



aktiv.

Meget pen enebolig med
attraktiv beliggenhet

Brynjulfsrud 3 /
3650 Tinn
austbygd





Sindre Tjønn

Eiendomsmegler

Mobil 94 80 64 22

Email sindre.tjonn@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje

Sam Eydes gate 89

3660 Rjukan

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 3 900 000 + omk.

Omkostninger: 113 642 *

Totalt inkl. 4 013 642

omkostninger:

Selgere: Tom Christensen

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1986

Bra/P-rom: 216 m²/ 204 m²

Ant. rom: 7

Gnr./bnr.: 8/14

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 1338 m²

Oppdragsnr.: 1307230017

* Regnet ut fra prisantydning.



Brynjulfsrud 3

Brynjulfsrud 3 er en flott og innholdsrik eiendom med attraktiv beliggenhet. Selve boligen går over 3 plan og har bl.a. 5 soverom og 2 stuer - så her er det nok av plass, selv til en stor familie. Ifølge tilstandsrapporten er boligen godt vedlikeholdt med gode materialer i eksteriør og interiør. Store deler av de innvendige overflatene er også oppgradert/fornytt i nyere tid og boligen fremstår meget tiltalende. Utvendig ble både hus, uthus og garasje malt i 2021.

Eiendommen har en meget flott beliggenhet innerst i et lite boligfelt nært sentrum av Tinn Austbygd. Boligen ligger vestvendt med flotte utsiktsforhold i retning Tinnsjøen, og det er gåavstand til bl.a. dagligvare, bakeri, bank, bensinstasjon og post i butikk.

Velkommen til visning!

Hilsen
Sindre Tjønn

U. etasje



1. etasje



Loft





Brynjulfsrud 3

INNHold

Boligen går over 3 plan og inneholder følgende rom:
Underetasje: Vindfang, hall m/trapp, bad, 3 soverom, vaskerom, garderobe og utvendig bod.
1. etasje: Trapperom, gang/vindfang, stue, kjøkken, soverom og bad/toalettrom.
Loft: Trapperom, gang, loftstue og soverom.

Utover selve boligen inneholder eiendommen en dobbel garasje, uthus med vedbod, og en flott

hagestue.

STANDARD

Brynjulfsrud 3 er en flott og innholdsrik eiendom med attraktiv beliggenhet innerst i en liten blindvei nært sentrum av Tinn Austbygd. Selve boligen går over 3 plan og har bl.a. 5 soverom og 2 stuer - så her er det nok av plass, selv til en stor familie. Ifølge tilstandsrapporten er boligen godt vedlikeholdt med gode materialer i eksteriør og interiør. Store deler av de innvendige overflatene er også

oppgradert/fornytt i nyere tid og boligen fremstår meget tiltalende. Utvendig ble både hus, uthus og garasje malt i 2021.

Hovedinngangen befinner seg i underetasjen, og her har man også badet, vaskerommet, bod/garderobe og 3 av soverommene. Badet er flislagt med varmekabler i gulvet og er forøvrig utstyrt med WC, baderomsinnredning med servant på skap, og dusjnische.

Stuen befinner seg i 1. etasje og er



romslig og pen. Den er malt i tidsriktige farger og utstyrt med en flott nyere vedovn. Store vinduer sørger for å slippe inn både utsikt og rikelig med naturlig lys. Fra stuen har man også egen utgang til en stor veranda hvor man kan nyte både sol og utsikt.

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen, og både kjøkken og stue ble malt i 2020, samt at det ble lagt nye gulver. Selve kjøkkeninnredningen er av eldre dato, men også denne ble malt, samt at det ble byttet skuffer og montert nye overskap. Benkeplatene ble også byttet. Hvitevarene på kjøkkenet medfølger forøvrig ved salg.

I 1. etasje er det også et badrom

som er utstyrt med WC og baderomsinnredning med servant på skap. Her var det tidligere også en dusj, men denne er blitt fjernet og rommet fungerer derfor i praksis som et toalettrom.

I 1. etasje har man også et soverom, samt vindfang med egen utgang til hage og uteområde på baksiden/østsiden av boligen.

Boligen har også en loftsetasje som er innredet med en loftstue og et soverom/oppholdsrom.

Det er også verdt å merke seg at tomten er pent opparbeidet med en flott hage hvor det er satt opp en hagestue med tilhørende terrasse (se sommerbilder). Her kan man

nyte sene sommerkvalder i fred og ro.

BELIGGENHET

Eiendommen har en meget flott beliggenhet innerst i et lite boligfelt nært sentrum av Tinn Austbygd. Boligen ligger vestvendt med flotte utsiktsforhold i retning Tinnsjøen, og det er gåavstand til bl.a. dagligvare, bakeri, bank, bensinstasjon og post i butikk.

Tinn Austbygd har en idyllisk beliggenhet i den nordøstre enden av Tinnsjøen, omringet av vakre fjellområder og med Gaustatoppen ruvende i vest.

Fra Tinn Austbygd er det ca. 3 mil til Rjukan sentrum og ca. 8 mil til



Kongsberg.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Adkomst

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

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Boligen har ifølge tilstandsrapport vegger med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Taktekkingen er av betongtakstein. De innvendige

overflatene består i hovedsak av gulver med fliser, laminat og teppe, samt vegger med i hovedsak trepanel og malte plater.

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

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Utvendige trapper
 - Betongtrapp har mindre sprekker/skader
 - Det er ikke montert rekkverk.

Vaskerom

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

Bad og toalettrom

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

Forstøtningsmur

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

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Radon

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



TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Innvendige trapper
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

Areal

Boligen:
Underetasje: 82 m2 Bra / 70 m2 P-Rom
1. etasje: 87 m2 Bra / 87 m2 P-Rom

Loft: 47 m2 Bra / 47 m2 P-Rom

Følgende rom inngår i primærareal:
Vindfang, hall m/trapp, bad, soverom, vaskerom, trapperom, stue, kjøkken, bad/toalettrom, ganger og loftstue.

Uthus m/vedbod: 27 m2 Bra
Garasje: 31 m2 Bra
Hagestue: 8 m2 Bra

Oppgitte areal er hentet fra tilstandsrapport av Arnt Ivar Hvammen (vedlagt prospekt).

Utstyr

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og

Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Varmepumpe i trapperom og vedovn i stue.

Tomten

Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 1338 m².

Parkering

Dobbel garasje, samt parkeringsmulighet foran garasjen.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Eiendommen har vannmåler.





























Mer info...

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 465 162 per 2021.

Formuesverdi som sekundærbolig kr 1 674 583 per 2021.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 17 480 pr. år. Eiendommen har vannmåler og kommunale avgifter vil derfor variere i forhold til forbruk.

Faste løpende kostnader

Kommunale avgifter, forsikring, strøm.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på boligen fra 1987 (vedlagt). Utover denne foreligger det ingen andre ferdigattester/midlertidige brukstillatelser på eiendommen, men det foreligger byggetillatelser for garasje og uthus (det foreligger ikke dokumentasjon/godkjenning på hagestue). På vedlagt situasjonskart kan det se ut som garasjen bryter tomtegrensen noe.

Ifølge kommunen var det ikke krav om ferdigattest før 01.01.1998 og det var derfor svært sjeldent at dette ble utsendt før dette året.

Det er enkelte avvik fra opprinnelig byggetegning (vedlagt prospekt) som det ikke foreligger dokumentasjon på, bl.a. utvendig bod ifm. underetasjen og balkong ifm. loftsetasjen. Loftsetasjen er innredet med loftstue og soverom, men det gjøres oppmerksomt på at dette ikke er omsøkt eller godkjent for varig opphold.

Et av soverommene i underetasjen er angitt som "Hobby" på

byggetegning, men dette rommet er godkjent til varig opphold.

Utleie

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

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.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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.

I tilstandsrapporten står det at det er badekar med vegghengt dusj på vaskerommet, samt gulvmontert toalett. Dette er ikke riktig, her er det ikke badekar, dusj eller WC. Det står også at det er dusjnisje med skyvedør på badet, men her er det forheng og ikke skyvedør.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 8 Bnr. 14 i Tinn kommune.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

06.03.1986, dok.nr. 1296 (vedlagt prospekt):

- Erklæring/avtale
Bestemmelser om veg/vann/kloakk/elektriske ledninger m.v.
Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.
Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Se vedlagte retningslinjer for Brynjulfsrud-feltet for mer informasjon.

Se også Kommuneplanens arealdel. Denne er tilgjengelig hos megler og på kommunens nettsider.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

3 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
97 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 900 000,-))
172,- (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)

113 642,- (Omkostninger totalt)

4 013 642,- (Totalpris inkl. omkostninger)
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i

anonymisert form.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Utover dette medfølger også hvitevarene på kjøkkenet.

8 stk. beståskap på vegg i stue kan følge med kostnadsfritt dersom kjøper ønsker det.

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel

ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og

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

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,85 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 4.900,-, markedsføringspakke kr. 9.900,-, visningshonorar kr. 1.750,- og oppgjørshonorar kr. 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 41.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 09.02.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av

eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Viken Eiendomsmegling AS
Sam Eydes gate 89, 3660 Rjukan
Organisasjonsnummer: 987548177

Sindre Tjønn
Eiendomsmegler
Tlf: 94 80 64 22
E-post: sindre.tjonn@aktiv.no

Tilstandsrapport

📍 Brynjulfsrud 3, 3650 TINN AUSTBYGD

📖 TINN kommune

gnr. 8, bnr. 14

Markedsverdi

3 900 000

Areal (BRA): Enebolig 216 m², Garasje 31 m², Uthus med vedbod 27 m², Hagestue 8 m²



Befaringsdato: 09.12.2022

Rapportdato: 09.01.2023

Oppdragsnr.: 20330-1135

Referansenummer: EI2145

Autorisert foretak: Prosjektform AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen



prosjektform

Gyldig rapport
09.01.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Prosjektform as

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

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

prosjektform



Arnt Ivar Hvammen

Arnt Ivar Hvammen
Uavhengig Takstingeniør
09.01.2023 | ATRÅ

Prosjektform AS

Sandven 25
971 10 535

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med flere bygninger, beliggende på Brynjulfstrud i Tinn Austbygd.

Enebolig oppført i år 1986 med godt vedlikehold og gode materialer i eksteriør og interiør.

I all hovedsak er boligen fra byggeår med gjennomførte oppgradering av overflater.

Registrerte avvik kan kommenteres slik:

Baderom og vaskerom er gitt TG 3 grunnet alder og mangler ift. fall på gulv. Se rapport.

Utvendig murverk har skjevheter og må reetableres.

Eier opplyser: Det er observert striper på enkelte vinduer, dette kan være forårsaket av etsning ved bruk av husvask.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner og nedløp i lakkert stål

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er i trapperom satt blyglass som vindu.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er bygd stor veranda i front og side på boligen.

Det er etablert terrasse ved sekundæringgang på baksiden av boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av fliser, laminat og teppe.

Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har vedovn og sotluke/feieluke.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glassdør til vf.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

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

Baderomsinnredning med servant på skap, ett greps blandeblender.

Badekar med vegghengt dusj på vegg.

Gulvmontert toalett.

Sluk: Sluk i gulv

Oppvarming: Varmekabler i gulv.

Ventilasjon: Luke i luftkanal til pipe.

Himling: Malte plater.

Vegger: Flis.

Gulv: Flis.

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

Bad U.etg,

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderomsinnredning med servant på skap, ett greps blandeblender.

Dusjnisje med skyvedør. Gulvmontert toalett.

Sluk: Sluk i gulv

Oppvarming: Varmekabler i gulv.

Ventilasjon: El. styrt vifte i vegg.

Himling: Malte plater.

Vegger: Flis.

Gulv: Flis.

Det er opplyst lagt nye fliser på vegg og gulv i senere tid.

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

Bad 1.etg,

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderomsinnredning med servant på skap, ett greps blandeblender.

Gulvmontert toalett.

Sluk: Sluk i gulv

Oppvarming: Panelovn på vegg.

Ventilasjon: Luke i vegg.

Himling: Malte plater.

Vegger: Baderomsplater

Gulv: Gulvbelegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr,

platetopp og micro.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i vegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Det er montert varmepumpe i innvendig trapperom.
Sikringsskap med automatsikringer. Skjult elektrisk anlegg.
Boligen har montert brannslukningsapparat og monterte røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av antatte løsmasser.
Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn.
Det er ingen synlig fuktsikring med klemlist
Tomten ha forstøttningsmurer av splittleca som opptar terrengendringet.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	282 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	216 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	47	47	0
1.etg	87	87	0
U etg	82	70	12
Sum	216	204	12
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Garasje	31	0	31
Sum	31	0	31
Uthus med vedbod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etg.	27	16	11
Hovedplan			
Sum	27	16	11
Hagestue			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etg.	8	0	8
Hovedplan			
Sum	8	0	8

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

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

Uthus med vedbod

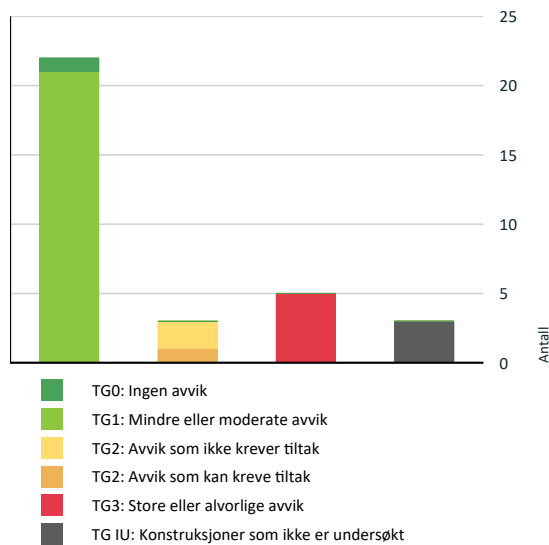
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

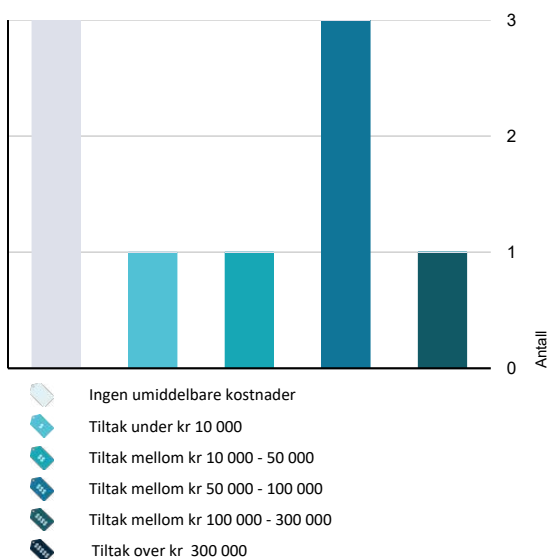
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

Betongtrapp har mindre sprekker/skader
Det er ikke montert rekkverk.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

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

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Bad

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

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Bad

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

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

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

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer. Skjult elektrisk
anlegg.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.



Kostnadsestimat: Under 10 000



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Hovedetasje, gang, trapperom er renovert inkludert kjøkken
2020	Modernisering	Soverom i underetasje
1999	Modernisering	Bad i underetasje med flis på vegg

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Nedløp og beslag

TG 1

Renner og nedløp i lakkert stål



Veggkonstruksjon

TG 1

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



Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er i trapprom satt blyglass.



Dører

TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Det er bygd stor veranda i front og side på boligen.

Det er etablert terrasse ved sekundæringang på baksiden av boligen.



Utvendige trapper

TG 3



Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Innvendig er det gulv av fliser, laminat og tepper.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.



Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har vedovn/sotluke/feieluke.



Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

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

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glassdør til vf.



VÅTROM

U ETG > VASKEROM

Generell

TG 3

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

Baderomsinnredning med servant på skap, ett greps blandeblender.

Badekar med vegghengt dusj på vegg. Gulvmontert toalett.

Sluk: Sluk i gulv

Oppvarming: Varmekabler i gulv.

Ventilasjon: Luke i luftekanal til pipe.

Himling: Malte plater.

Vegger: Flis.

Gulv: Flis.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 3

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

U ETG > BAD

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderomsinnredning med servant på skap, ett greps blandebatteri.
Dusjnische med skyvedør. Gulvmontert toalett.
Sluk: Sluk i gulv
Oppvarming: Varmekabler i gulv.
Ventilasjon: El. styrt vifte i vegg.
Himling: Malte plater.
Vegger: Flis.
Gulv: Trepanel, malt.

Det er opplyst lagt nye fliser på vegg og gulv i senere tid.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 3

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

1.ETG > BAD

Generell

TG 3

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderomsinnredning med servant på skap, ett greps blandebeholder.
Gulvmontert toalett.
Sluk: Sluk i gulv
Oppvarming: Panelovn på vegg.
Ventilasjon: Luke i vegg.
Himling: Malte plater.
Vegger: Baderomsplater
Gulv: Gulvbelegg.



Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

1.ETG > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.



Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i vegg.



Årstall: 2020

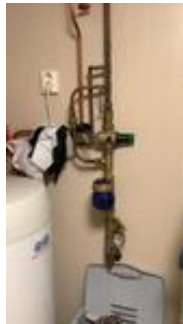
Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.



Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



Årstall: 2022

Kilde: Eier

Andre installasjoner

TG 1

Det er montert varmepumpe i innvendig trapperom.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 0

Sikringsskap med automatsikringer. Skjult elektrisk anlegg.



Grunnmur og fundamenter

TG 1



Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har montert brannslukningsapparat og montete røykvarslere.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Forstøtningsmur

TG 3

Tomten ha forstøttningsmur av splittleca som opptar terrengendringet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av antatte løsmasser.

Drenering

TG 1

Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn.
Det er fuktsikring med klemlist rundt grunnmuren.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger



Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Byggeår**

1988

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbelgarasje oppført på betongstøpt plate og lecamurt ringmur.
Over mur med bindingsverksvegger og utvendig pålagt tre kledning, innvendig med plater og isolert.
Saltakskonstruksjon av med utvendig pålagt takstein som taktekke.
Langs takfot med påmonterte renner og nedløp på vegg.
El styrte kjøreporter i tre. Normal belysning.
Det er etablert garasje loft med luke i gavl på bygget.

Uthus med vedbod

**Byggeår**

1990

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthus med vedbod oppført på betongstøpt plate og lecamurt ringmur.
Over mur med bindingsverksvegger og utvendig pålagt trekledning, innvendig med plater og isolert.
Saltakskonstruksjon av med utvendig pålagt takstein som taktekke.
Langs takfot med påmonterte renner og nedløp på vegg.
Normal belysning.

Hagestue



Byggeår

2012

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Hagestue

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

216 m²/204 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 2 Gang, 3 Soverom, Loftstue, Stue, Kjøkken, 2 Bad, Vindfang, Vaskerom, Hall m/trapp, Kott, Bod, Garderobe

Andre bygg: Garasje, Uthus med vedbod, Hagestue
Bruksareal andre bygg: 66 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skogvegen 9 ,3650 TINN AUSTBYGD 66 m² 1963 3 sov	14-06-2022	900 000	1 200 000	0	1 200 000	18 182
2 Mogan 98 ,3650 TINN AUSTBYGD 132 m² 1971 4 sov	15-11-2021	2 490 000	2 320 000	0	2 320 000	17 576
3 Myran 11 ,3650 TINN AUSTBYGD 143 m² 1978 2 sov	14-07-2021	1 850 000	2 350 000	0	2 350 000	16 434
4 Øvrebygde 66 ,3650 TINN AUSTBYGD 131 m² 1955 4 sov	28-12-2021	2 100 000	2 090 000	0	2 090 000	15 954
5 Maurudbrekka 17 ,3650 TINN AUSTBYGD 125 m² 1925 5 sov	30-06-2021	1 750 000	1 750 000	0	1 750 000	14 000
6 Mogan 65 ,3650 TINN AUSTBYGD 147 m² 1978 3 sov	26-02-2018	1 780 000	1 900 000	0	1 900 000	12 925
7 Austbygdebakkan 164 ,3650 TINN AUSTBYGD 118 m² 1977 3 sov	02-11-2021	1 750 000	1 450 000	0	1 450 000	12 288
8 Austbygdebakkan 17 ,3650 TINN AUSTBYGD 82 m² 1940 2 sov	15-07-2019	990 000	990 000	0	990 000	12 073

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale utgifter	Kr.	19 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	19 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	210 000

Uthus med vedbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Sum teknisk verdi - Uthus med vedbod	Kr.	90 000

Hagestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Sum teknisk verdi - Hagestue	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 430 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomtverdi	Kr.	750 000
Beregnet tomtverdi	Kr.	750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	47	47	0	Trapperom , Gang , 1 stk soverom (benyttes i dag som lager), Loftstue	
1.etg	87	87	0	Trapperom , Stue , Kjøkken , Gang , Bad , 1stk soverom	
U etg	82	70	12	Vindfang , Bad , Vaskerom , Hall m/trapp , 3 stk soverom	Garderobe, Kott , Utvendig bod
Sum	216	204	12		

Kommentar

Utvendig bod utgjør 4m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Garasje	31	0	31		Garasje
Sum	31	0	31		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus med vedbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etg. Hovedplan	27	16	11		Verksted , Bod
Sum	27	16	11		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etg. Hovedplan	8	0	8		Hagestue
Sum	8	0	8		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2022	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør
	Tom Christensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3818 TINN	8	14		0	1338.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brynjulfsrud 3

Hjemmelshaver

Christensen Tom

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Brynjulfsrud i Tinn Austbygd.
Nær ved sentrum av Tinn Austbygd med bakeri, dagligvarebutikk og bank.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i hellende terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EI2145>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tinn/Vinje	
Oppdragsnr.	
74230002	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tom Christensen	Elin Christensen
Gateadresse	
Brynjulfsrud 3	
Poststed	Postnr
Tinn austbygd	3650
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Tom Christensen	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	1986
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	36
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Landkreditt forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 74230002

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TC, EC

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bodde i tinn Austbygd og var flislegger. Han gjorde alt etter forskriftene. Var fra Danmark og bor der igjen nå
Arbeid utført av	Tom Kristensen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble gjort i 1999
-------------	----------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sjekket det elektriske og monterte ny kurs til komfyr og platetopp
Arbeid utført av	Rjukan vvs / elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gjort i 2016 i forbindelse av komfyr og platetopp. alt var i orden
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 74230002

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye vindskibord og nytt blekk,
Arbeid utført av	Bvt bygg as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 74230002

Tilleggskommentar

Hatt en liten vannskade på kjøkken,et lite hull på et rør,vi så det i tide, fikk tørket opp,og hadde takstmann fra landkreditt til og se på det.Bvt bygg tok vekk innredning og der var det heldigvis ikke noe skade på noe,

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74230002

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Christensen	8ba2de217ae2bd734d4e1c8 885da6628806d038d	10.01.2023 18:35:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Christensen	1c021ba8779c7a56cf084b2 574003075fee7331e	10.01.2023 18:36:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74230002

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

nets



TINN KOMMUNE
Enhet for brann

10.01.2023

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 3818/8/14
Adresse: Brynjulfsrud 3, 3650 Tinn Austbygd

Merknader til ordre nr: 6918070

Ingen registrerte avvik.

Siste skorsteinsfeing: 06.08.2020

Siste tilsyn: 06.03.2017

Hilsen

Torgeir Ø. Bjørtuft
Feier

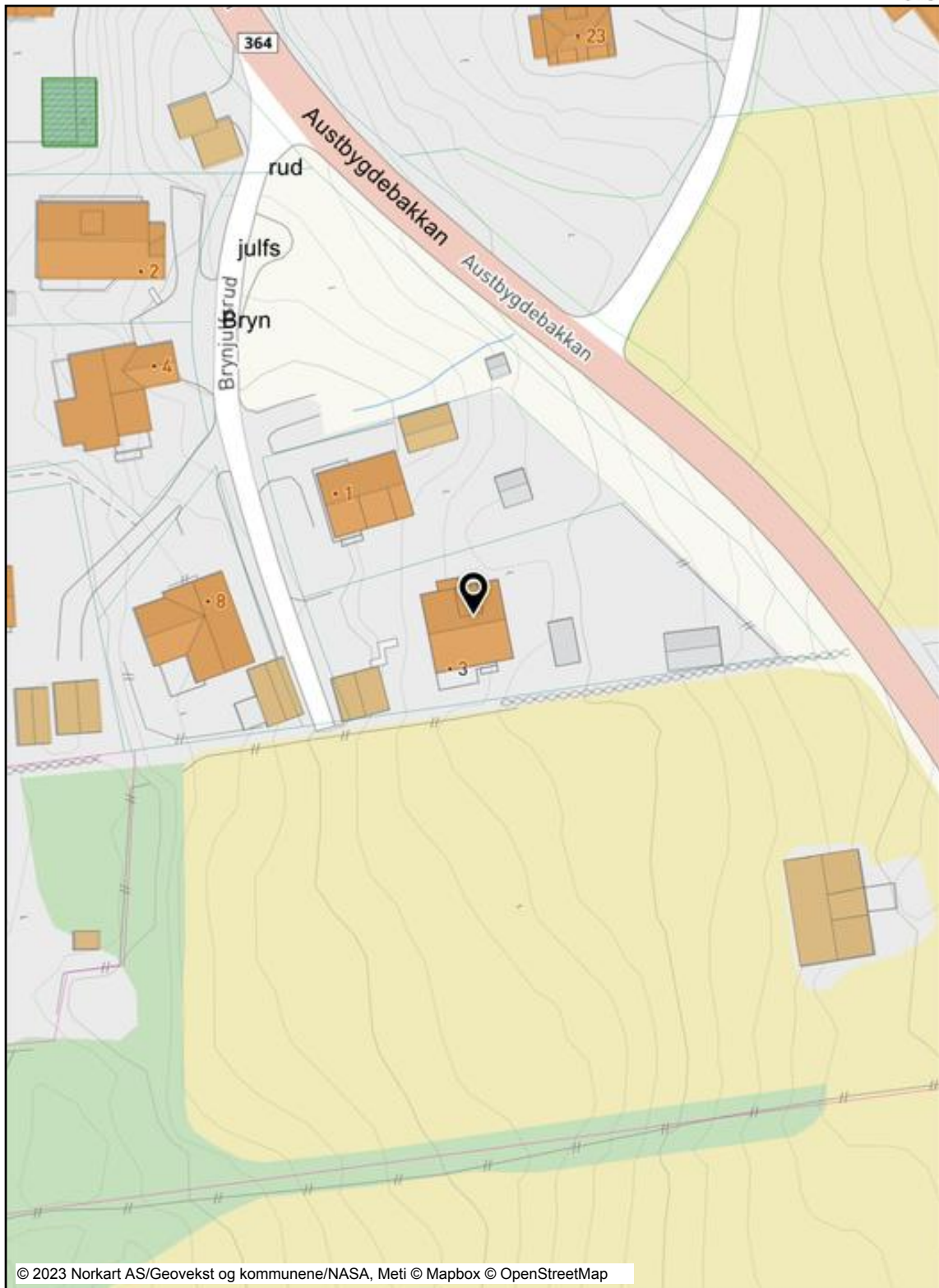


Situasjonskart 8/14

Dato: 10.01.2023

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Arealis Temagrupper	
Bygninger	
	Grunnmur
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Låvebru
Matrikkelkart	
	Grunneiendom
	Festegrunn
	Festegrunn
	Hjelpelinje veg
	Hjelpelinje fiktiv
	Hjelpelinje punktfeste
	Hjelpelinje vannkant
	Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
	Grense >= 500 cm
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Avslått Tiltak
	Godkj. Nybygg
	Godkj. Tilbygg
	Godkj. Tiltak
	Uspes. Tiltak
	Omriss Tiltak
	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
	Uspes. Tiltak
Arealis Temagrupper	
	Navn på samferdsel
Annen samferdsel	
	Fastmerke
Høydeinformasjon	
	Terrengpunkt tekst
Adresser	
	Matrikeladresse
	Gateadresse
	Adressepunkt tekst
Stedsnavn og andre tekster	
	Navn på terrengform, stor skrift
	Navn på terrengform, liten skrift
	Navn på terrengform, stor skrift
	Navn på vann, stor skrift
	Navn på vann, liten skrift
	Navn på landobjekter i vann, høyrehellende
	Navn på bebyggelse, middels skrift
	Navn på gårder
	Navn på hus, hytte, seter
	Navn på bergverk, industri, institusjoner
	Navn på samferdsel
	Annen opplysende tekst



Tinn kommune

Kommunale avgifter for eiendom gnr.8 bnr.14, Brynjulfsrud 3, 3650 Tinn Austbygda. Faktura tilsendes 4 ganger per år.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2023:

Eiendommen har vannmåler og betaler for 99 m³

Målerleie kr 675,- pr år

VANNAVGIFT:

Akonto vann kr 2846,25

Fast abonnementsandel vann kr. 2951,25

KLOAKKAVGIFT:

Akonto kloakk kr 3093,75

Fast abonnementsandel kloakk kr. 2440,-

FEIEAVGIFT:

Tilsyn pipe/ildsted kr. 128,75

Feieavgift kr. 375,-

RENOVASJON:

Full renovasjon kr. 4970,-

Årlige kommunale avgifter inkl. mva er kr: 17480,-

Hilsen Servicetorget



Tinn kommune
Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 10.01.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3818 **Gårdsnr.:** 8 **Bruksnr.:** 14

Adresse: Brynjulfsrud 3, 3650 TINN AUSTBYGD

Referanse: 194/3001257/74-23-0002 Brynjulfsrud 3

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 karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvklipende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festernr) ev. parsellnr		
Brynjulfstrud 3, Tinn Austbygd				
Arbeidsart	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygnråd/sjef)	Sak nr
Nybygg	Bolig	11.9.85	16.9.85	B 70/85
Byggherre	Adresse		Tit.	
Tom Christensen	Brynjulfstrud 3, 3650 Tinn Austbygd			
Anmelder	Adresse		Tit.	
Søndergård Rickfelt A/S	3670 Notodden			
Ansvarshavende	Adresse		Tit.	

Vi har besikket arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

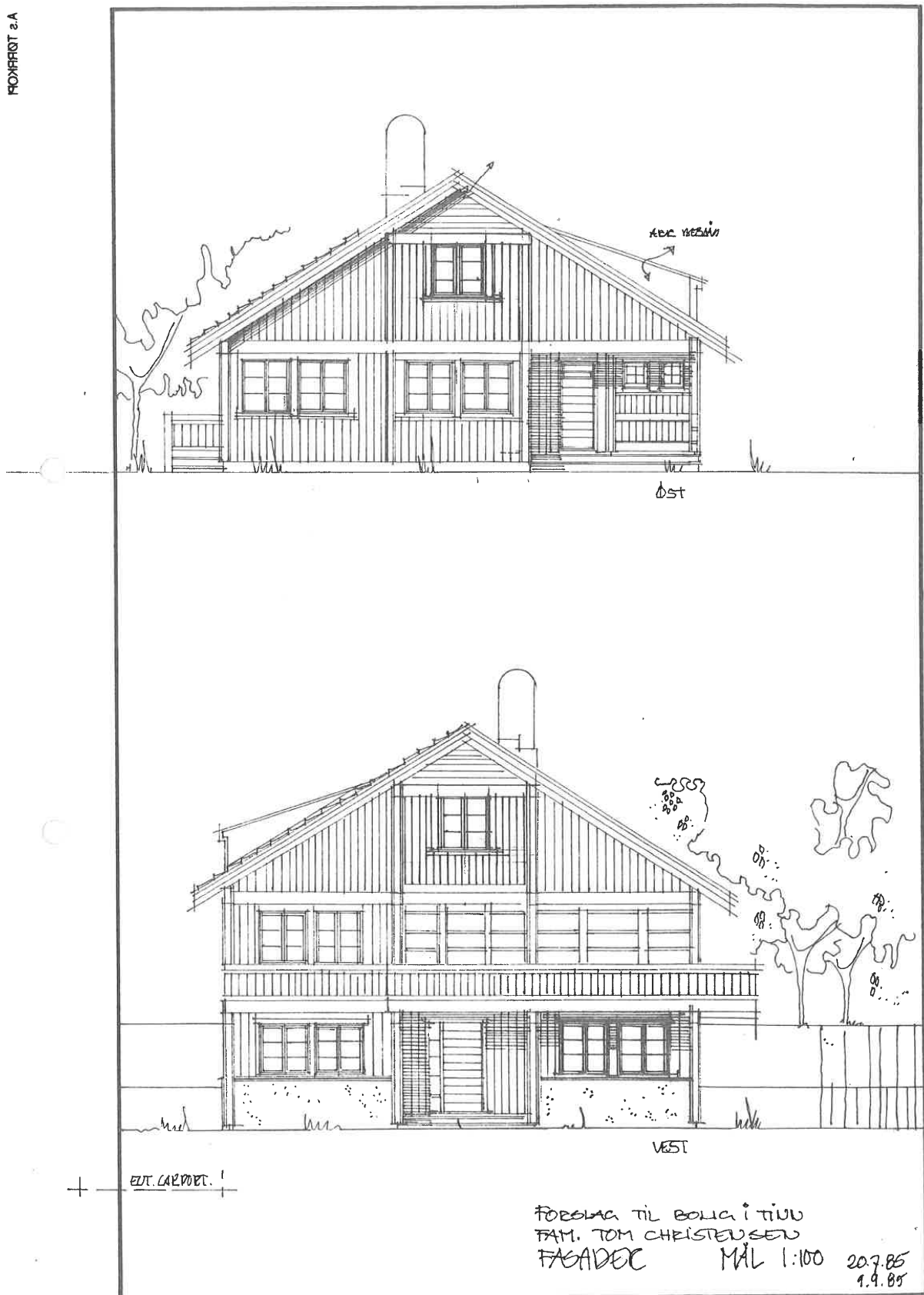
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

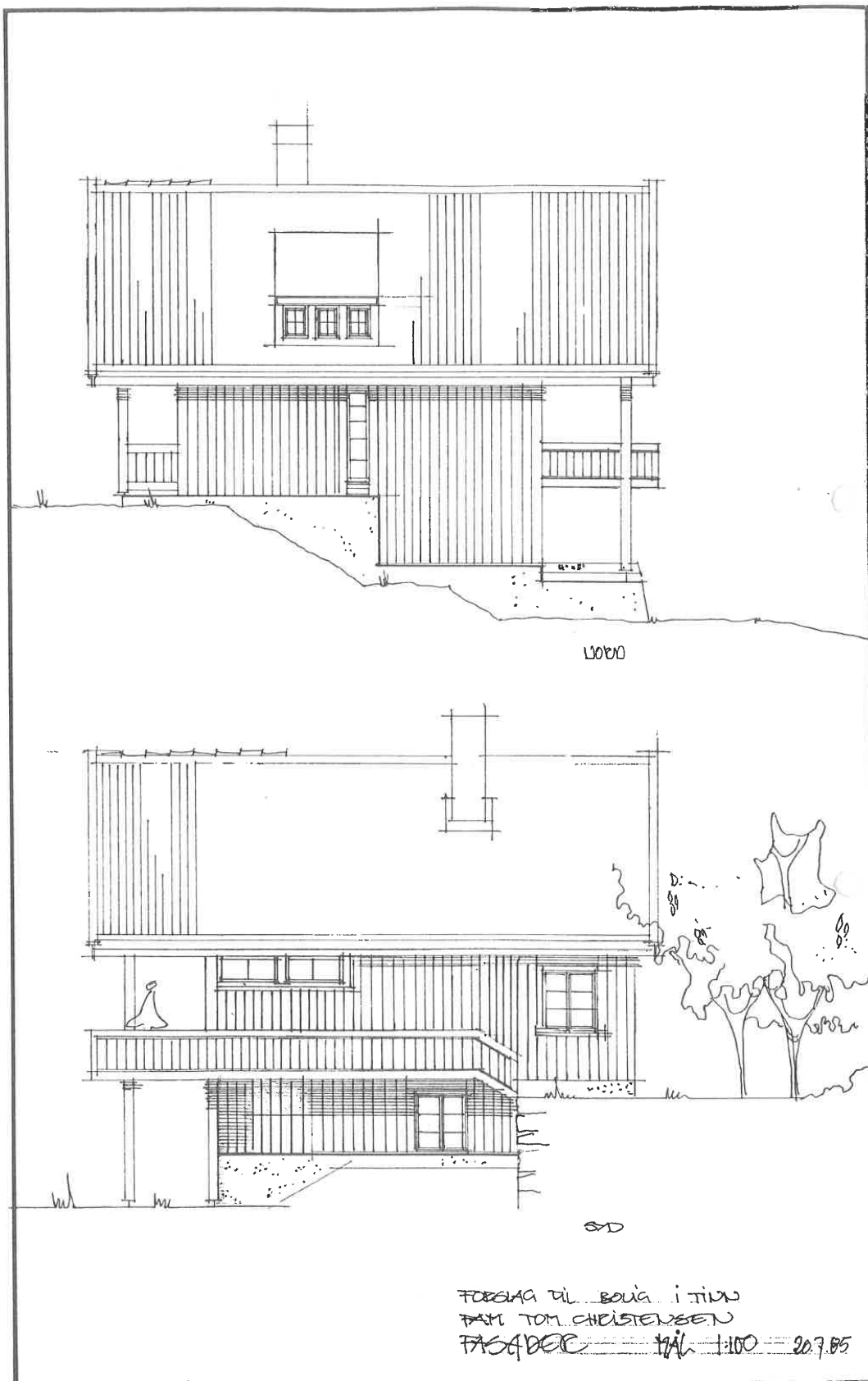
Ev. merknader:

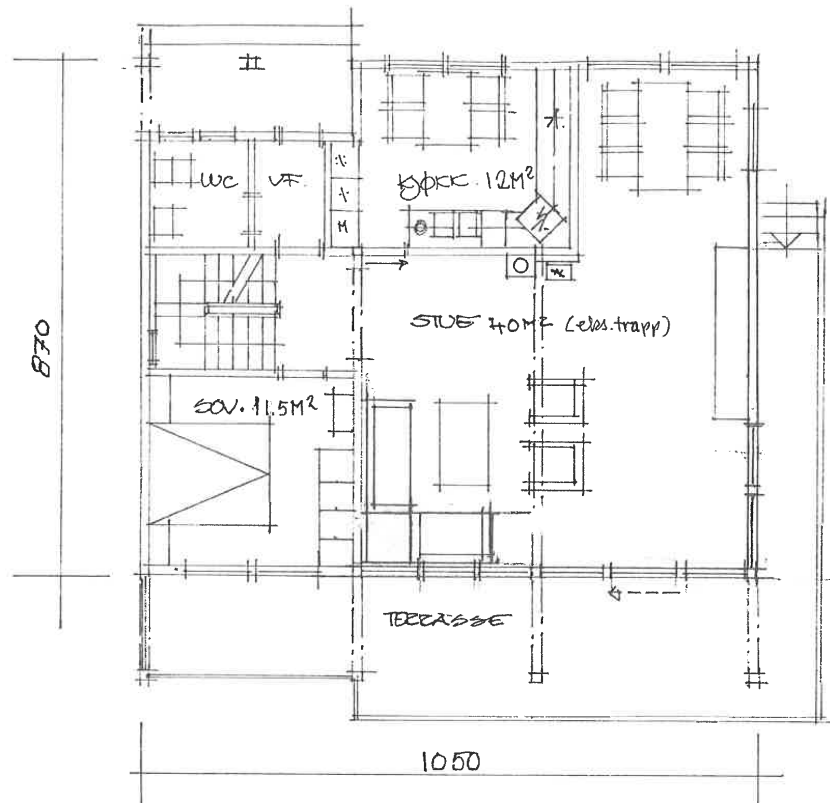
Kopi: Sentraladministrasjonen
Tinn komm. El.verk
Tinn komm. Tekn. etat
Tinn ligningskontor

Nr 2120 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Sted og dato	Stempel
Rjukan, 4. mai 87	Tinn Bygningsråd
Underskrift <i>K. Kallroen</i>	
Sendes til	
☒ Byggherre	☐ Anmelder
☐ Ansvarshavende	☐ Byggeskyvmyndighet





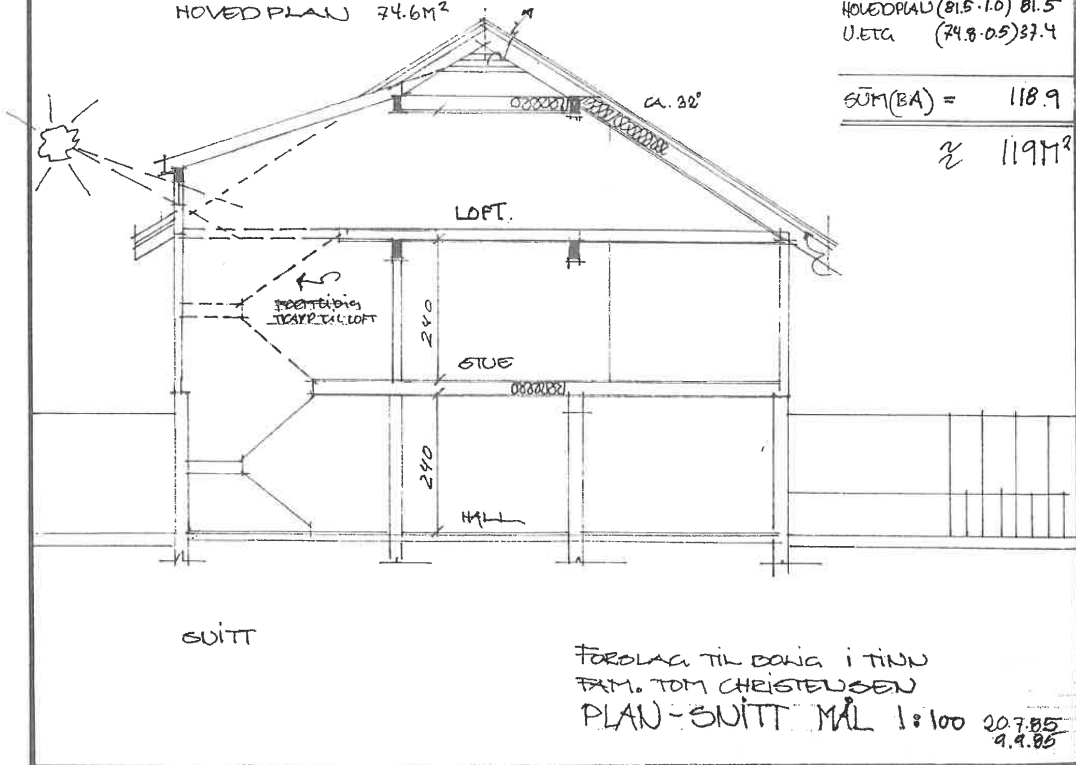


HOVEDPLAN 74.6M²

HOVEDPLAN (81.5 · 1.0) 81.5
U.ETG (74.8 · 0.5) 37.4

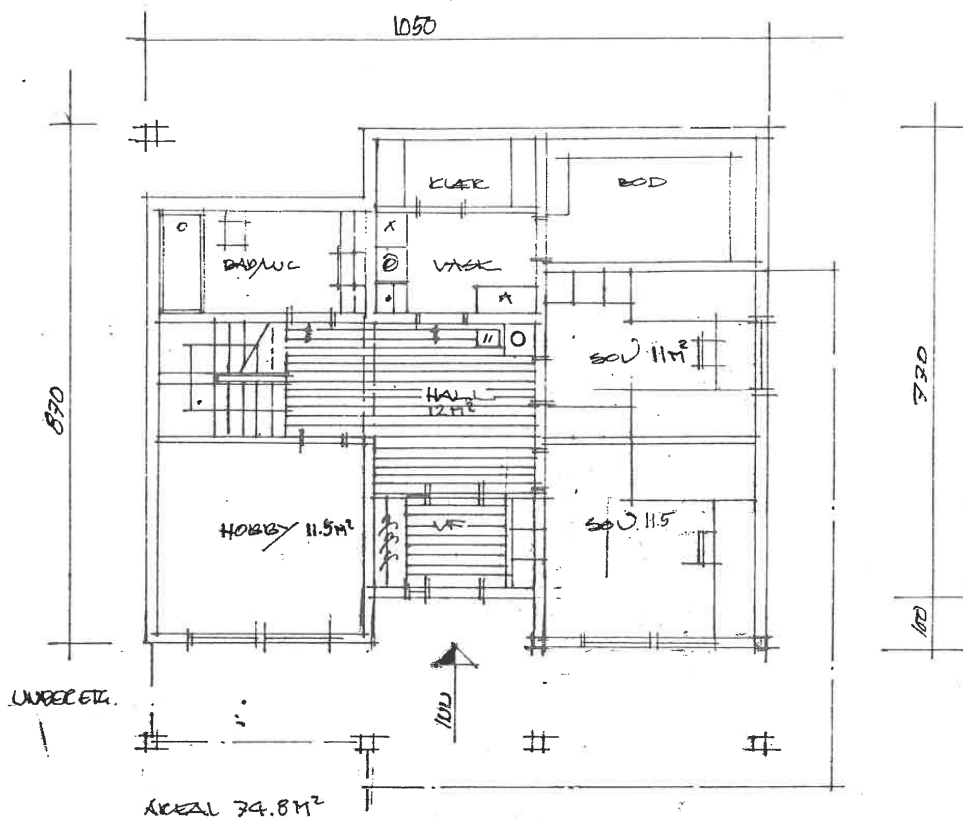
SUM(BA) = 118.9

≈ 119M²



FØRSLAG TIL BØRIG I TINN
FAM. TOM CHRISTENSEN
PLAN-SVITT MÅL 1:100

20.7.85
9.9.85



FAM. JOM. CHRISTENSEN 1:100
KORRIGERT 25.8.85 - 9.9.85

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3818 - TINN

Gårdsnummer: 8

Bruksnummer: 14

Utskriftsdato/klokkeslett: 12.01.2023 kl. 09:57

Produsert av: Anne Gunleiksrud - Tinn kommune

Attestert av: Tinn kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet										
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom								
Bruksnavn:		BRYNJULFSRUD 3								
Etableringsdato:		12.04.1984								
Skyld:		0								
Er tinglyst:		Ja								
Har festegrunner:		Nei								
Er seksjonert:		Nei								
Arealrapport										
Tekst		Areal Kommentar								
Beregna areal for 8 / 14		1 338,7 m2								
Eierforhold										
Tinglyste eierforhold										
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse			Andel		
Hjemmelshaver		070253	CHRISTENSEN TOM		BRYNJULFSRUD 3 3650 TINN AUSTBYGD			1 / 1		
Oversikt over teiger										
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)		
1	Teig	Ja	6650683	490559		1 338,7 m2				
Forretninger der matrikkelenheten er involvert										
Forretning	Forretningsdokumentdato									
Forretningstype	Kommunal saksreferanse									
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)									
		Annen referanse								
Omnummerering v/kommuneending		01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020		
Omnummerering		Omnummerert til:		3818 - 8/14	Omnummerert fra:		0826 - 8/14			
Endre egenskap		11.04.2014		0826has		11.04.2014				
Annen forretningstype				Rolle		Matrikkelenhet	Arealending	0		
				Avgiver		0826 - 8/14				
				Sentralpunkt flyttet						
12.01.2023 09:57		Matrikkelbrev for 3818 - 8 / 14							Side 2 av 7	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
	Kommunal saksreferanse	Status		Signatur
	Nettadresse (URL)			Dato
	Annen referanse			
12.04.1984				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling				
Kart- og delingsforretning				

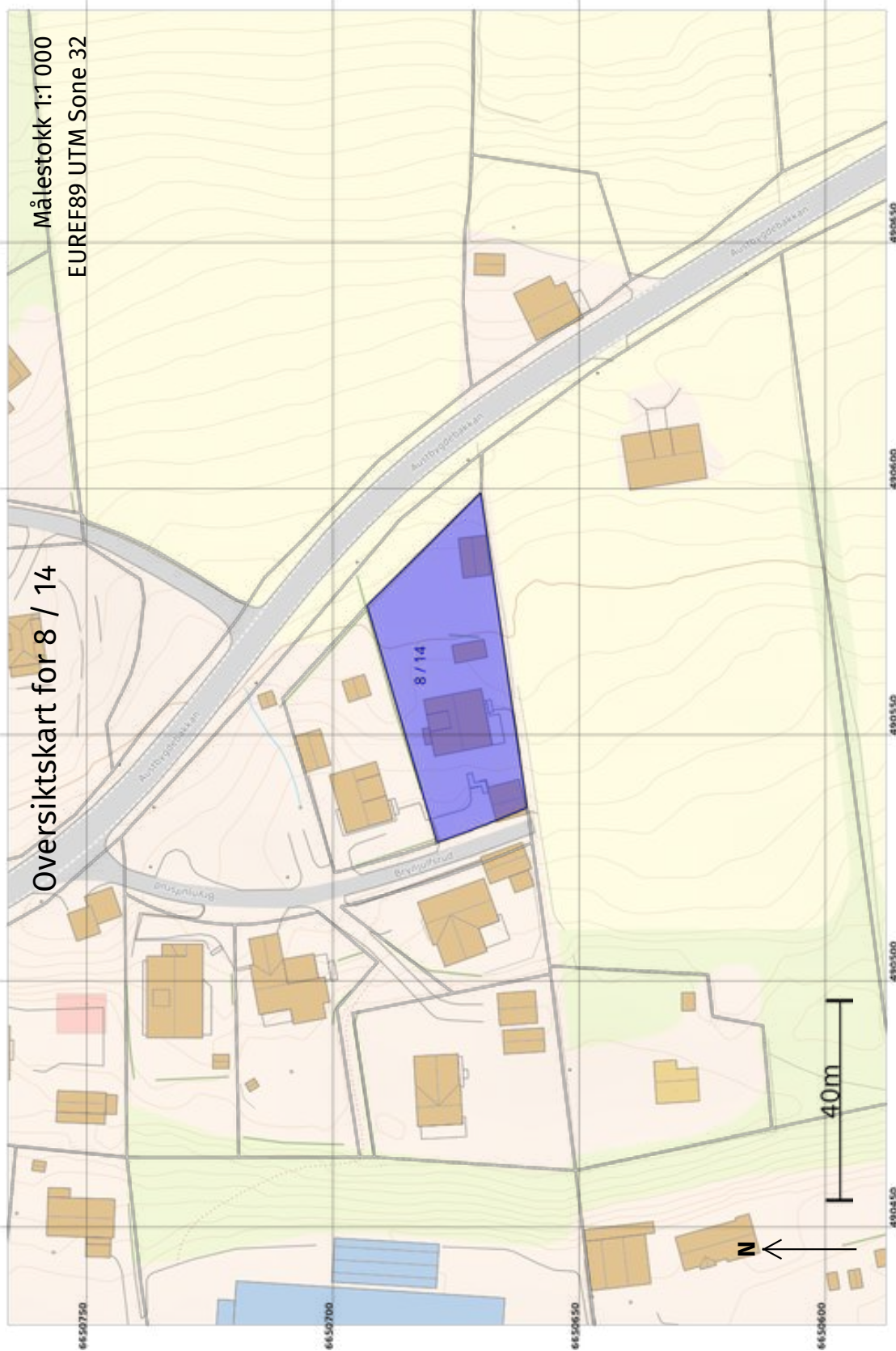
Adresser				
Adresstype	Adressenavn	Adresskode	Adressnr	Øst
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Brynjulfstrud	Kildekode 1380	Koord.syst. Nord 3	
Kretser				
Grunnkrets 0106 AUSTBYGDE				
Stemmekrets: 2 Tinn Austbygd				
Kirkesokn: 05140306 Tinn				
Postnr.område: 3650 TINN AUSTBYGD				
Tettsted: 3101 Tinn austbygd				
Atkomstpunkt				Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	8 639 744
Løpenr:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6650675 Øst: 490553
Bygningsendringskode:	
Bygningstype:	Enebolig
Næringsgruppe:	Bolig
Bygningsstatus:	Tatt i bruk
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel Elektrisk Annen oppvarming
Oppvarming:	
Bebygdt areal:	0
Bruksareal bolig:	240
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	240
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	0
Bruttoareal totalt:	0
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0
Ant. boliger:	1
Ant. etasjer:	3
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Nei
Har heis:	
Datoer	Rammetillatelse: Igangsettingstillatelse: Tatt i bruk: Midlertidig brukstillatelse: Ferdigattest:
	06.09.1985 16.09.1985 30.11.1986

Etasjer		BRA bolig		BRA totalt		BTA bolig		BTA annet		BTA totalt		Alt. areal	
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal
H02	0	80	0	80	80	0	0	0	0	0	0	0	0
H01	1	82	0	82	82	0	0	0	0	0	0	0	0
U01	0	78	0	78	78	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruksenheter													

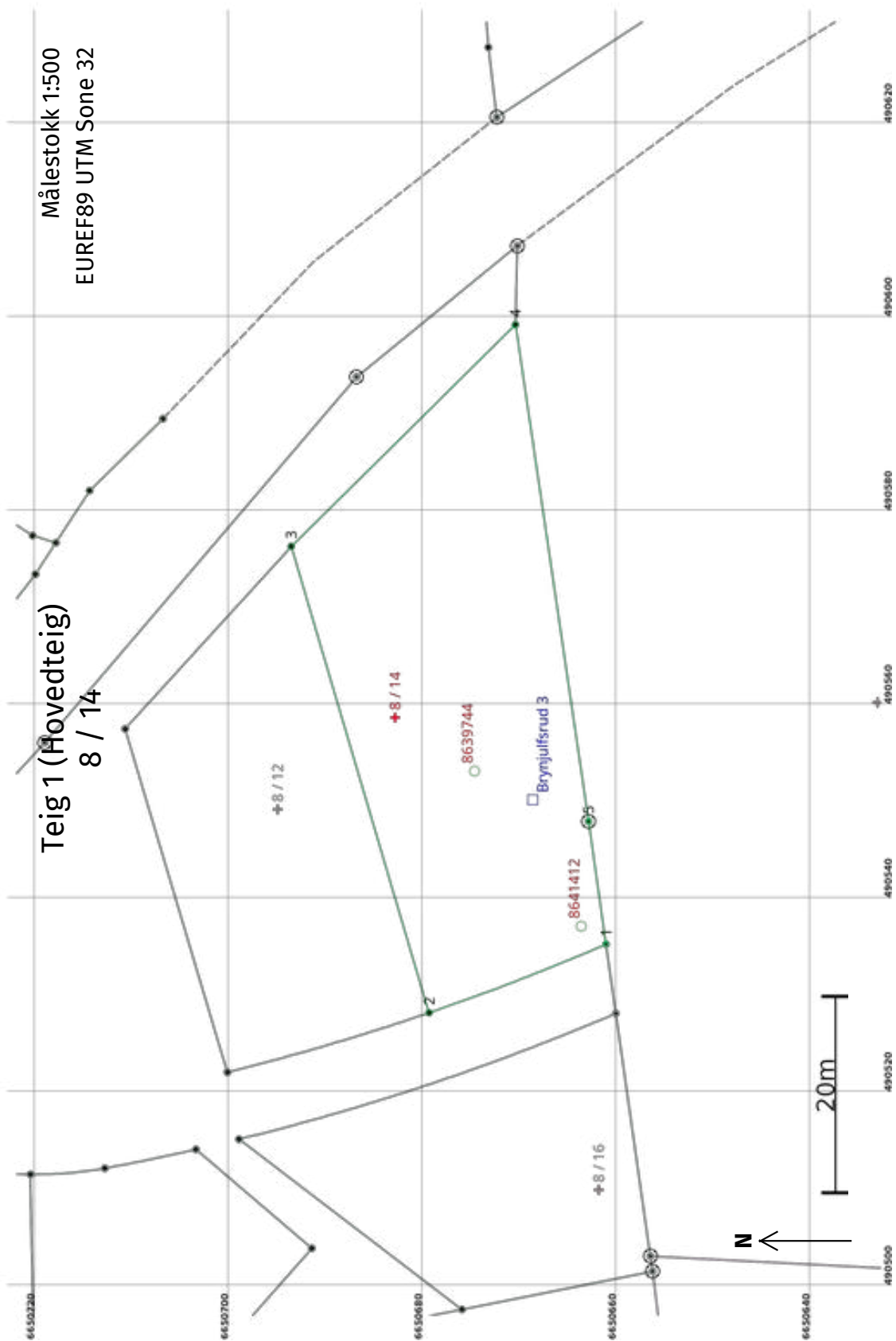
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1380 Brynjulfstrud 3	H0101		Bolig	240	0	0	0	0	8/14
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr		Navn	Bruksenhet		Adresse			
Tiltakshaver			CHRISTENSEN TOM			TINNGT 19			
				3660 RIUKAN					
Bygningsnr:	8 641 412		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	33	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse:			
	Nord: 6650664 Øst: 490537		Bruksareal totalt:	33	Avløp:	Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0					
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	33	33	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
			Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	8/14
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr		Navn	Bruksenhet		Adresse			
Tiltakshaver			CHRISTENSEN TOM			BRYNJULFSRUD 3			
						3650 TINN AUSTBYGD			



12.01.2023 09:57

Matrikelbrev for 3818 - 8 / 14

Side 5 av 7



12.01.2023 09:57

Matrikelbrev for 3818 - 8 / 14

Side 6 av 7

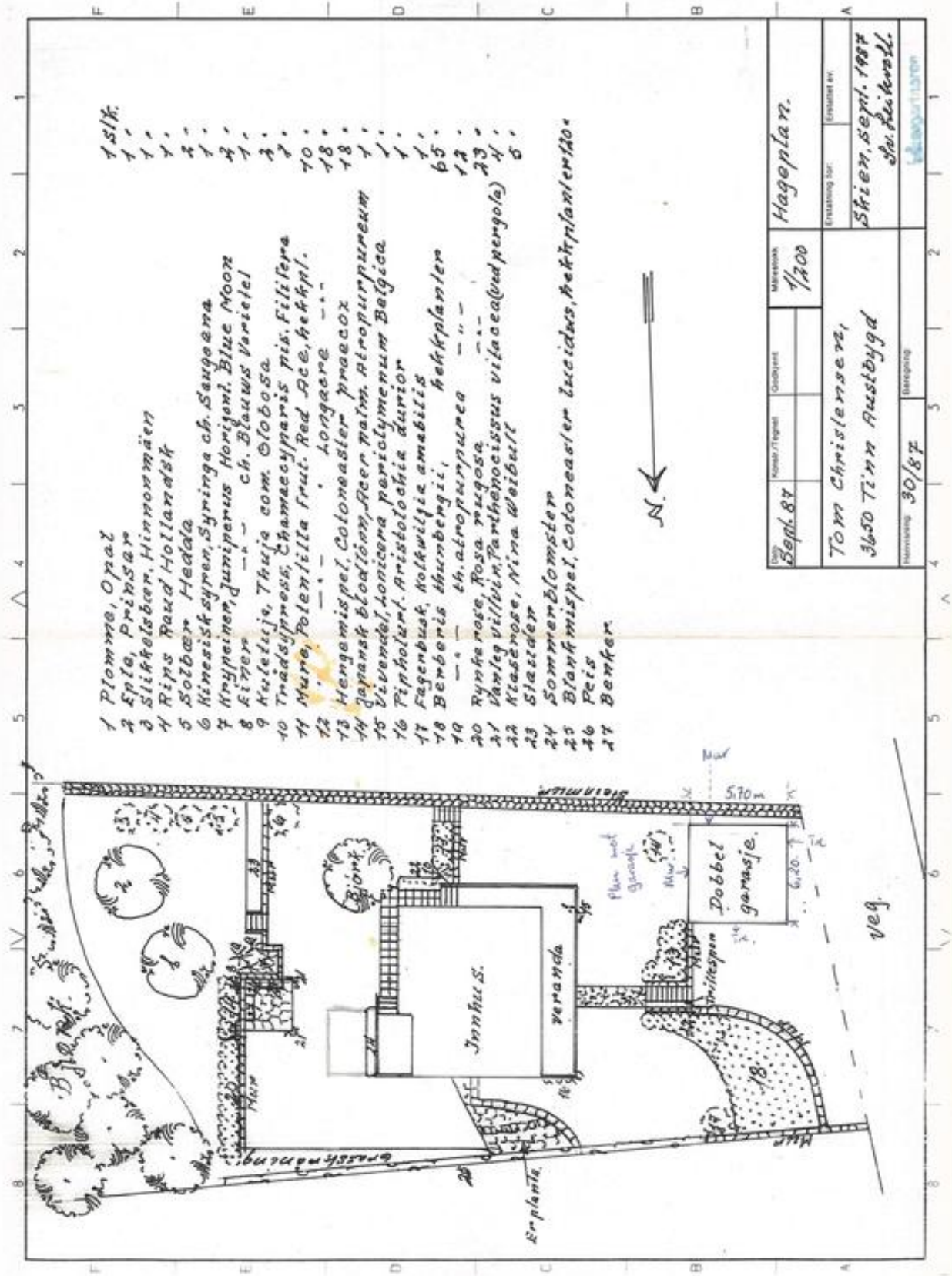
Areal og koordinater

Areal: 1 338,7 Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6650683 Øst: 490559

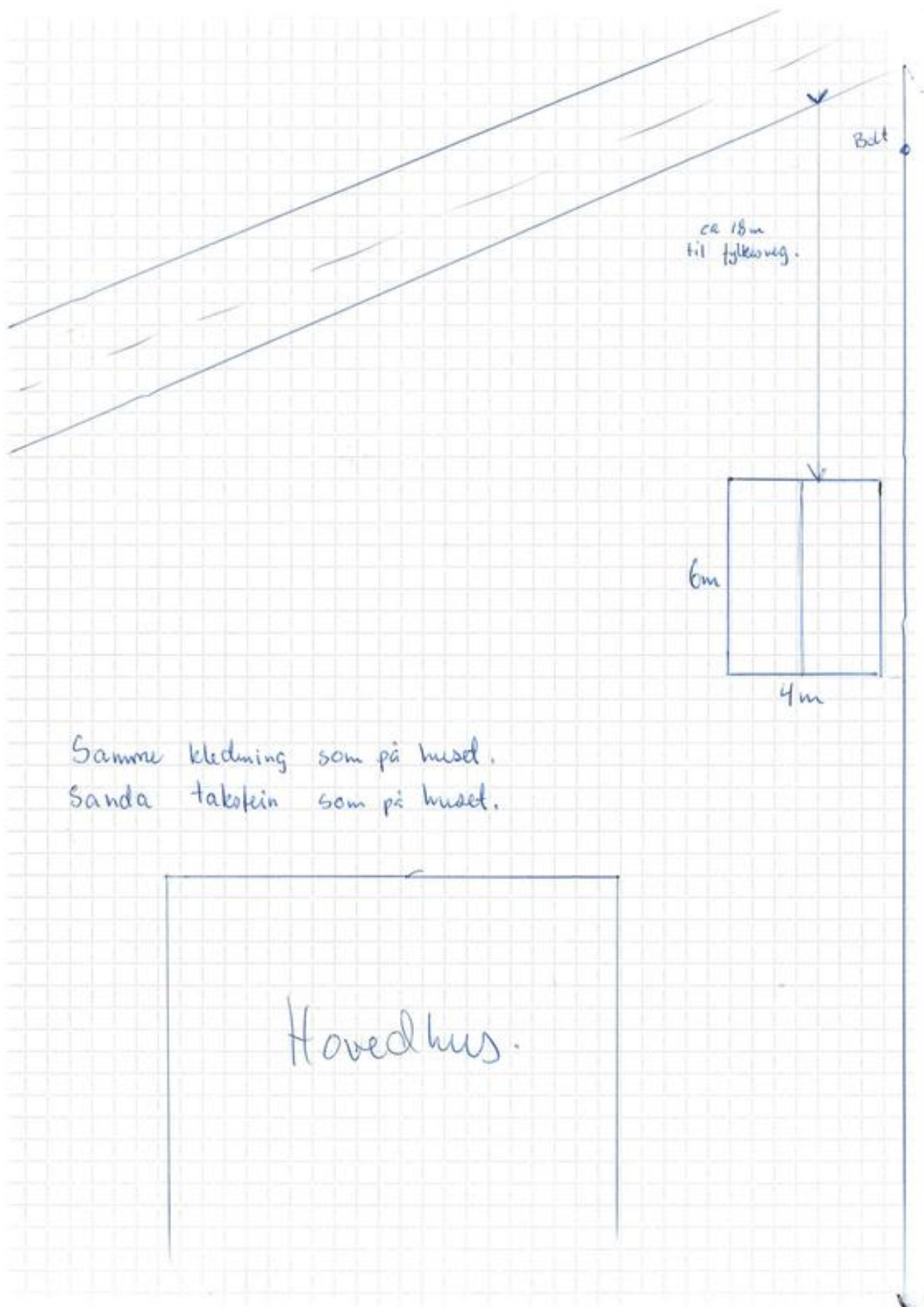
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: Nord: 6650683 Øst: 490559

Grensepunkt / Grenselinje

Løpenr	Grensemerke nedsatt i /		Øst	Grensepunkttype /	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
	Nord	Lengde (m)		Linjeinformasjon			
1	6650661,45	490535,12		Geometrisk hjelpepunkt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	250,00
2	6650679,70	490528,06		Jord Rør	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	6650693,91	490576,16		Jord Rør	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
4	6650670,80	490599,03		Jord Rør	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
5	6650663,25	490547,79		Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	



Dato	Sept. 87	Skisse / Tegning	Grønt / Grønt	Målestokk	1/200	Hagenplan.	
Tom Christensen,						Erstatning for:	Erstatning av:
3650 Tinn Austbygd						Skien, sept. 1987	
Målestokk 30/87						St. Rieboldt	



Samme kledning som på huset.
Sanda takstein som på huset.

(kommune)

Tinn

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anneider (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Tom Christensen
Brynjulfstrud 3

3650 Tinn Austbygd

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Leilighet/byggested	Gnr.	Bnr.	Festetnr.	Seksjonsnr.
Brynjulfstrud 3				

Deres søknad	Dato 4.5.88		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Garasje		
Behandling/ vedtak	Bygningssjefen	Vedtak dato 18.5.88	Saksnr. B 11/88
Merknader	- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93. - Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97. - Skitte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.		
Vilkår	Klageadgang - se baksiden		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign./Stempel
Rjukan.,	24. aug. 89	Tinn Bygningsråd T. Tinn Tore Bredesen

KOPI SENDT	☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

[Kommune]

TINN

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Tom Christensen
3650 Tinn Austbygd

Byggherre (navn, adresse)

Tom Christensen
3650 Tinn Austbygd

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festlenr.	Seksjonsnr.
Brynjulfsrud 3	8	14		

Deres søknad	Dato 14.05.93		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Uthus		
Behandling/ vedtak	Tinn Bygningsråd	Vedtak dato 03.09.92	Saksnr. B 62/92
Merknader	- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93. - Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97. - Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.		
Vilkår	Klageadgang - se baksiden		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign./Stempel
Rjukan,	27.07.93	Tinn Bygningsråd <i>[Signature]</i> TOR Brødexen

KOPI SENDT	☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

Brynjulfsrud 3

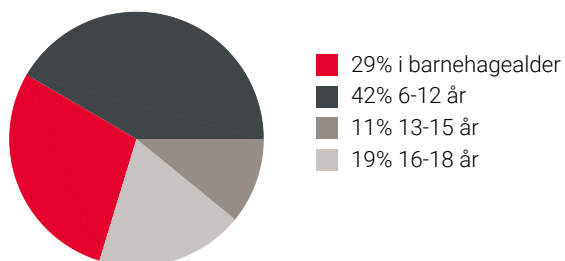
Offentlig transport

🚶 Austbygde 5 min
Linje 209 0.4 km

Skoler

Tinn Montessoriskole (1-7 kl.)	7 min 🚶
Atrå barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 160 elever, 11 klasser	8 min 🚶 6.8 km
Rjukan videregående skole 215 elever, 15 klasser	35 min 🚶 32.1 km

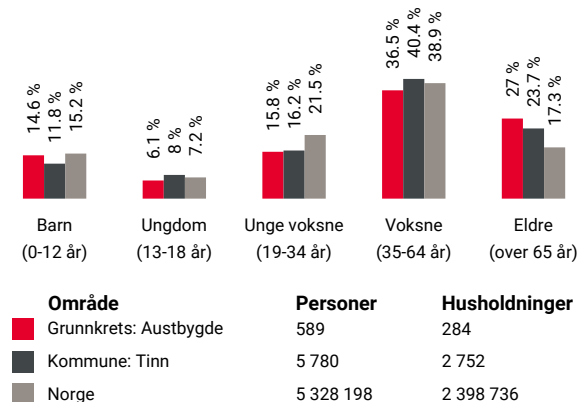
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	34%
Ikke gift	50%	53%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Furuheim barnehage (0-5 år) 42 barn, 2 avdelinger	14 min 🚶 1.1 km
Vesletun barnehage (0-5 år) 3 avdelinger	9 min 🚶 7.2 km

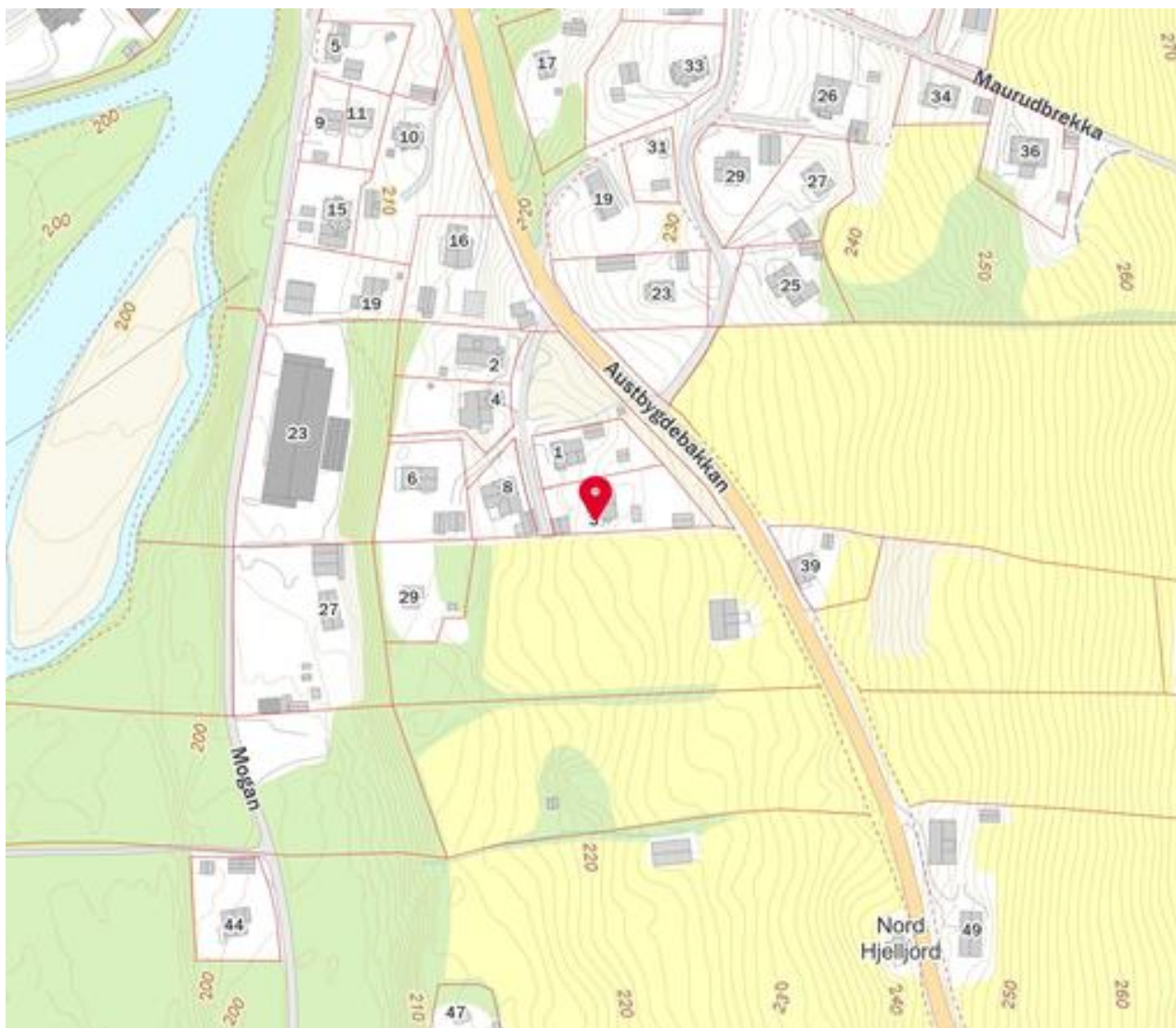
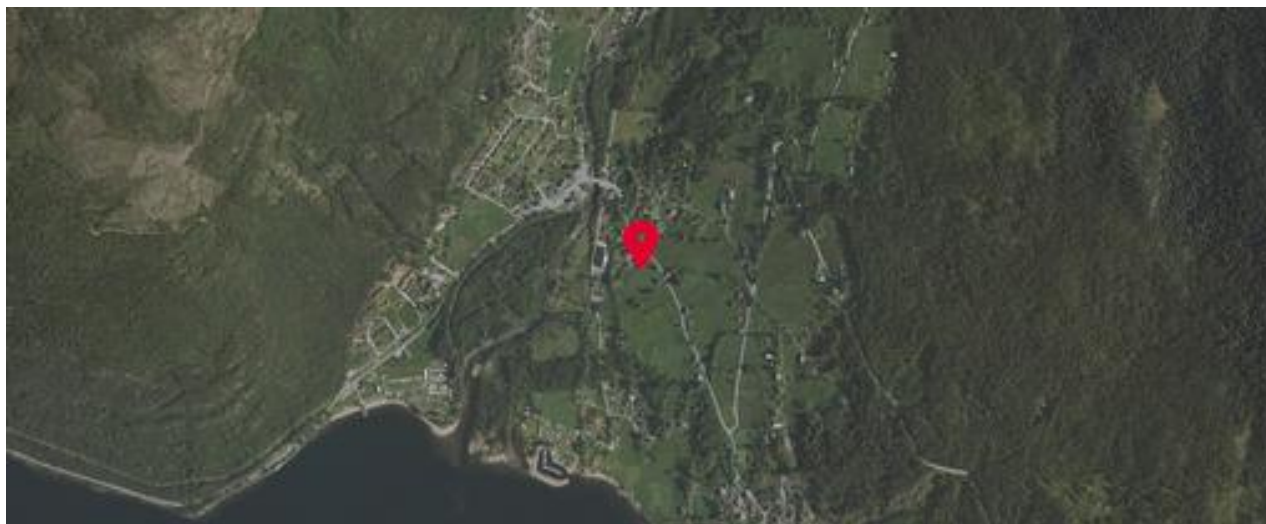
Dagligvare

Kiwi Austbygd 5 min 🚶

Sport

🏐 Røyskattlia Ballspill	9 min 🚶 0.7 km
🏊 Atrå idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min 🚶 7.1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Tinn/Vinje kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Tinn/Vinje kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Dok. avg. kr. 400 -

DAGBOKFORT

86 1296
0 11 86 01296

SØRENSKRIVAREN I
TINN OG HEDDAL

S K J Ø T E

Tinn kommune erkjenner herved å ha solgt, liksom vi herved skjøter og overdrar til Tom Christensen, pers.nr. (

tomt nr. 3 - Brynjulfsrud felt gnr. 8 , bnr. 14 i Tinn for en kjøpesum av kr 20.076,- som er avgjort på en omforenet måte.

Kjøperen betaler i tillegg tinglysningsomkostningene for skjøtet.

For tomten er fastsatt en andel av opparbeidelseskostnadene kr 20.000,- - tjuetusen kroner -. Av dette beløp betales kr 10.000,- kontant og resten rentefritt over 8 år med kr 1.250,- pr. år, første gang 2 år etter innflytting. Forfall 1. juli hvert år.

Selgeren skal ha panterett for restbeløpet, med prioritet nest etter lån i Husbanken og tilleggs lån for å få boligen ferdig.

For tomten gjelder forøvrig følgende bestemmelser:

- a) Boligen skal brukes som permanent bolig. Hvis den blir stående ubrukt i mer enn 6 -seks- mnd., skal det betales 6 -seks- prosent p.a. i rente for mulig tilskott (stønadslån) ydet av Tinn kommune.
- b) Hvis boligen går over til fritidsbolig (feriested) pliktes tilskott (stønadslån) tilbakebetalt etter 6 -seks- mnd. oppsigelse. Samtidig plikter eieren å betale full refusjon for grunnlagsinvesteringer i boligfeltet. Full refusjon settes til kr 30.000,- - trettitusen kroner -. Betalingsfrist 6 -seks- mnd. etter påkrav. Tilbakebetalingsplikt utsettes for den tid boligen utleies til familiebolig på leievilkår som godkjennes av Tinn formannskap.

Hvis betaling etter dette punkt ikke skjer i samsvar med kontrakten eller det blir avtalt en avbetalingsordning og rentebetaling av beløpet, kan eiendommen settes til tvangsauksjon etter tvangsfullbyrdelseslovens regler for å søke dekning i det beløp auksjonen innbringer.

- c) I tillegg til avgiften etter punkt 2 i kjøpekontrakten skal betales den til enhver tid gjeldende tilkoplingsavgift for vann og kloakk.



Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen

- d) Selgeren forbeholder seg rett til å komme fram med kabler, vann- og kloakkledninger m/kummer i tilstrekkelig dybde, samt vedlikeholdet av slike ledninger over tomten vederlagsfritt.

Ved gravingsarbeider skal det ryddes pent opp.

- e) Stikkledninger er tomtens eiendom fra hovedledning.

Overdragelsen skjer mot skjøte.

Rjukan, den. 18/10-1984....

TINN KOMMUNE



Einar Haatvedt
Ordfører



Retningslinjer for Brynjulfsrud-feltet

For å gjøre det mulig å innpasse nye boliger i et område preget av jordbruksarealer med tilhørende bygninger, er det regulert inn 5 nye boliger i form av en "huskrull". Bygningene er ment å skulle opptre i landskapet som en samlet enhet - som et tun. For at bygningene skal kunne virke enhetlig, må også hver enkelt av dem tilpasses innenfor "krullen". Distriktets stedegne byggetradisjon må følges ved utforming av bygningene, d.v.s. i valg av former, materialer, detaljer og farger. Det forutsettes gjort etter følgende retningslinjer:

1. Plassering på tomt:

Prinsipiell plassering er vist i bebyggelsesplanen og skal i hovedsak følges. Der det er ønskelig, kan avstand til nabogrense mot nord-vest være ned til 2 m. Frittstående garasje/uthus bør tilstrebes lagt slik at det dannes private, skjermede uteplasser.

2. Form/volum:

Det tillates 1 og 2-etasjers løsninger. Eventuelt loft kan nyttes. Fri høyde på murt/støpt fundament, fra eksisterende terreng og opp til gulvnivå kjeller/underetasje skal være max 1,2 m.

3. Utvendig.

Tak skal ha en takvinkel mellom 25° og 35° og skal være saltak. Vinkelbygg tillates ikke med mindre sprang i vegglinje er min. 60 cm. Tekkingsmaterialet skal være tegl eller gjennomfarget betongstein. Takutstikk skal være min. 50 cm til pannebord og vindski ved gavl. Det skal være doble vindskier.

Vegger skal ha kledning av trepanel. Bare varianter av stående oppløyd panel tillates brukt. Kjeller/underetasje med full etasjehøyde fri over terreng skal være panelt.

Vinduer skal være sprosset. Større glassfelter enn 2 m² eller hele glassfelt (ikke sprosset) kan tillates brukt ved inntrukne partier i veggen, og under overdekkede terrasser eller balkonger.

Grunnmur/sokkel skal være utvendig pusset (grovstruktureret), sementfarget eller kalkhvitt. Tørrmurblending av gråstein tillates.

Falske skodder er ikke tillatt.

Piper skal være utvendig pusset.

Utvendig fargebruk skal være innenfor en fargeskala, bygget på jordfarger. Det tillates bare 2 farger på bygninger innenfor hver eiendom, utenom grunnmur/sokkelfarge.

Andre løsninger enn de retningslinjene tillater, kan utarbeides i samråd med bygningsråd/bygningssjefen.

Formannskapet anbefalte enst. rådmannens innstilling.

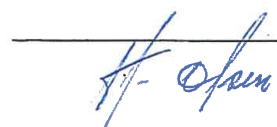
Formannskapets innstilling ble vedtatt med 41 mot 1 stemme.

Rett utskrift

TINN KOMMUNE, 17. oktober 1983.



Einar Haatvedt
Ordfører



Eksp. utskrift:

Bygningsrådet



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:
Brynjulfsrud 3, 3650 Tinn austbygd
Gnr. 8, bnr. 14 i Tinn kommune

Oppdragsnummer:
74230002

Meglerforetak: Viken Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Sindre Tjønn

Telefon: 47 65 25 00
E-post: sindre.tjonn@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 15.03.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



VI FINANSIERER OG FORSIKRER BOLIGEN DIN

Vurderer du å kjøpe ny bolig? Vi kjenner lokalmarkedet og bistår deg gjerne gjennom hele boligkjøpprosessen. Kontakt en av våre dyktige rådgivere for en boligprat og gode råd - så er du et steg nærmere boligdrømmen.

Som kunde hos oss får du:

- Samlet dine bank- og forsikringstjenester på ett sted
- Gunstige rentebetingelser
- Konkurransedyktige priser på forsikring
- Din personlige rådgiver
- Personlig service
- Lokal kompetanse og tilstedeværelse

Velkommen til oss!



«lokalkunnskap – til det beste for våre kunder»

A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, with their hands and feet pointing towards the edges of the frame. The child has long, straight, reddish-brown hair that falls down towards the bottom of the image. They are wearing a light blue or grey long-sleeved shirt. The background is a plain, light-colored wall or floor.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre