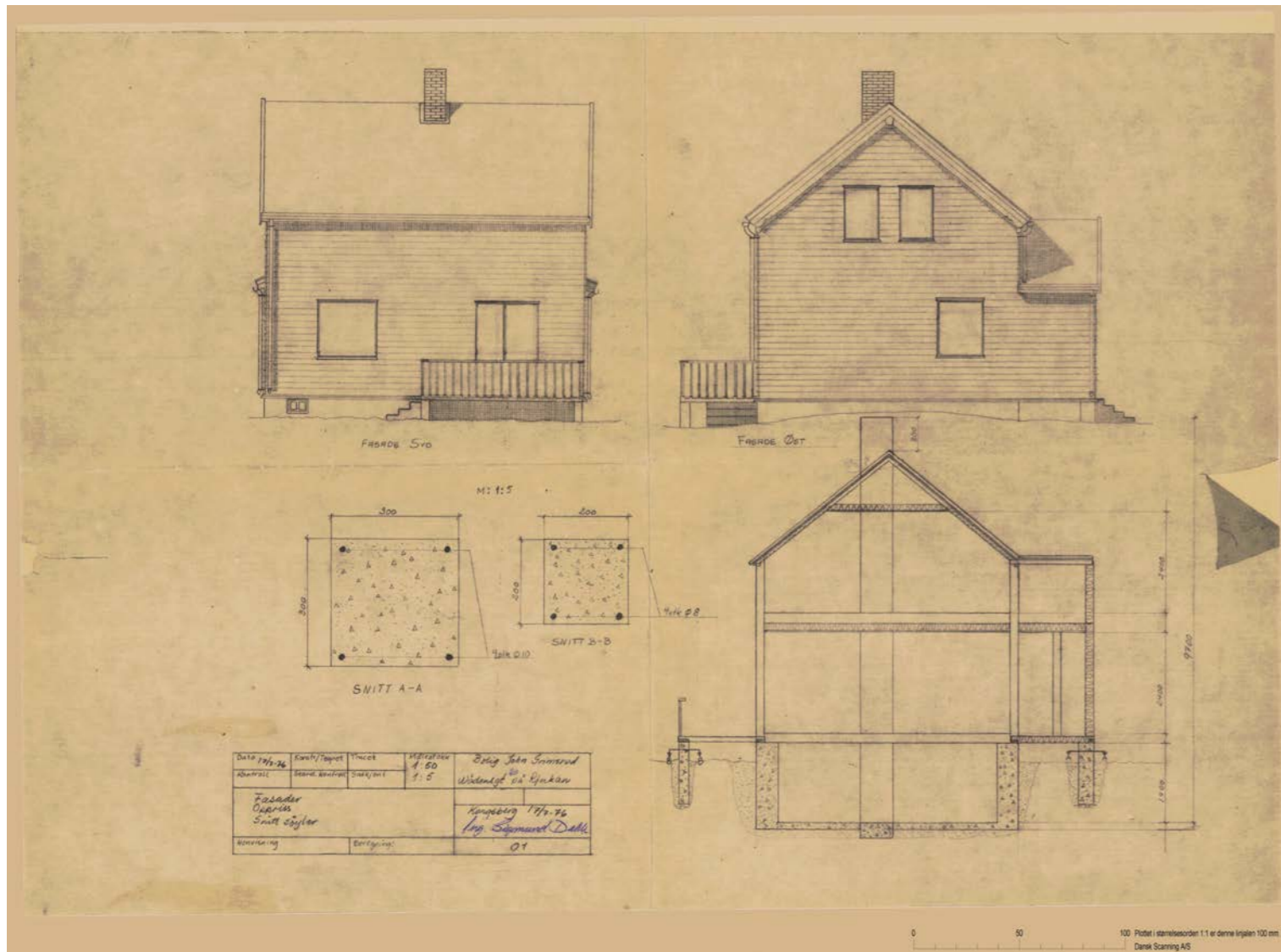
Tegnforklaring

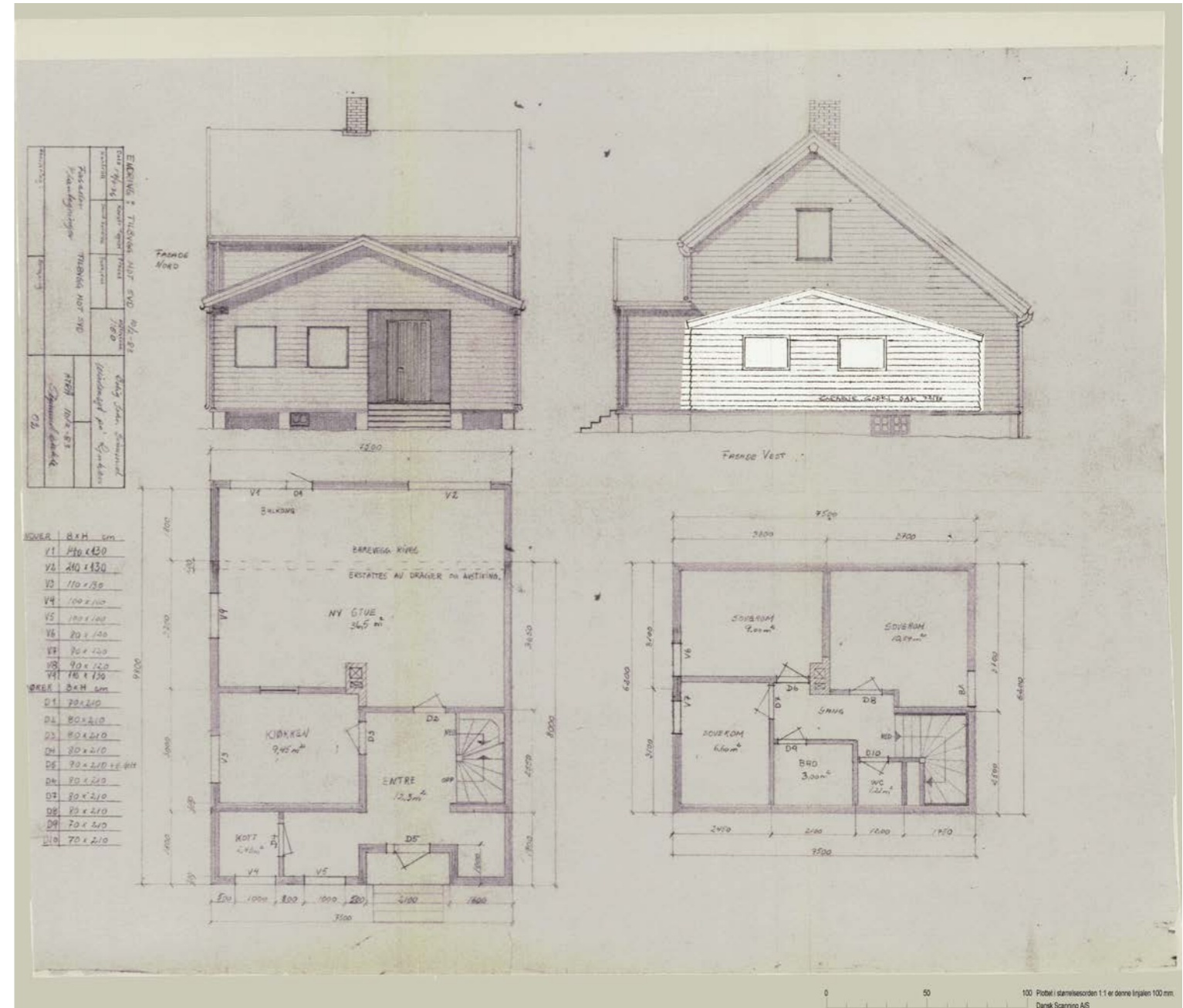
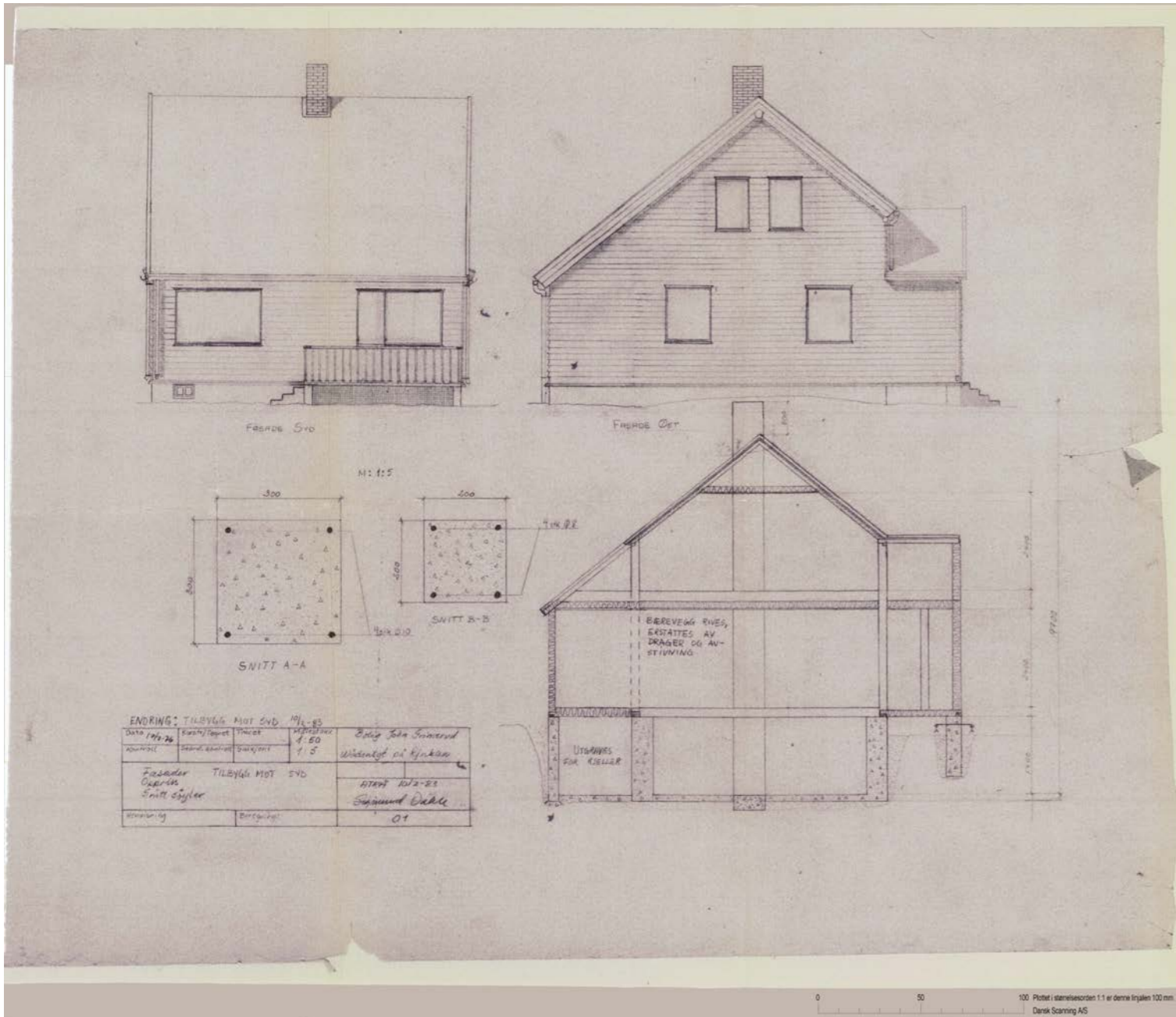
- Adressepunkt
- ✱ Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- ▨ Kulturminne - flate
- ▨ Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999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



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







Dok. avg. nr. 250, 28
S K J Ø T E
Avaldt av
Vedlegg til
Tinn og Meddal sakskrivningskontor
1887 nr 77

Norsk Hydro Produksjon a.s. skjeter og overdrar herved sin eiendom som ved skylddelingsforretning av 9.12.1913 og målebrevsforretning av 2.11.1976, tingl. 26.11.s.å., har fått navnet Ing. Waadensgt. 20 gnr. 123, bnr. 34 av skyld 1-en øre i Tinn til John Grimsrud 240520 - [redacted] for en omforenet kjøpesum kr. 20.120,- - Tjuetusenetthundreogtjuekroner.

Salget gjelder enebolig med tomt.

Kjøpesummen med omkostninger erlegges kontant mot tinglyst skjøte på eiendommen.

Norsk Hydro Produksjon a.s. forbeholder seg forkjøpsrett til eiendommen i de første 5 år etter overdragelsen, og har rett til å overta eiendommen for det beløp denne og annet tilbehør til enhver tid har kostet eieren, herunder medregnet verdien av eget arbeid ut over vanlig vedlikeholdsarbeid. Annen gyldig overdragelse kan ikke finne sted i de første 5 år før Norsk Hydro Produksjon a.s. har erklært overfor eieren at forkjøpsretten ikke vil bli benyttet. Unntatt herfra er overdragelse til eierens ektefelle og barn ved et eventuelt skifte. I de første 5 år har kjøperen ikke anledning til å drive utleie av boligen uten samtykke av selgeren.

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

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

Rjukan, 31.5. 1977
Norsk Hydro Produksjon a.s.

Halvor Skjellaug

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

Helge Bjørkett

Registrert revisor

Fareområder

Ingen fareområder er registrert for eiendommen 123/34, Ingeniør Waadens gate 20.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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

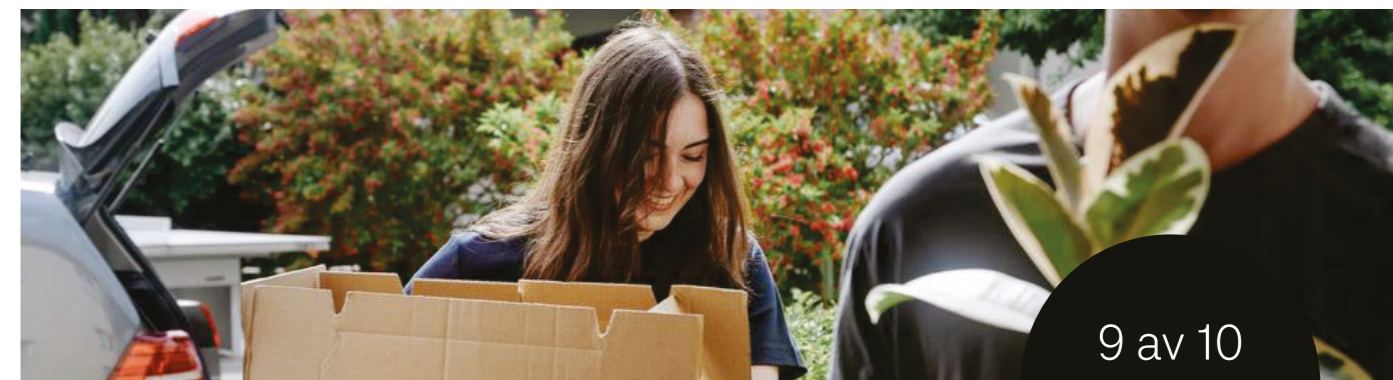
Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ingeniør Waadens gate 20
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Sindre Tjønn

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre